



JFL Living FII

JFLL11

genial  jfl living



ABRIL DE 2023
Relatório Gerencial



O **informe de rendimentos dos ativos escriturados pela Genial** (fundos negociados na Bolsa) está disponível em um novo site neste ano: ir.genial.com.vc.

Para acessar o portal e baixar o informe de rendimentos, você **precisará usar os dados de login e senha enviados para o e-mail cadastrado na B3** pela sua corretora com o assunto "O Informe de Rendimentos 2022 já está disponível".

Caso não tenha recebido o e-mail, entre em contato por meio do atendimento@genial.com.vc com o seguinte assunto: "**Preciso de senha - Informe Bolsa**".

Índice

1) Dados Gerais.....	4
2) Destaques do Fundo.....	5
3) Mensagem do Gestor e do Consultor	5
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	7
5) Liquidez.....	7
6) Rentabilidade	8
7) Portfólio do Fundo	9
8) Indicadores Operacionais.....	9
9) Resumo dos Ativos	13
10) Tese de Investimentos	17
11) Dados de Mercado	19
12) Lives sobre o Fundo.....	24
13) Saiba mais sobre a Genial Gestão.....	25
14) Saiba mais sobre o grupo Genial	26
15) Comunicados	27
16) Contatos.....	28
17) Glossário	28
18) Notas.....	28

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/04/2023
Código de Negociação	JFLL11	QUANTIDADE DE COTISTAS 3.996
CNPJ	36.501.181/0001-87	COTA PATRIMONIAL R\$ 101,09
Site do Fundo	https://www.jfl11.com.br/	COTA DE MERCADO R\$ 64,94
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional	NÚMERO DE COTAS 1.500.598
Início das Atividades	Janeiro de 2021	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 151.698.737
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior	VALOR DE MERCADO R\$ 97.448.834
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Residencial	DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,62/cota
Administradora	Banco Genial S.A.	Anúncio em 28/04/23 e data de pagamento de proventos em 15/05/23.
Gestora	Genial Gestão Ltda.	
Consultor Imobiliário	JFL GP Gestão Imobiliária Ltda (JFL Living)	
Taxa de Administração	1,15% a.a. à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo calculado com base no fechamento diário, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IPCA-IBGE.	
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – dezembro/2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 1.500.598 (um milhão quinhentos mil, quinhentos e noventa e oito) cotas ▪ Volume total de R\$ 150.059.800,00 (cento e cinquenta milhões, cinquenta e nove mil e oitocentos reais)¹ 	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	OCUPAÇÃO	INADIMPLÊNCIA	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
5.956 m ²	2	~91%	0,00%	~R\$ 50 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,60 / cota	R\$ 0,67 / cota	11,62%	11,46% a.a.	7,36% a.a.



Portfólio de imóveis residenciais para locação localizados em regiões de alta demanda em SP, com público de perfil AAA

Mercado em Ascensão



O Fundo conta com 2 ativos residenciais multifamily com foco em long stay, operacionais e com padrões construtivos de excelência

Ativos Estratégicos



JFL já se posiciona como um dos principais players no segmento de locação para multifamily, estruturando um modelo de negócios com barreira de entrada elevada

Barreira de Entrada



Pipeline robusto para futuras aquisições, de forma a consolidar o crescimento do Fundo, através de aquisições de outros produtos em desenvolvimento pela JFL

Pipeline Identificado

3) Mensagem do Gestor e do Consultor

➤ Introdução

No mês de abril, o Fundo distribuiu **102,8%** dos resultados auferidos, o que representa uma distribuição de **R\$ 0,62/cota** para seus cotistas, sendo seus resultados provenientes das receitas imobiliárias das propriedades por ele detidas.

Em termos gerais, no VHouse, a taxa de ocupação das unidades de 46 m², 64 m², 78 m², 119 m², 136 m², 156 m² e 265 m² atingiu patamares acima de 90%, enquanto as unidades de 36 m², 42 m² e 89 m² tem patamares de ocupação mais baixos. No VO699, observamos um aumento na ocupação em relação ao mês anterior, impactado principalmente pelo aumento da ocupação nas unidades de 128 m². O portfólio permanece com melhor desempenho nas unidades de maior metragem.

Cumpramos esclarecer que, como estratégia para ampliar a taxa de ocupação dos empreendimentos, a JFL tem adotado algumas estratégias de marketing, sendo uma delas a implementação de novas plataformas que permitam o acompanhamento do *lead* ou *prospect*, desde o primeiro contato dele com a marca até o final do funil de vendas. Além dessa, outra ação que vem sendo adotada é a utilização das unidades dos empreendimentos, – podendo incluir as unidades do Fundo – locadas por empresa do grupo JFL – sempre observando as respectivas políticas de comercialização – com a finalidade de impulsionar as mídias e gerar maior conversão de clientes. Esta é uma estratégia que surgiu a partir de análise estratégica de marketing, a fim de aumentar a presença digital e gerar maior impacto na prospecção de clientes.

Em relação ao mês anterior (março/23), a taxa de ocupação do Portfólio se manteve praticamente em linha com o mês de abril/23 com **91%** de ocupação, sendo 91% no VHouse Faria Lima (versus 90% em março/23) e 86% no VO699 (versus 85% em março/23). Dentro da taxa de ocupação mencionada, algumas unidades foram locadas por empresa do grupo JFL, para fins de marketing.

➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 06/01/2021 concluímos a primeira oferta pública de emissão de cotas do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário, tendo captado o volume de R\$ 150.059.800,00. Após aprovado pelos cotistas do Fundo na [Assembleia Geral dos Cotistas](#) realizada em 25/01/2021, o Fundo adquiriu – em 28/01/2021 - a participação nos dois imóveis residenciais *multifamily*, conforme mencionado em [Fato Relevante](#). Os percentuais de aquisição estão indicados abaixo:

- 75,00% da fração ideal das 151 matrículas imobiliárias (103 unidades) que pertenciam à JFL Living no período pré-aquisição do JFL Living FII, as quais equivalem a 50,25% da fração ideal total do condomínio VHouse Faria Lima, localizado em Pinheiros – São Paulo (SP). O montante total do investimento foi de R\$ 127.500.000,00.
- 7,50% da fração ideal das 140 matrículas imobiliárias (131 unidades) que integram o condomínio VO699, localizado na Vila Olímpia – São Paulo (SP). O montante total do investimento foi de R\$ 11.625.000,00.

➤ Cenário Macroeconômico

Em abril, o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar do novo arcabouço fiscal, prevendo o crescimento das despesas em termos reais em, no mínimo, 0,6% e, no máximo, 2,5% no ano. De acordo com o Projeto de Lei, o crescimento de despesas estará correlacionado ao crescimento das receitas recorrentes acumuladas em 12 meses até junho do ano anterior e do cumprimento da meta de resultado primário. A regra apresentada pelo governo por si só pode não ser capaz de estabilizar a dívida pública em um patamar razoável nos próximos anos, de modo que seu sucesso venha a depender da capacidade de aumentar a arrecadação em cerca de R\$ 250 bilhões nos próximos anos. A relação dívida/PIB projetada pelo governo é de 77,3% ao final de 2026, segundo divulgado pelo Banco Central.

Neste mês o mercado financeiro voltou a apresentar crescimento após 2 meses consecutivos de queda. Refletindo, entre outros, os resultados positivos do IBC-Br, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil, e do *payroll* norte americano, que reflete a criação de empregos do Estados Unidos, que ficaram acima das expectativas do mercado, o Ibovespa avançou 2,50% no fechamento do abril, atingindo 104.431 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento mais expressivo de 3,52% na comparação com março.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) – considerada a prévia da inflação oficial do país, subiu 0,57% em abril. Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,16% para os últimos 12 meses, dentro das metas de inflação do país (3,25% com tolerância de 1,5 ponto percentual). No ano de 2023 o acumulado é de 2,57%. Todos os grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta na variação mensal. Ainda com reflexo da reoneração nos preços da gasolina, o grupo de Transportes apresentou a maior alta percentual no mês, de 1,44%.

Em março, o indicador de criação de postos de trabalho formal superou o teto das projeções do mercado. Apesar disso, destacamos que esta pode não ser a dinâmica que o mercado de trabalho desempenhará nas próximas leituras. Como embasamento para esta tese, ressaltamos a desaceleração do número de postos criados no acumulado no ano até março, que passou de 619,3 mil em 2022 para 526,2 mil em 2023. Ademais, o bom desempenho do resultado geral foi liderado pelo setor de serviços, cuja dinâmica de preços apresenta maior inércia inflacionária, reforçando o argumento que defende a manutenção da postura firme por parte do BC no que diz respeito à condução da política monetária.

No cenário internacional, a primeira prévia do PIB norte americano cresceu numa taxa anualizada de 1,1% no primeiro trimestre de 2023, de acordo com dados preliminares publicados pelo Departamento de Comércio do país. A combinação das métricas de consumo forte, tanto das famílias, como do governo, aliadas a uma variação de estoques negativa, contribuiu para que os dados do PIB apresentassem um viés inflacionário. O índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,1% na comparação mensal, vindo levemente abaixo das expectativas do mercado (0,2%, Bloomberg) e o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,98, uma retração de 1,63% m/m.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) *NOI* dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 28/04/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas a ser realizado no dia **15/05/23**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **abril de 2023**, sendo equivalentes aos resultados operacionais dos ativos entre 26/03/2022 e 25/04/2023.

Valores em R\$	abr/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	1.020.332	4.167.245	12.258.219	(a)
Receita Financeira	24.082	97.721	253.342	(b)
Total das Receitas	1.044.415	4.264.966	12.511.561	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	139.319	381.171	735.596	(d)
Resultado	905.096	3.883.795	11.775.965	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,60	2,59	7,85	
Rendimento Distribuído	930.371	3.736.489	11.284.497	(f)
Rendimento Distribuído por Cota	0,62	2,49	7,52	(f) / 1.500.598
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,62	0,62	0,63	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.029.507	856.927	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	1.004.233	1.004.233	1.004.233	-

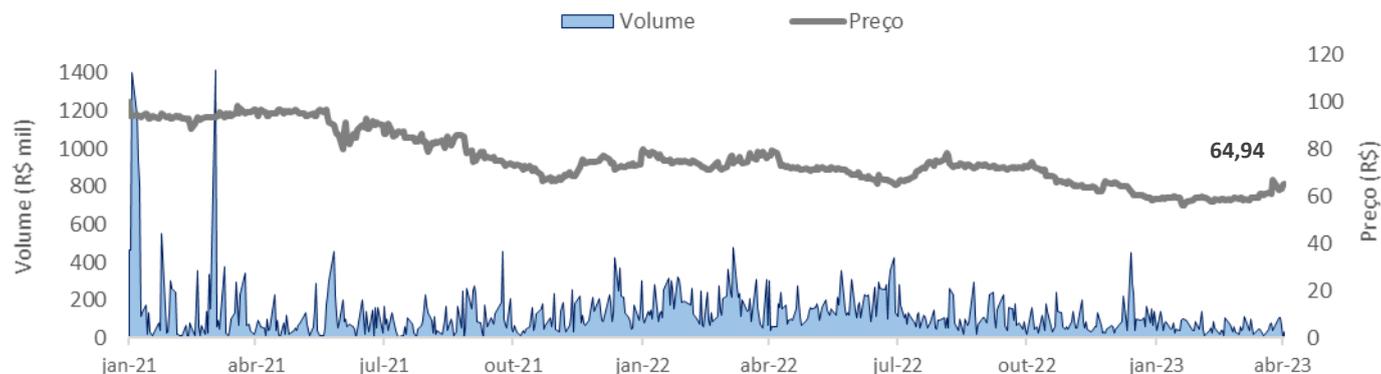
A base de resultados acumulados representa, aproximadamente, **R\$ 0,67/cota**.

➤ **Despesas:** No mês de abril, o Fundo realizou o pagamento de taxa de Consultoria Imobiliária, no valor de R\$ 97 mil.

5) Liquidez

No período de 01/04/2023 a 31/04/2023, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 50 mil**, com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/04/2023 foi de **R\$ 64,94**.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado desde o IPO do Fundo (valores em R\$ mil)



6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do JFL Living FII, desde o início das atividades do fundo em 31/01/2023, foi de **-18,17%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)²:

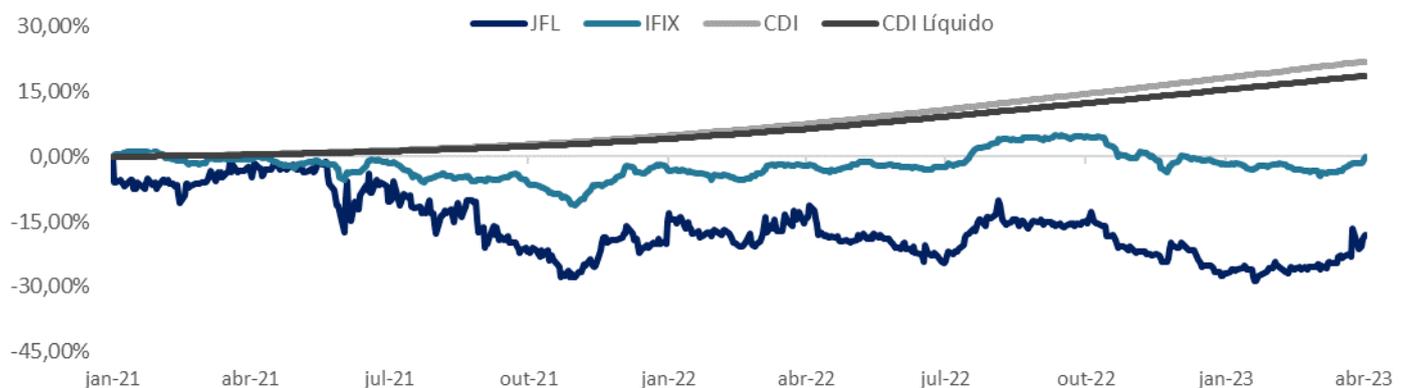
	abr/23	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	11,62%	2,62%	-8,61%	-18,17%
Ganho de Capital	10,65%	-1,19%	-18,11%	-35,06%
Distribuição de Rendimentos	0,97%	3,80%	9,50%	16,89%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	-0,10%

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-8,31%	-2,62%	-3,00%	17,63%	-6,45%	3,41%	-12,23%	3,12%	-9,16%	2,68%	-1,08%	11,62%
Ganho de Capital	-9,17%	-3,54%	-3,93%	16,84%	-7,31%	2,57%	-13,19%	2,10%	-10,21%	1,64%	-2,15%	10,65%
Distribuição de Rendimentos	0,86%	0,92%	0,93%	0,79%	0,86%	0,84%	0,96%	1,02%	1,05%	1,03%	1,07%	0,97%
IFIX	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do JFLL11, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,62	0,64	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,67	0,62	0,62	0,63	0,62

Gráfico 2: Comparativo de Performance - Retorno Acumulado³



Fonte: Bloomberg, B3

² Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

³ CDI Líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

7) Portfólio do Fundo

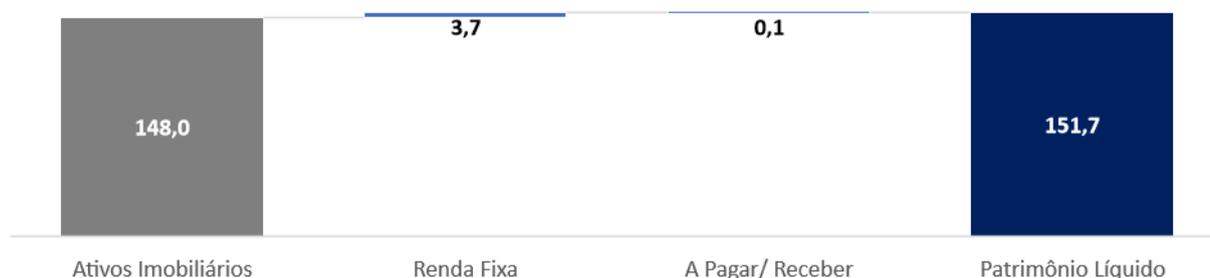
➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁴	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)		Peso do Ativo no Portfólio
					Total ⁵	Própria ⁶	
VHouse Faria Lima	Av. Faria Lima - Pinheiros São Paulo (SP)	75,00%	R\$ 127.500.000	jan/21	7.214	5.411	91.6%
VO699	Vila Olímpia São Paulo (SP)	7,50%	R\$ 11.625.000	jan/21	7.274	546	8.4%
			R\$ 139.125.000		14.488	5.957	100%

➤ Aplicações Financeiras

Em **28/04/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 3,7 milhões** e estavam 100% alocadas em aplicações de liquidez diária.

Gráfico 3: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



8) Indicadores Operacionais

O preço médio de locação por m² do portfólio⁷ ficou estável em relação ao mês anterior, atingindo o valor de R\$ 233/m² (versus 233/m² em março), sendo R\$ 232/m² no VHouse e R\$ 237/m² no VO699.

O NOI/m² do Portfólio permaneceu praticamente em linha com o mês anterior, atingindo R\$ 174/m² em abril (versus R\$ 173/m² em março). O NOI se manteve praticamente estável, dado que não houve grandes mudanças em relação a ocupação e aos preços praticados no portfólio do Fundo.

A média ponderada do prazo dos contratos de aluguéis pela receita vigente (WAULT) do portfólio, é de 21 meses, sendo o WAULT do VHouse de 21 meses e VO699 de 23 meses.

⁴ Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias. No VHouse Faria Lima, o JFLL11 detém 75% de participação nas frações ideais das matrículas referentes às 103 unidades residenciais que pertenciam à JFL Living antes da aquisição pelo Fundo, o que equivale a 50,25% da fração ideal total do empreendimento.

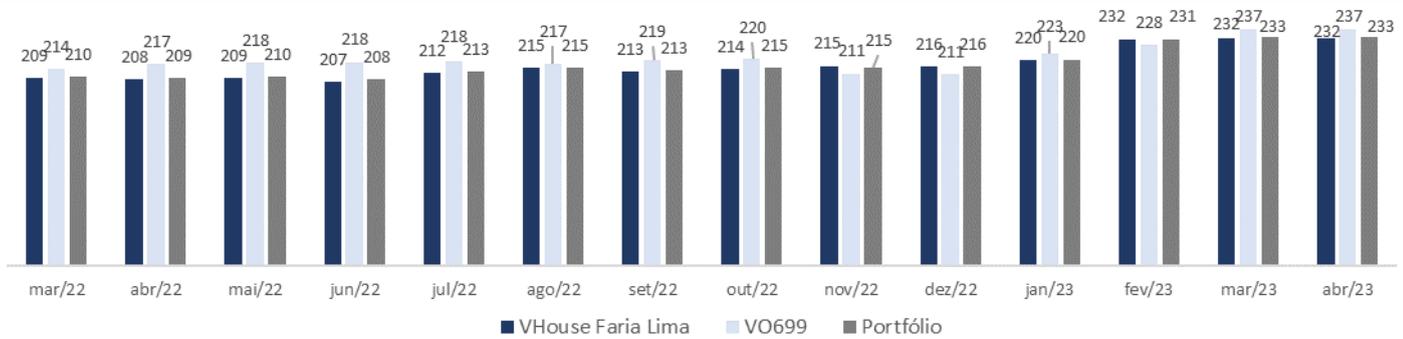
⁵ ABL Total = Área Bruta Locável. No VHouse Faria Lima, a ABL Total refere-se à área bruta locável das 103 unidades residenciais que pertenciam à JFL Living antes da aquisição pelo Fundo e que equivalem a 50,25% da fração ideal total do empreendimento

⁶ ABL Própria = 75,00% da ABL VHouse + 7,50% da ABL VO699.

⁷ Preço médio de locação por m² do portfólio = Preço médio do m² dos ativos, ponderado pelo percentual da ABL própria de cada empreendimento (75,00% no VHouse Faria Lima e 7,50% no VO699).

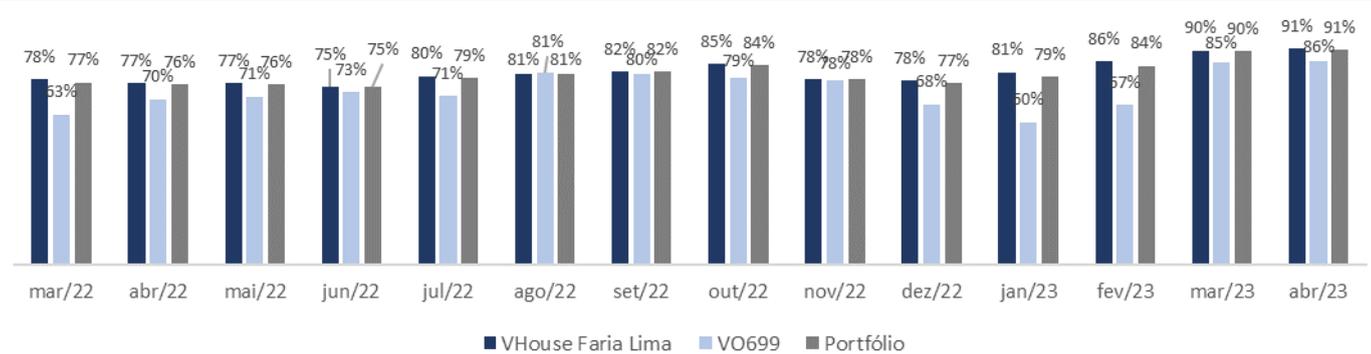
Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos:

Gráfico 4: Preço/m²



Preço/m² do Portfólio = Preço/m² dos ativos, ponderado pela ABL Própria

Gráfico 5: Taxa de Ocupação Física no Período



Taxa de Ocupação do Portfólio = Taxa de ocupação dos ativos, ponderada pela ABL Própria

Gráfico 6: Taxa de Ocupação Física por Tipologia – VHouse Faria Lima

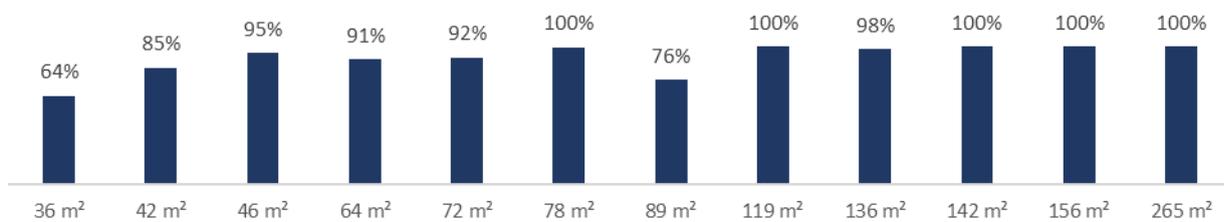
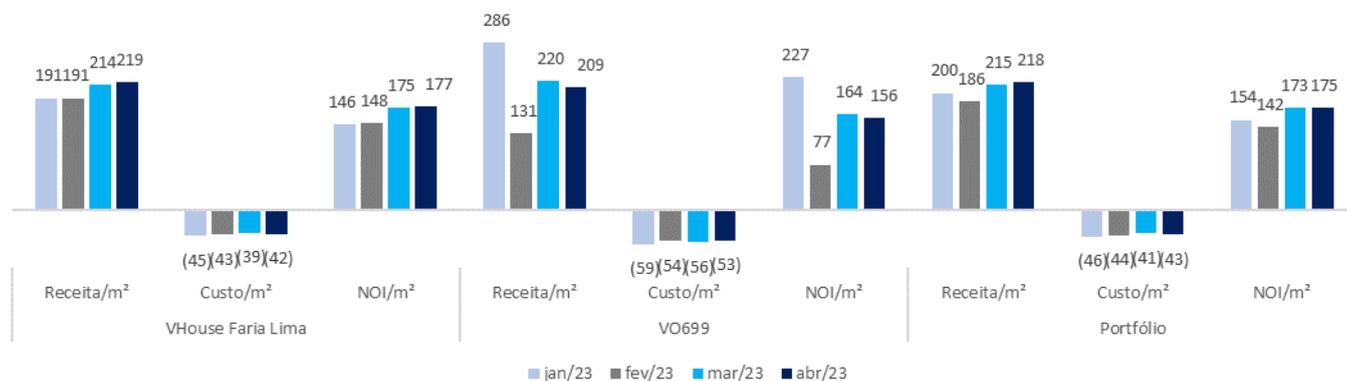


Gráfico 7: Taxa de Ocupação Física por Tipologia – VO699



Gráfico 8: Composição do NOI/m²



Receita/m² dos Ativos = Receita de Locação dos ativos em relação à ABL Total

Receita/m² do Portfólio = Receita/m² dos Ativos, ponderada pela ABL Própria

Custo/m² dos Ativos = Custos totais dos ativos em relação à ABL Total

Custo/m² do Portfólio = Custo/m² dos Ativos, ponderado pela ABL Própria

NOI/m² do Portfólio = NOI/m² dos ativos, ponderado pela ABL Própria

Gráfico 9: Concentração por Segmento (% Receita)

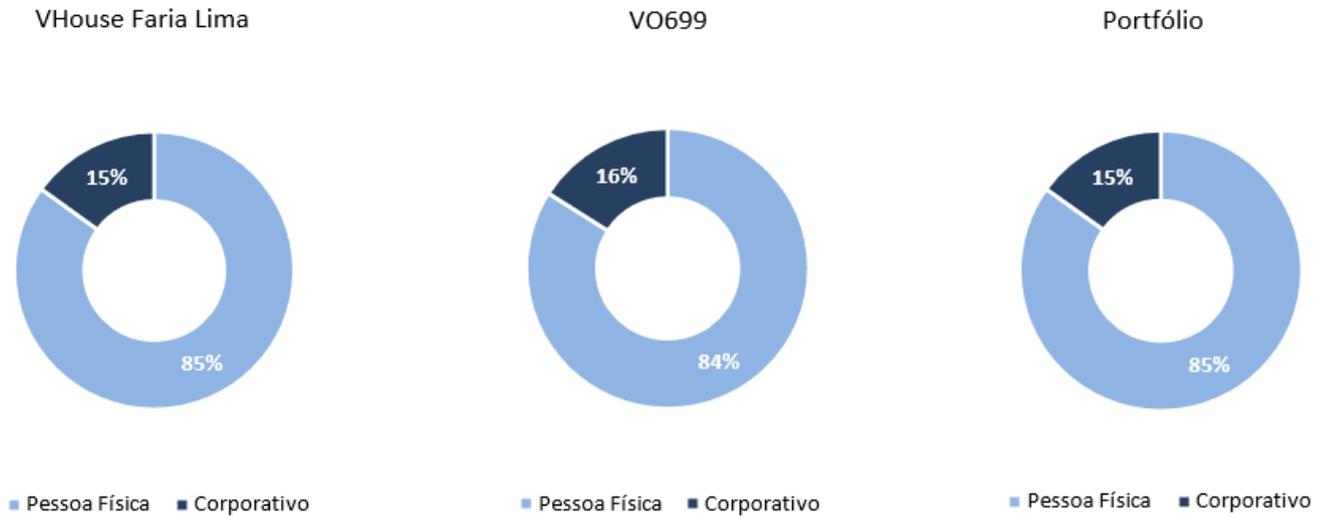


Gráfico 10: Prazo de Vencimento dos Contratos Vigentes

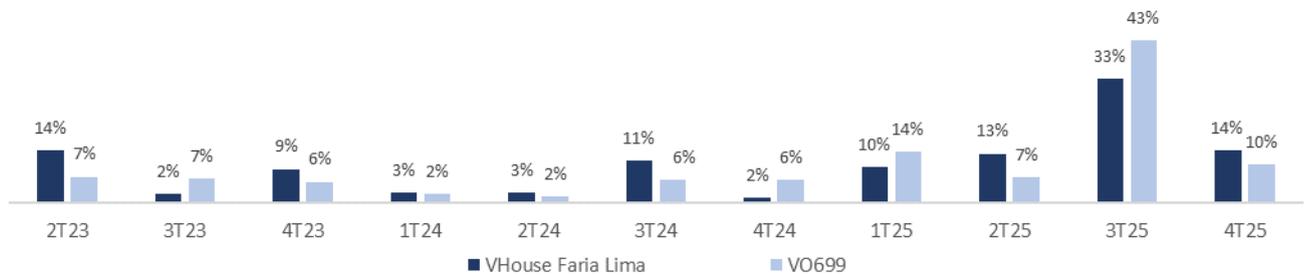
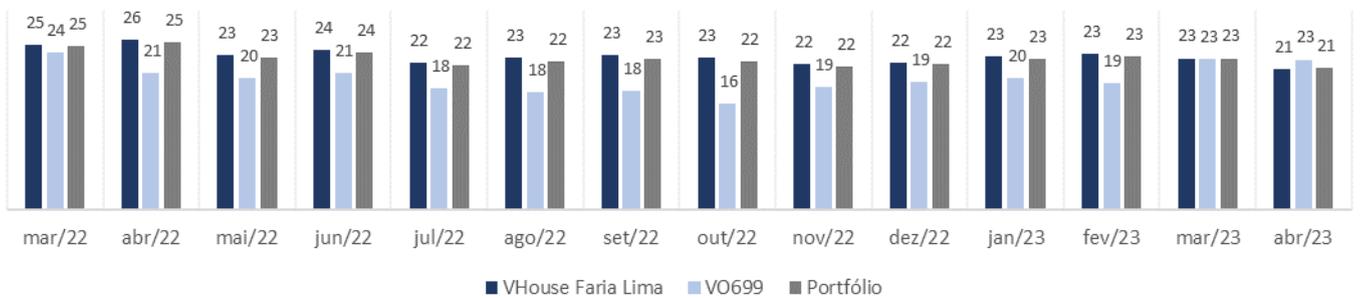


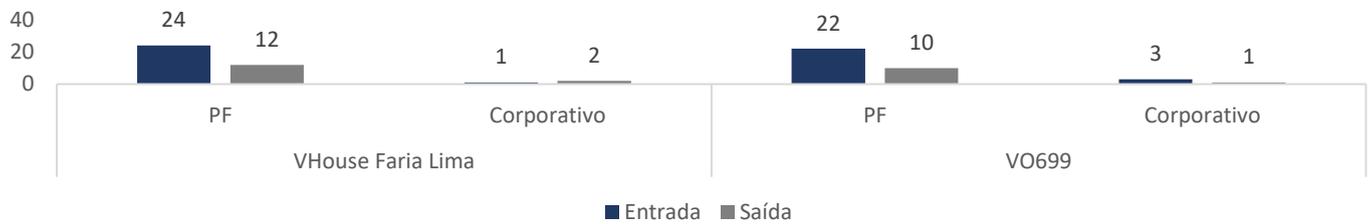
Gráfico 11: WAULT (Meses)



WAULT⁸ do Portfólio = WAULT dos ativos, ponderado pela ABL própria

⁸ WAULT = Weighted Average of Unexpired Lease Term (Média do prazo remanescente dos contratos de aluguéis ponderada pela receita)

Gráfico 12: Entradas e Saídas no Mês



9) Resumo dos Ativos

➤ Características dos Imóveis da JFL Living

A JFL Living possui um time com ampla e reconhecida *expertise*, que idealiza o produto desde sua concepção arquitetônica até a gestão de condomínio. Os ativos imobiliários são elaborados de forma a prover uma ampla experiência aos usuários, incorporando uma série de serviços como: presença de *concierge* bilíngue, time de limpeza que realiza a arrumação diária nas unidades e faxina completa uma vez na semana, café da manhã diário preparado por uma equipe treinada e supervisão de um *chef*, academia de ponta, sauna, SPA, quadra de tênis profissional, além dos condomínios apresentarem um ambiente *pet-friendly*, com a possibilidade de agendamento de passeios e serviços especializados aos animais.

Grande parte dos custos de moradia e serviços apresentados acima estão inclusos no valor do contrato de aluguel, tais quais: TV por assinatura, conta de energia, IPTU, Wi-fi, estacionamento, entre outros. Alguns custos, denominados “*pay-per-use*”, são tratados como reembolso, e não geram impactos nos custos operacionais dos ativos. A relação dos custos inclusos no contrato de aluguel e dos custos “*pay-per-use*” são apresentados na Tabela 1.

Imagem 1: Experiência JFL

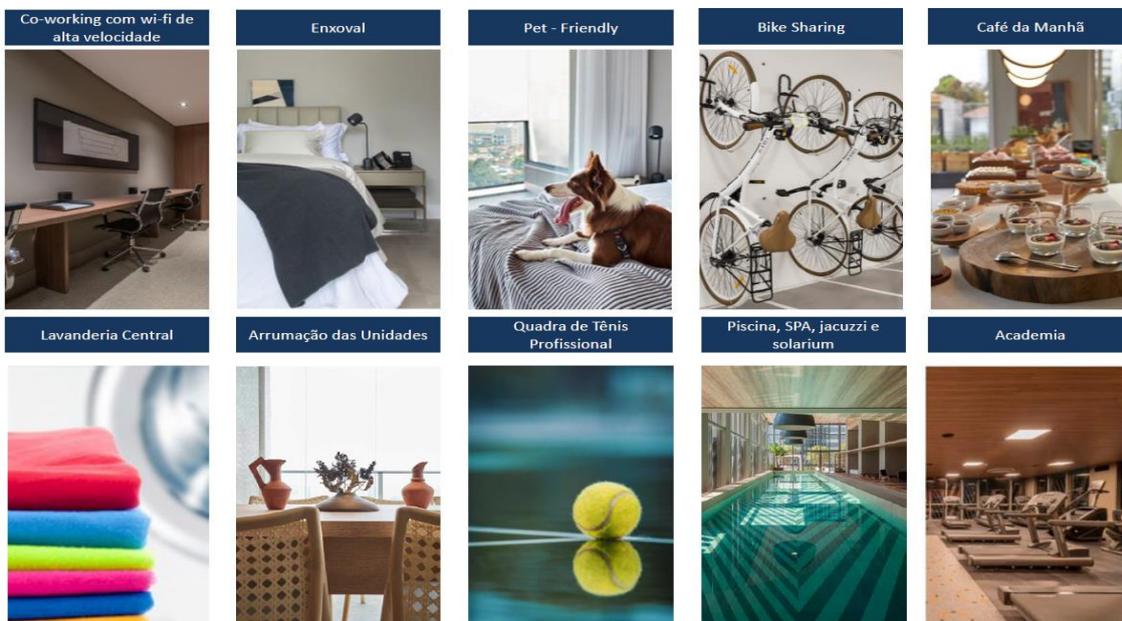


Tabela 1: Comparativo entre custos inclusos no valor do aluguel *versus* custos não inclusos no valor do aluguel (“pay-per-use”)

Experiência JFL (Custos/ Serviços Inclusos no Valor do Aluguel)	“Pay-per-use”
<ul style="list-style-type: none"> • TV por assinatura • Wi-Fi • Concessionárias (Água, Energia) • Arrumação diária • Faxina semanal • Enxoval (roupa de cama, toalhas, etc) • Café da manhã • IPTU • Bike Sharing • Manutenção • Estacionamento ⁹ • Móvelia • Piscina • Sauna 	<ul style="list-style-type: none"> • Lavanderia extra • Café da manhã extra • Limpeza extra • Canais da TV a cabo que não estiverem inclusos no pacote • Espaço Gourmet Equipado • Toalha de piscina • Massagem • Dog-walk

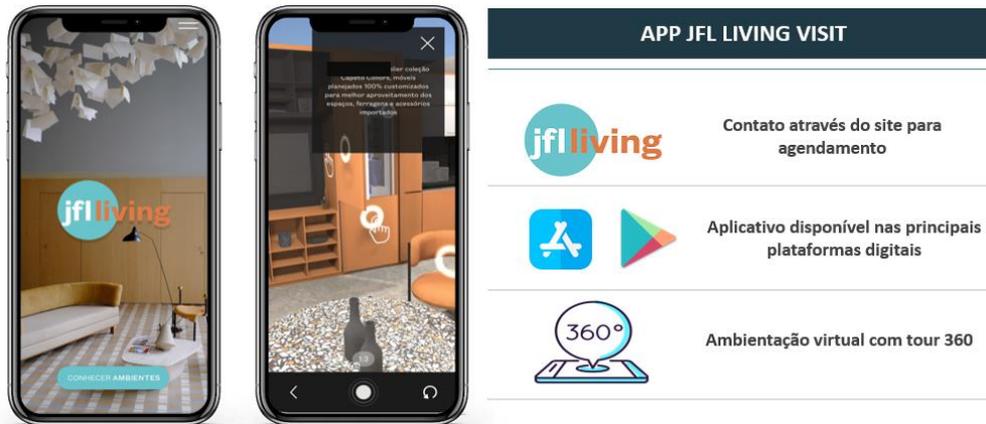
➤ **Ambiente Tech**

A empresa oferece facilidade aos locadores ao longo de todo o processo locação, desde o momento inicial de procura por apartamentos até a experiência do usuário final. A partir de seu aplicativo JFL Living Visit¹⁰, os interessados conseguem realizar um *tour* virtual 360^º nas unidades disponíveis e áreas comuns dos condomínios, entrar em contato com a administradora para realizar agendamento de visitas ou sanar eventuais dúvidas. Dessa forma, há uma maior satisfação dos usuários, o que gera mais eficiência no fechamento de novas locações.

Imagem 2: Aplicativo JFL Living Visit

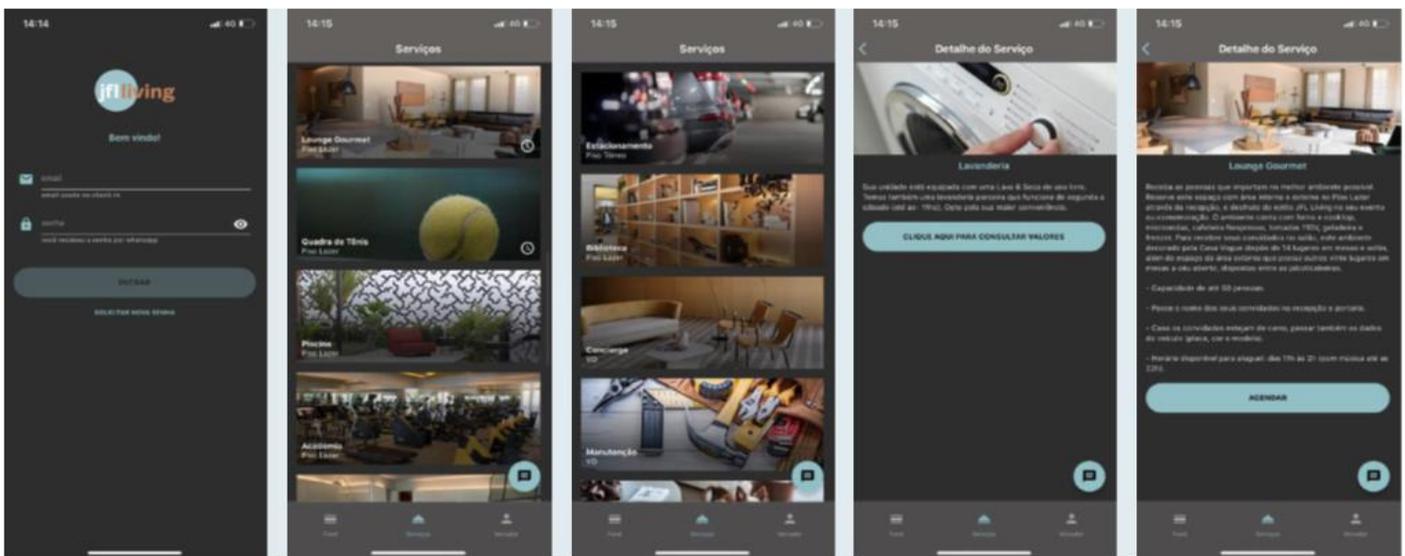
⁹ Ambos os ativos possuem vaga para visitante, porém o serviço é pago no VHouse.

¹⁰ Link Android: <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.RD3digital.VilaOlimpia>



A JFL Living busca gerar eficiência a partir do investimento e utilização de tecnologia, contando com sua plataforma de inteligência de dados. A mesma possibilita o maior conhecimento da base de clientes, a definição de estratégias assertivas e melhorias contínuas no oferecimento de serviços aos locatários. Por meio do aplicativo JFL Living, os moradores conseguem realizar consultas rápidas sobre os serviços e eventos disponíveis, agilizar a implementação de eventuais reparações e manutenções, além da possibilidade de solicitar melhorias e registrar reclamações.

Inteligência Digital



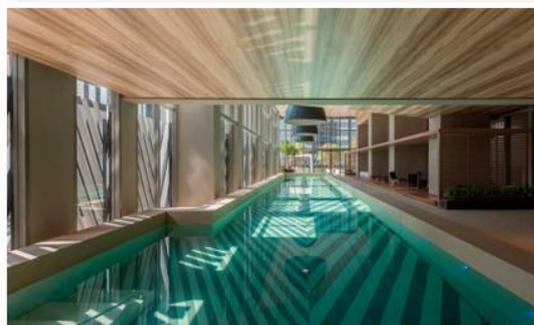
A loja de conveniência 24 horas da Ame GO (Lojas Americanas) também é um dos espaços que promove comodismo e agilidade aos locatários do VHouse Faria Lima. A loja é totalmente automatizada, fazendo uso de inteligência artificial e sensores, o que permite o morador realizar a compra através do aplicativo.

➤ VHouse Faria Lima



Vhouse Faria Lima

- Concierge bilíngue
- Arrumação das unidades
- Valet parking e manobrista
- Salas de reunião e shared offices com serviços de apoio
- Lounge gourmet
- Loja de conveniência 24h (Ame Go)
- Café da manhã
- Academia
- 2 Piscinas, SPA e jacuzzi
- Bike sharing
- Lavanderia central
- Wi-fi



➤ VO699



VO699

- Concierge bilíngue
- Arrumação das unidades
- Salas de reunião
- Lounge gourmet
- Café da manhã
- Academia
- Piscina, jacuzzi e solarium
- Bike sharing
- Lava-roupas em cada apartamento
- Wi-fi
- Quadra de tênis profissional
- *Pet friendly*



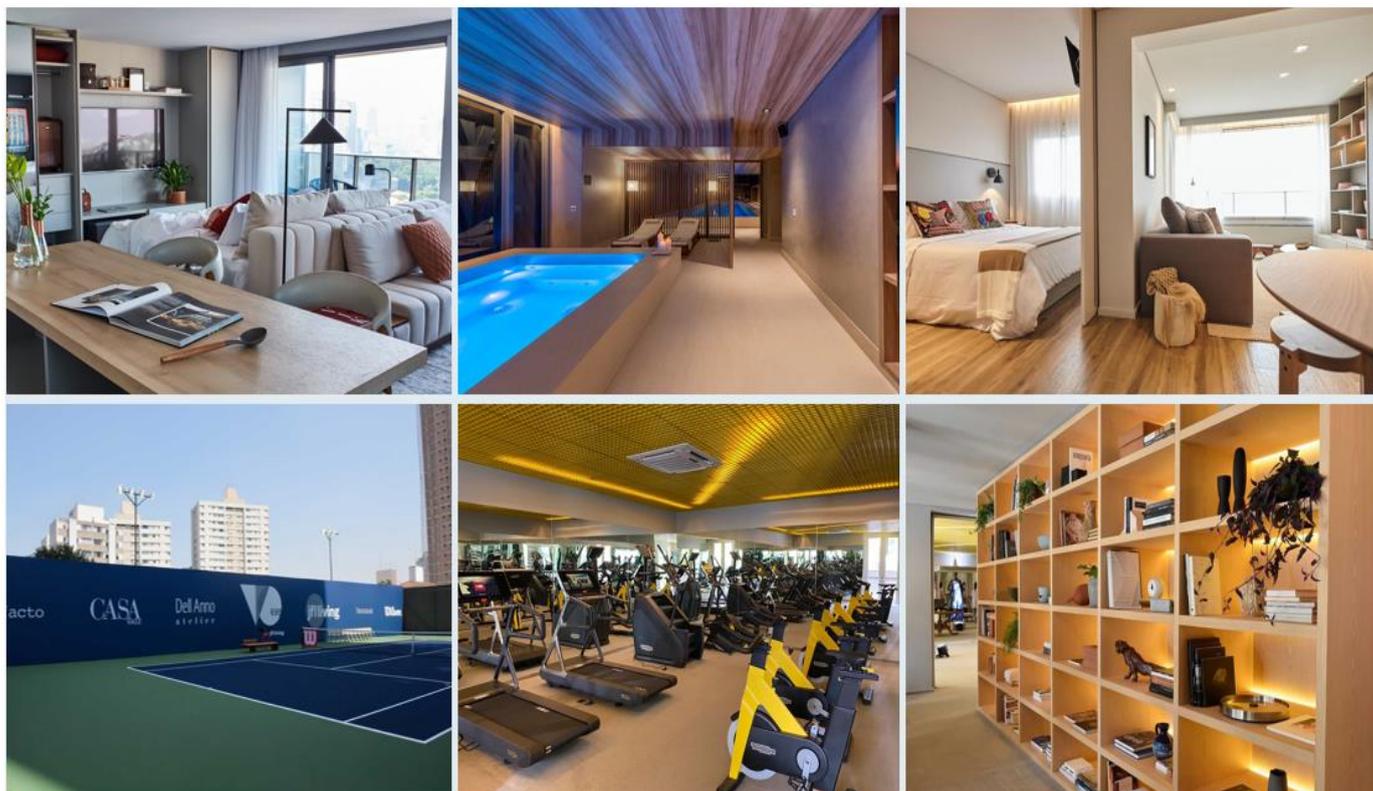
10) Tese de Investimentos

A tese de investimentos do Fundo está principalmente direcionada para geração de renda imobiliária aos seus cotistas a partir, principalmente, da aquisição de imóveis residenciais do segmento *multifamily longstay* de elevado padrão construtivo, para o público de perfil AAA, localizados em regiões privilegiadas na cidade de São Paulo. O Fundo conta com o consultor imobiliário JFL Living, um dos principais *players* no segmento residencial *multifamily*, e oferece uma série de serviços adicionais, contando com uma plataforma verticalizada com um modelo que atua desde a concepção do empreendimento à operação e comercialização do negócio.

O controle do condomínio pela JFL Living permite uma maior agilidade na tomada de decisões, ganho de escala e profissionalização na administração. A gestão, focada na experiência do usuário, proporciona cuidado e atenção aos detalhes, privacidade e eficiência, tudo isso em um ambiente de luxo despojado, para que o cliente se sinta em casa, além de contar com uma equipe de vendas própria, proporcionando a fidelização do cliente. A empresa é altamente sólida, capitalizada e, com sua proposta de valor singular, se consolida como um grande *player* em um mercado com elevada barreira de entrada.

Além das vantagens competitivas acima apresentadas, destacam-se também: (i) risco de crédito pulverizado e (ii) uma base de contratos mais concentrada em locações de longo prazo, o que confere uma alta resiliência ao portfólio.

Imagem 3: Unidades Residenciais e Áreas Comuns dos Ativos Imobiliários



➤ O Conceito *Multifamily*

O conceito de investimento imobiliário *multifamily* refere-se à locação de imóveis residenciais pertencentes à um único proprietário, *property company* ou grupo investidor que, por sua vez, possui o controle do complexo de unidades. Ou seja, os moradores são apenas inquilinos, não havendo pulverização na propriedade.

Diferentemente de um condomínio tradicional, em que as decisões precisam ser tomadas de forma conjunta ou por maioria em reunião de proprietários, no mercado *multifamily* a tomada de decisões é centralizada, o que permite uma gestão profissional, com maior agilidade, planejamento e ganho de escala.

Vale destacar que, em geral, os ativos imobiliários inseridos no conceito *multifamily* caracterizam-se por apresentar unidades

mobiliadas e com uma gama de serviços compartilhados, como: serviços de limpeza, espaços de *coworking*, lavanderias, compartilhamento de bicicletas, entre outros, de forma a oferecer um modelo de comodidade e economia aos seus moradores.

O segmento *multifamily* pode ser dividido nas seguintes categorias:

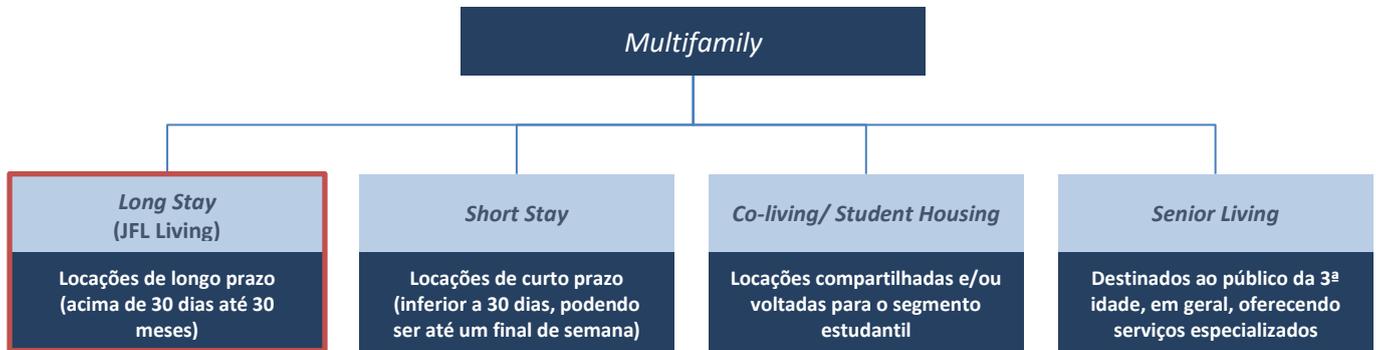


Tabela 2: Características do Mercado *Multifamily*

Características	Observações
Controle do Condomínio	<ul style="list-style-type: none"> Permite uma maior agilidade na tomada de decisão e geração de valor no longo prazo. Por exemplo: caso haja necessidade de realizar uma reforma nas áreas comuns, as decisões serão aprovadas em assembleia de condôminos sem grandes dificuldades, dado a propriedade de mais de 50% da fração ideal do empreendimento.
Profissionalização da Operação	<ul style="list-style-type: none"> Operação similar a uma empresa, com receitas, despesas, orçamentos, contabilidade e métricas de gestão. Maior racionalidade no negócio, com realização de estudos de viabilidade para tomada de decisão de investimentos, reformas, etc.
Economias de Escala	<ul style="list-style-type: none"> Dado que a proprietária opera todos os apartamentos, há ganho de escala. Por exemplo, se houver a necessidade de trocar armários de unidades, a administração realiza a compra de vários <i>kits</i> de armários, reduzindo o valor por unidade.
Controle de Preço da Oferta de Unidades	<ul style="list-style-type: none"> O controle do ativo e padronização dos contratos de aluguel permitem que as unidades sejam ofertadas por preços similares, evitando concorrência predatória no empreendimento.
Resiliência do Mercado <i>Multifamily</i>	<ul style="list-style-type: none"> A pulverização dos locatários contribui para a resiliência do portfólio, uma vez que a eventual saída de um locatário não gera impacto significativo no recebimento de receitas.

Fonte: Genial Gestão e JFL Living

Tabela 3: Comparativo – Estratégia *Multifamily versus Flats e Hotéis*

	<i>Multifamily Long Stay</i>	<i>Flats</i>	<i>Hotéis</i>
Vacância	Na estabilidade possui baixa vacância (5% a 10%) e utilizada de forma estratégica para estratégia de precificação, manutenção, etc. Foco em contratos de longo prazo (30 meses).	Na estabilidade possui baixa vacância (5% a 10%). Contratos podem ser de curto ou longo prazo.	Alta rotatividade (diárias). Alta sensibilidade em relação à situação econômica, o que torna o ativo menos resiliente. Mais vulnerável a cenários atípicos de pandemias.
Valor da Locação	Gestão de precificação centralizada, incentivos corporativos para obter melhores resultados.	Não há uma gestão centralizada de valor de locação. Pode haver canibalização de preço com proprietários de outros Flats no empreendimento.	Gestão de precificação centralizada. Valor da diária possui um componente sazonal, a depender da característica do ativo (lazer, corporativo, etc).
Controle do Condomínio	Gestão do condomínio institucional, com tomada de decisão ágil e perene.	Modelo fragmentado, com tomada de decisão realizada em assembleia de condôminos. Pode haver divergência de interesses.	Gestão profissional realizada pela rede hoteleira, que tem mandato determinado para gerir o condomínio com seus serviços hoteleiros.
Contrato de Locação	Padrão institucional, prático, ágil.	Possibilidade de morosidade e revisão de ambas as partes.	Padrão institucional, prático, ágil.
Risco de Crédito	Pulverizado em pessoas físicas e empresas de diferentes <i>backgrounds</i> .	Pulverizado em pessoas físicas e empresas de diferentes <i>backgrounds</i> .	Pulverizado em pessoas físicas e empresas de diferentes <i>backgrounds</i> .

Fonte: Genial Gestão e JFL Living.

11) Dados de Mercado

➤ O Mercado *Multifamily*

Nos EUA, o segmento de locação residencial é fortemente explorado pelos *REITs*, veículos de investimento que possuem alguma similaridade com os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil, sendo um *benchmark* para dimensionarmos o potencial de crescimento do mercado *multifamily*.

Para se ter uma noção do tamanho do mercado nos EUA, segundo levantamento realizado no relatório “*Nareit – REIT Industry FactSheet (setembro/21)*”¹¹, o valor de mercado dos *REITs* do segmento residencial é superior a **USD 229,1 bilhões**, sendo o 2º segmento mais representativo no mercado, ficando atrás apenas dos *REITs* de Infraestrutura, que possuem um valor de mercado equivalente a USD 234 bilhões. O mercado brasileiro é significativamente inferior ao americano, possuindo atualmente apenas 4 (quatro) FIIs do segmento residencial voltados para a renda de locação, que somam um valor de mercado de R\$ 343,2 Milhões¹². Dos 4 fundos listados na B3, apenas dois FIIs (sendo um deles o JFL Living FII) possuem empreendimentos em operação, que somam um total de 6 ativos imobiliários com 686 unidades disponíveis para locação. Os demais fundos possuem, em conjunto, 5 empreendimentos em construção com um total de 584 unidades a serem ocupadas ao longo dos próximos anos.

¹¹ Fonte: [Nareit – REIT Industry FactSheet](#)

¹² Fonte: Fundos Net (Data Base: 30/07/2021).

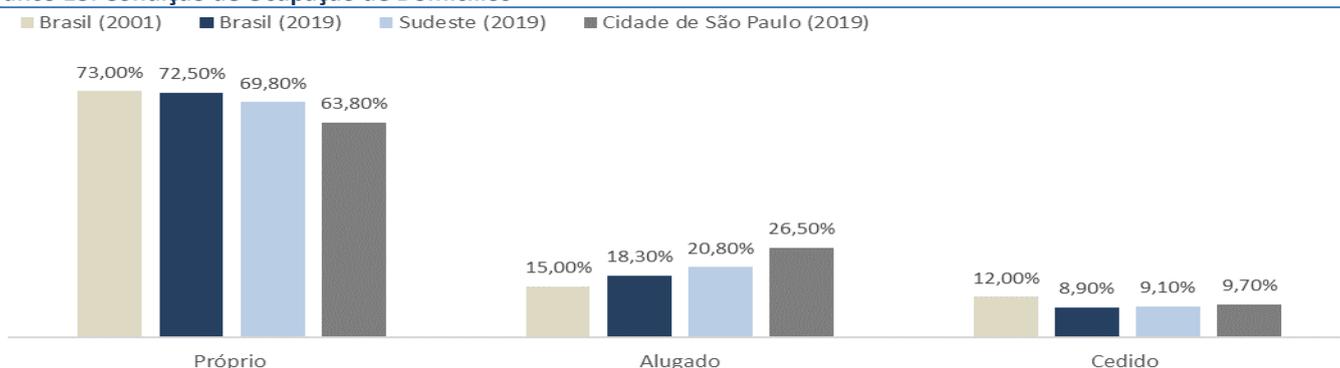
Segundo o *National Multifamily Housing Council (NMHC)*, o mercado americano apresenta um total de 14,6 milhões de unidades residenciais atualmente, representando um valor de mercado de USD 3,3 trilhões. Segundo a *CBRE Research*, o novo estoque previsto até 2030 no mercado americano é de cerca de 4,6 milhões de novas unidades, com investimento previsto em torno de USD 1,1 trilhão ao longo dos próximos 13 anos. Já no Brasil, foram entregues 3.000 unidades na cidade de São Paulo entre 2018 – 2020, com previsão de entrega de mais de 4.000 unidades até 2024. O total de investimento previsto no setor é de cerca de R\$ 10 Bilhões para os próximos anos¹³.

➤ O Mercado Residencial Tradicional no Brasil

Segundo informações da PNAD Contínua de 2019, há um total de 72,4 milhões de domicílios particulares no Brasil, sendo 43,5% concentrados na região Sudeste. Do total de imóveis residenciais do país, 72,5% são representados por residências próprias, 18,3% representam imóveis alugados e o restante são imóveis cedidos. Pode-se perceber que a fatia de imóveis alugados no país é representativa e vem crescendo ao longo dos anos, tendo saltado de 7 milhões de unidades em 2001 para 13 milhões em 2019, um aumento de 89% no período. Se analisarmos a participação deste tipo de imóvel na composição total de domicílios, percebe-se que o percentual de imóveis alugados passou de 15% em 2001 para 18,3% em 2019.

Tal percentual aumenta para 20,8% na região Sudeste e 26,5% na cidade de São Paulo, o que demonstra a maior demanda por este tipo de moradia nas regiões em que se localizam os imóveis que compõem o portfólio do JFL Living FII.

Gráfico 13: Condição de Ocupação de Domicílios



Fonte: PNAD Contínua 2019

Segundo apresentado no estudo “Comportamento dos Consumidores de Imóveis em 2040” realizado pela Deloitte em parceria com a ABRAINC, mesmo com o aumento na proporção de unidades alugadas no Brasil ao longo dos anos, a tendência é que esse número cresça até 2040, dada a constante valorização do espaço urbano e a expectativa do aumento da renda da população crescer menos que os custos de construção, encarecendo os preços de venda dos imóveis.

➤ Tendências do Setor Imobiliário

O estudo - “Comportamento dos Consumidores de Imóveis em 2040” - busca analisar as perspectivas para o cenário de habitação residencial para os próximos anos, assim como os principais aspectos demográficos, econômicos, comportamentais e relacionados aos núcleos familiares que, por sua vez, irão definir o perfil do consumidor de imóveis em 2040.

Aspectos Demográficos e Relacionados à Estrutura das Famílias

A pirâmide demográfica do Brasil vem apresentando uma mudança em sua estrutura, dada a significativa redução da taxa de fecundidade nos últimos anos, que representava 6,3 filhos em 1960 para 2,1 filhos a partir de 2005. Segundo projeções do IBGE, a tendência se manterá até 2040, de forma que a população com mais de 65 anos superará a com menos de 15 anos. Além disso, conforme apontado pelo estudo, o número de casamentos civis registrados diminuiu 2,3% entre 2016 e 2017, com aumento no número de divórcios em 8,3% no mesmo período. Os núcleos familiares se tornam menores, com convivência de pessoas com idades e perfis diferentes e, segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), o número de moradores por imóvel vem caindo desde 2001, saindo de 3,80 moradores por residência em 2010 para 2,83 em 2018. Dessa forma, o estudo aponta para o fato da transformação do perfil demográfico e da estrutura das famílias levar ao aumento da demanda por

¹³ Fonte: [CBRE Research](#); [REALTALKS CBRE \(YouTube\)](#)

residências com formatos mais compactos.

Aspectos Econômicos

Nas décadas entre 1960 e 1990, o Brasil passou por um longo processo de urbanização, tendo atualmente atingido uma taxa de urbanização de 87%, com perspectivas de chegar a 91% em 2040. No contexto em que as cidades continuam a crescer, os espaços residenciais tornam-se menores e mais valorizados. Isso faz com que haja uma mudança na configuração dos imóveis residenciais, com maior busca por modelos de condomínios que incluam compartilhamento de serviços e áreas comuns, como forma de reduzir os custos para os consumidores. De acordo com os dados divulgados pelo SECOVI – SP, a participação de apartamentos de até 45 m² no total de apartamentos vendidos na cidade de São Paulo subiu de 11% para 57% entre 2011 e 2019. A diminuição no espaço pode ser complementada com a oferta de serviços e outros espaços de convívio nos condomínios, como lavanderia, refeitório, salas de vídeo, conforme apresentado no estudo da Deloitte/ ABRAINC.

Aspectos Comportamentais

Para melhor entendimento do mercado consumidor, a Deloitte realizou uma série de entrevistas com objetivo de entender os aspectos comportamentais das diferentes gerações e como tais diferenças irão impactar o futuro dos imóveis. Inseridos em um estilo de vida mais dinâmico, os jovens de hoje buscam um modelo de moradia que permita uma maior flexibilidade e menor burocracia. Além disso, os estudos apontam para os seguintes aspectos que são primordiais aos entrevistados: segurança, comodidade, imóveis cada vez mais automatizados, sustentáveis e com estrutura de lazer e compartilhamento de serviços.

A tabela a seguir apresenta a relação dos itens de moradia mais desejados nos condomínios segundo os entrevistados em comparação com os ativos do JFL Living FII:

Tabela 4: Itens de moradia

Entrevistados	
1. Piscina	Sim
2. Vaga de Automóvel	Sim
3. Academia de Ginástica	Sim
4. Salão de Festas	Sim
5. Churrasqueira	Sim
6. Jardim/ Área Verde	Sim
7. Água e Gás Encanado Individualizados	Sim
8. Wi-fi nas Áreas Comuns	Sim
9. Espaço para Caminhar/ Correr	Não
10. Estacionamento para Visitantes	Sim

Fonte: [“Comportamento dos Consumidores de Imóveis em 2040” - Deloitte/ ABRAINC](#)

➤ Mercado de Fundos Imobiliários do Segmento Residencial

O mercado residencial para locação é um investimento tradicional que compõe a renda mensal de muitas famílias brasileiras. Entretanto, o segmento ainda é incipiente no mercado profissional de fundos imobiliários, tendo apenas 4 principais fundos listados na bolsa de valor brasileira. O investimento em imóveis via Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) apresenta diversas vantagens se comparado com o investimento direto em imóveis, tais quais:

Vantagens	Observações
Maior Liquidez	• Maior liquidez se comparado com a aquisição direta de um apartamento/casa, tendo a

possibilidade de realizar a venda parcial da posição caso haja necessidade de caixa.

Acessibilidade aos Pequenos Investidores

- Mercado mais acessível aos pequenos investidores, já que o investidor se torna “dono” do imóvel a partir da aquisição de cotas do fundo (com menos de R\$ 100 é possível), que possuem um valor significativamente menor do que adquirir integralmente um imóvel (centenas de milhares de reais).

Maior Diversificação

- Possibilidade de maior diversificação, com alocação da carteira em diversas estratégias e redução do risco do portfólio como um todo.

Menores Custos

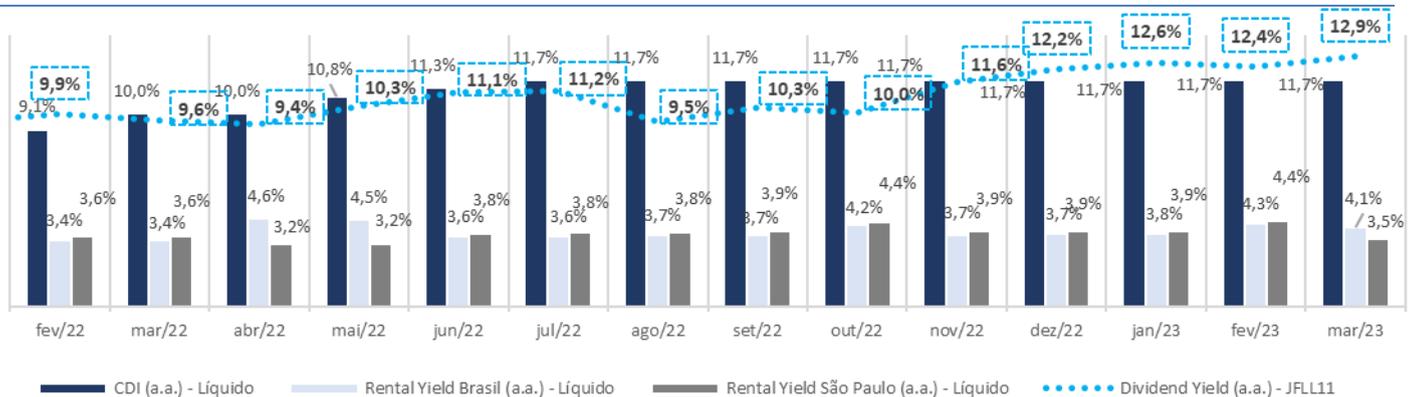
- Menos custos com impostos e administração dos imóveis, como corretagem, ITBI, e isenção de imposto de renda dado que os dividendos não são tributados

Profissionalização da Gestão

- O FII é gerido por uma equipe profissional, experiente e qualificada, que realiza a administração das locações, participa da tomada de decisão em relação aos projetos de melhorias nos ativos, além de toda burocracia envolvendo os imóveis ficar a cargo dos prestadores de serviço do fundo.

Além das vantagens apresentadas acima, o mercado de locação residencial a partir da aquisição direta do imóvel apresenta uma rentabilidade histórica inferior ao oferecido pela indústria de fundos imobiliários. Ao se analisar a evolução do *rental yield* (a.a.) – indicador elaborado pelo FipeZap que reflete o valor do aluguel mensal em relação ao valor do investimento na compra do imóvel – tanto em nível nacional (Brasil) como em nível regional (Cidade de São Paulo), o *dividend yield* do JFLL11 FII apresentou um retorno consideravelmente superior.

Gráfico 15: Comparativo Meta de Resultado JFL FII versus Rental Yield São Paulo



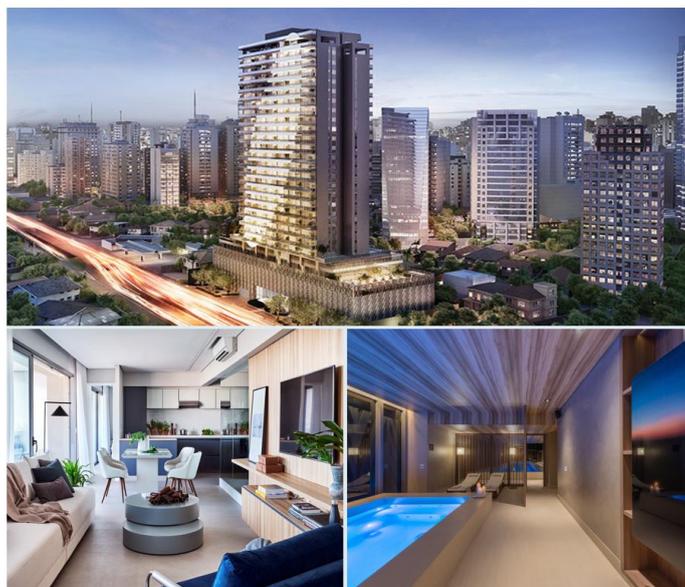
Fonte: Índice Residencial de Aluguel (Fipe Zap)

¹⁴ *Dividend Yield*: Valor dos dividendos anualizados distribuídos no mês de referência em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do respectivo mês.

Rental Yield Líquido: Valor do aluguel mensal líquido de imposto de 27,5% sobre renda em relação ao valor do investimento na compra do imóvel.

Edifícios Residenciais – Portfolio do JFLL11

VHouse



- Participação: 75,00% da fração ideal das 151 matrículas pertencentes à JFL Living no período pré-aquisição, que equivalem a 50,25% da área total do Vhouse.
- Localização: São Paulo, SP
- ABL Total: 7.214 m²
- ABL Própria: 5.411 m²
- Tipologias: 42 m², 64 m², 72 m², 142 m², 265 m²
- Inauguração: Set/18
- Nº de Unidades: 103
- Nº de Pavimentos: 28
- Endereço: Av. Eusébio Matoso, 218 - Pinheiros, São Paulo - SP
- Localização: Área nobre de São Paulo, próximo ao Shopping Elborado, Shopping Iguatemi, principais clubes, restaurantes, pontos de transporte, universidades, etc.

V:HOUSE



jfliving.com.br/VHouse



[@vhousefii](https://www.instagram.com/vhousefii)

VO699



- Participação: 7,50% da fração ideal das 140 matrículas existentes.
- Localização: São Paulo, SP
- ABL Total: 7.274 m²
- ABL Própria: 546 m²
- Tipologias: 42 m², 64 m², 84m², 128 m²
- Inauguração: Jan/20
- Nº de Unidades: 131
- Nº de Pavimentos: 28
- Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia, São Paulo – SP
- Localização: Área nobre de São Paulo, próximo a Sociedade Hípica Paulista, Eatay, Shopping Eldorado, etc.



jfliving.com.br/VO699



[@vo699jfliving](https://www.instagram.com/vo699jfliving)

12) Lives sobre o Fundo



25/11/2020 - [Conheça o JFLL11 - Fundo imobiliário residencial da JFL Living](#)



18/03/2021 - [Que fundo é esse? JFLL11](#)



09/04/2021 - [A Estratégia da JFL \(JFLL11\) Para Gerar Renda com Imóveis Residenciais | FIIS em Exame](#)



14/04/2021 [Desmitificando FII - Live com a Gestora BRPP sobre o FII JFLL11](#)



15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheçam mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



19/04/2021 - [Fiiis.com.br - Tudo o que você precisa saber sobre o JFLL11](#)

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁵

Nossos Números



+37,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+152 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (abril/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	25.310
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.529
3	BRL DTVM	16.426
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.756
5	CREDIT SUISSE	10.303
6	GENIAL	10.082
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.597
8	HEDGE INVESTMENTS	7.181
9	VINCI PARTNERS	6.125
10	VBI REAL ESTATE	6.071

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

¹⁵ R\$ 37,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Dados referente a abril/2023.

14) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475 k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º

EM VOLUME NEGOCIADO NO
MERCADO À VISTA

<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

15) Comunicados

- 31 de Agosto de 2021 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Agosto
- 15 de Setembro de 2021 - Informe Mensal referente ao mês de Agosto de 2021
- 30 de Setembro de 2021 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Setembro
- 15 de Outubro de 2021 - Informe Mensal referente ao mês de Setembro de 2021
- 30 de Outubro de 2021 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Outubro
- 15 de Novembro de 2021 - Informe Mensal referente ao mês de Outubro de 2021
- 30 de Novembro de 2021 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Novembro
- 15 de Dezembro de 2021 - Informe Mensal referente ao mês de Novembro de 2021
- 30 de Dezembro de 2021 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Dezembro
- 15 de Janeiro de 2022 - Informe Mensal referente ao mês de Dezembro de 2021
- 31 de Janeiro de 2022 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Janeiro
- 14 de Fevereiro de 2022 - Informe Mensal referente ao mês de Janeiro de 2022
- 25 de Fevereiro de 2022 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Fevereiro
- 11 de março de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Fevereiro de 2022
- 31 de março de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Março
- 01 de abril de 2022 – Demonstrações Financeiras – 2021
- 01 de abril de 2022 – Carta Consulta
- 13 de abril de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Março de 2022
- 29 de abril de 2022 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Abril
- 13 de maio de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Abril de 2022
- 31 de maio de 2022 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Maio
- 15 de junho de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Maio de 2022
- 30 de junho de 2022 - Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Junho
- 13 de julho de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Junho de 2022
- 29 de julho de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Julho
- 12 de agosto de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Julho de 2022
- 31 de agosto de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a Agosto
- 15 de setembro de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Agosto de 2022
- 30 de setembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a Setembro
- 15 de outubro de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Setembro de 2022
- 31 de outubro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a Outubro
- 10 de novembro de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Outubro de 2022
- 30 de novembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a Novembro
- 13 de dezembro de 2022 – Informe Mensal referente ao mês de Novembro de 2022
- 29 de dezembro de 2022 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a Dezembro
- 30 de dezembro de 2022 – Fato Relevante sobre a avaliação anual dos ativos referente ao ano de 2022
- 13 de janeiro de 2023 – Informe Mensal referente a Dezembro de 2022
- 31 de janeiro de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a Janeiro
- 14 de fevereiro de 2023 – Informe Mensal referente a Janeiro de 2023
- 28 de fevereiro de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a Fevereiro
- 10 de março de 2023 – Informe Mensal referente a Fevereiro de 2023
- 31 de março de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a Março
- 31 de março de 2023 – Demonstrações Financeiras referente a 2022
- 31 de março de 2023 – Carta Consulta AGO/E 2022
- 31 de março de 2023 – Proposta do Administrador AGO/E 2022
- 14 de abril de 2023 – Informe Mensal referente a Março de 2023

16) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@genial.com.vc
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

17) Glossário

Termo	Definição
Dividend Yield:	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado.
Rental Yield:	A razão entre os rendimentos atrelados à locação de ativos imobiliários e o preço de mercado de venda dos imóveis.
Área Bruta Locável (“ABL”):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação.
NOI	Resultado Operacional Líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, “ <i>Net Operating Income</i> ”. É representado pela Receita Imobiliária líquida de inadimplência, deduzidas as despesas operacionais de condomínio, administração, manutenção, IPTU e energia.
Taxa de Ocupação:	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel.
Vacância Física:	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel.
Subordinação de Renda:	Prioridade no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração das unidades imobiliárias.
WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>).

18) Notas

O JFLL11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Residencial que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.

Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em <http://www.cvm.gov.br>

