

JFL Living FII

JFLL11

BRPP¹
PRODUTOS ESTRUTURADOS

jfl living

genial
Banco



FEVEREIRO DE 2021
Relatório Gerencial

Dados Gerais

Nome do Fundo	JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 26/02/2021
Código de Negociação	JFLL11	QUANTIDADE DE COTISTAS 1.212
CNPJ	36.501.181/0001-87	COTA PATRIMONIAL R\$ 93,89
Site do Fundo	https://www.jfl11.com.br/	COTA DE MERCADO R\$ 92,55
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\$ 140.892.284
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\$ 138.880.344
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Residencial	DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,68/cota
Administradora	Banco Genial S.A.	Os rendimentos distribuídos referem-se aos resultados operacionais do mês de fevereiro e a proporção de 3/31 avos do mês de janeiro.
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda (Empresa do Grupo Genial)	
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. Durante o período de 2 (dois) anos, a contar da data de início do Fundo, o Consultor Imobiliário não irá cobrar a taxa de 0,85% a.a. referente à remuneração pela prestação de serviços de consultoria.	
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2020 <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 <i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.</i>	

Mensagem do Gestor e do Consultor

➤ Introdução

Primeiramente, gostaríamos de agradecer a confiança dos 1.216 cotistas que participaram do IPO do JFL Living FII. É com grande satisfação que a BRPP Gestão de Produtos Estruturados (Gestora) e JFL Living (Consultor Imobiliário) apresentam a **primeira edição do Relatório Gerencial JFL Living FII**, que tem como objetivo prover aos nossos cotistas uma maior transparência e um acompanhamento periódico sobre o desempenho operacional dos ativos investidos, resultado financeiro do Fundo e demais eventos que possam vir a impactar a performance deste veículo.

➤ 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 que integram o 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 que integram o condomínio VO699, localizado na Vila Olímpia – São Paulo (SP). O montante total do investimento foi de R\$ 11.625.000,00.

O volume captado foi alocado na compra dos ativos imobiliários e pagamento de custas de transferência e, até a conclusão da aquisição, o caixa do Fundo foi aplicado em ativos financeiros de liquidez diária.

No último dia útil do mês em referência, foi divulgada a primeira distribuição de dividendos no valor de **R\$ 0,68/cota**, referente ao resultado *pro-rata* de 3/31 dias de janeiro e o resultado integral de fevereiro.

➤ Tese de Investimentos

A tese de investimentos do Fundo está principalmente direcionada para geração de renda imobiliária aos seus cotistas a partir da aquisição de imóveis residenciais *multifamily* 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.

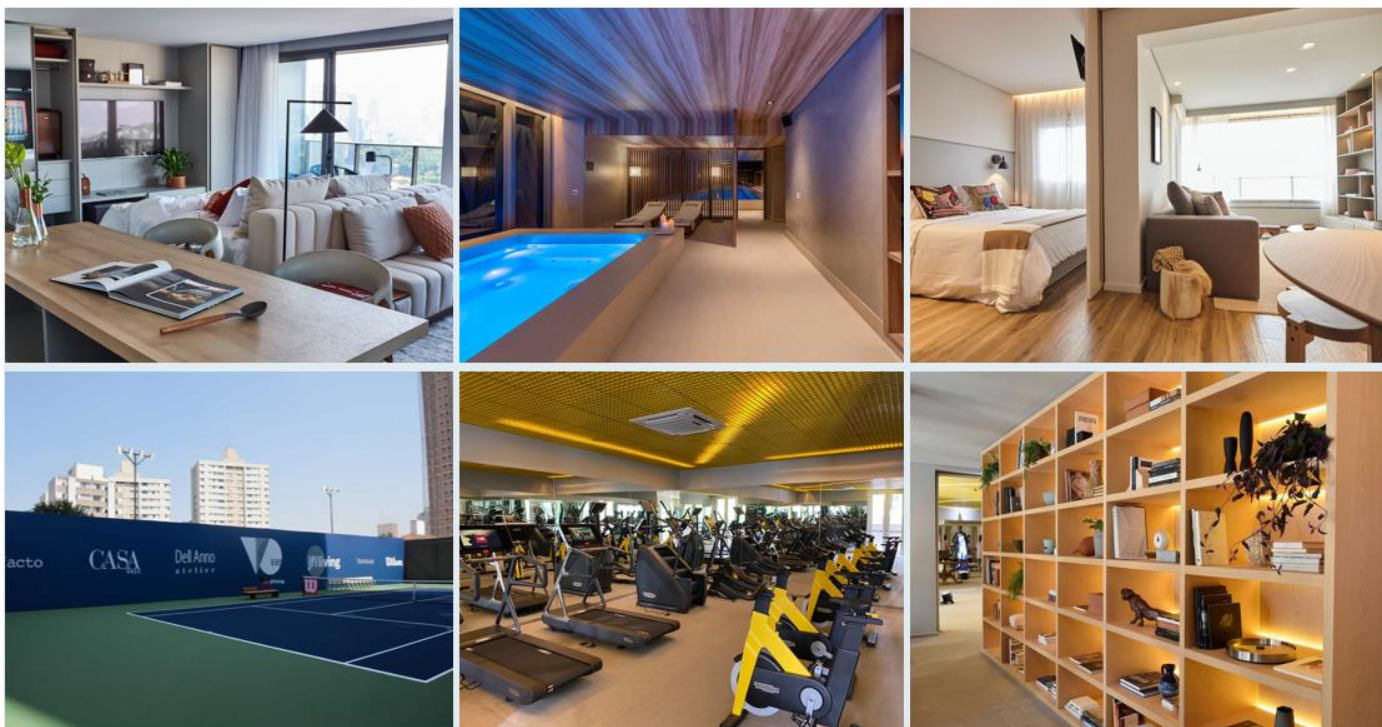
➤ Impactos Covid-19

Nos primeiros meses de *lockdown* (entre abril e agosto de 2020), a impossibilidade de locomoção impactou negativamente o nível de ocupação dos ativos, com significativa redução dos contratos de locação, principalmente aqueles voltados para o segmento corporativo. Nos últimos meses, no entanto, o retorno da mobilidade e do funcionamento da malha aérea acabaram por impulsionar o segmento, com entradas de clientes vindos do exterior já nos dois primeiros meses de 2021, como por exemplo, clientes da América Central, Europa e Ásia. Também foi percebida uma crescente demanda de apartamentos maiores por pessoas

físicas, de forma que as tipologias a partir de 84 m² do VO699 e 89 m² do VHouse Faria Lima já apresentam ocupação próxima de 100%.

Dado o contexto de reabertura da economia, nossa expectativa é de uma retomada gradual da taxa de ocupação do VHouse Faria Lima para os níveis próximos aos da pré-pandemia, considerando que em fevereiro de 2021 já atingimos 70,03% de ocupação no VHouse e 53,04% no VO699 - inaugurado em janeiro de 2020 - o que reforça nossa visão otimista em relação à capacidade de geração de renda dos ativos.

Imagem 1: Unidades Residenciais e Áreas Comuns dos Ativos Imobiliários



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) subordinação, vigente pelo período de 2 (dois) anos, a contar da aquisição dos ativos; (iii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iv) resultados acumulados não distribuídos.

Em 26/02/2021, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas a ser realizado no dia **12/03/2021**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **fevereiro de 2021**, sendo equivalentes aos resultados operacionais dos ativos entre 28/01/2021 e 25/02/2021. O período contabiliza o *NOI* referente a 3/31 dias de janeiro - uma vez que o ativo foi adquirido no dia 28/01/2021 - e o resultado integral do mês de fevereiro.

➤ Subordinação e Desconto da Taxa de Consultoria

Durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição da participação no VHouse Faria Lima e no VO699, o Fundo possui prioridade no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração conjunta das unidades imobiliárias em montante equivalente a 6,5% do *dividend yield* anual apurado mensalmente, calculado sobre a cota de emissão, conforme descrito no Prospecto da Oferta. Vale ressaltar que, a Subordinação de Renda não constitui, em nenhuma hipótese, garantia de que os 6,5% do *dividend yield* serão efetivamente recebidos pelo Fundo, dado que a Subordinação de Renda constitui somente prioridade no recebimento do Resultado Líquido.

Durante o mesmo período da subordinação, a JFL Living – Consultor Imobiliário do Fundo – concedeu o desconto de 0,85% a.a.

sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo equivalente à totalidade da taxa de remuneração de consultoria imobiliária.

Valores em R\$	jan/21	fev/21	2021	Memória de Cálculo
Receita Operacional Imobiliária ¹	0,00	1.057.401	1.057.401	(a)
Receita Financeira	122.711	1.277	123.988	(b)
Total das Receitas	122.711	1.058.678	1.181.389	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas ²	30.814	41.801	72.615	(d)
Resultado	91.897	1.016.877	1.108.774	(e) = (c) - (d)
Rendimento Distribuído	0,00	1.020.407	1.020.407	(f)
Rendimento por Cota	0,00	0,68	0,68	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	0,00	91.897	0,00	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	91.897	88.367	88.367	-

¹ Receita Imobiliária = 75,00% do Resultado Operacional VHouse + 7,50% do Resultado Operacional VO699

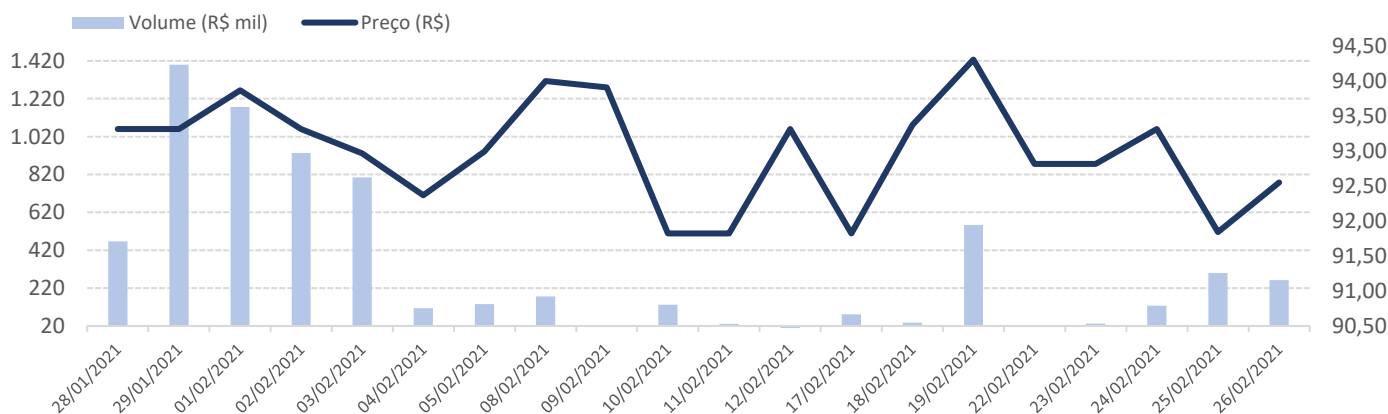
² Despesas do Fundo – já incluído o desconto da Consultora Imobiliária - pelo período desde a liquidação do Fundo (06/01/21) até o último dia útil do mês (26/02/2021)

A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,06/cota**.

Mercado Secundário

No período de 28/01/2021 a 26/02/2021, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$ 340,6 mil**, com presença em todos os pregões de fevereiro e apenas dois pregões em janeiro (28/01 e 29/01). O fechamento da cota de mercado em 26/02/2021 foi de R\$ 92,55.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado em Janeiro e Fevereiro de 2021 (valores em R\$ mil)



Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ¹	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)		Peso do Ativo no Portfólio
					Total ²	Própria ³	
VHouse Faria Lima	Av. Faria Lima - Pinheiros São Paulo (SP)	75,00%	R\$ 127.500.000	jan/21	7.214	5.411	91%
VO699	Vila Olímpia São Paulo (SP)	7,50%	R\$ 11.625.000	jan/21	7.274	546	9%
R\$ 139.125.000					14.488	5.957	100%

¹ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

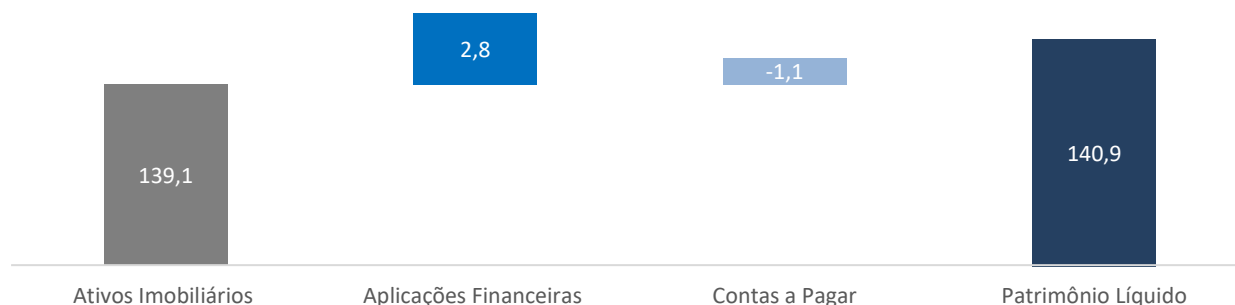
² ABL Total = Área Bruta Locável

³ ABL Própria = 75,00% da ABL VHouse + 7,50% da ABL VO699

➤ **Aplicações Financeiras**

Em **26/02/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 2,80 milhões** e estavam 100% alocadas em aplicações de liquidez diária.

Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



Indicadores Operacionais do Portfólio

No mês de fevereiro, não houve inadimplência e o preço médio de locação por m² do portfólio¹ foi de R\$ 197,92/m², sendo R\$ 197,31/m² no VHouse Faria Lima e R\$ 203,89/m² no VO699, acima do que estimávamos.

O nível de ocupação consolidada² foi de 68,48%, sendo 70,03% no VHouse Faria Lima e 53,04% no VO699, com maior concentração em unidades a partir de 84 m². Vale destacar que o saldo líquido de novas locações foi positivo, sendo equivalente a um total de 13 unidades locadas no mês de fevereiro.

Apenas no VO699, houve 27 novos contratos fechados, dos quais 93% representaram locações de apartamentos de menor metragem (47 m² e 64 m²). Já em relação ao VHouse Faria Lima, houve apenas uma alteração na composição da carteira, também com aumento da concentração de unidades de menor metragem. Os resultados são reflexo da retomada gradativa do segmento corporativo, que tem por característica a locação em bloco e de unidades menores.

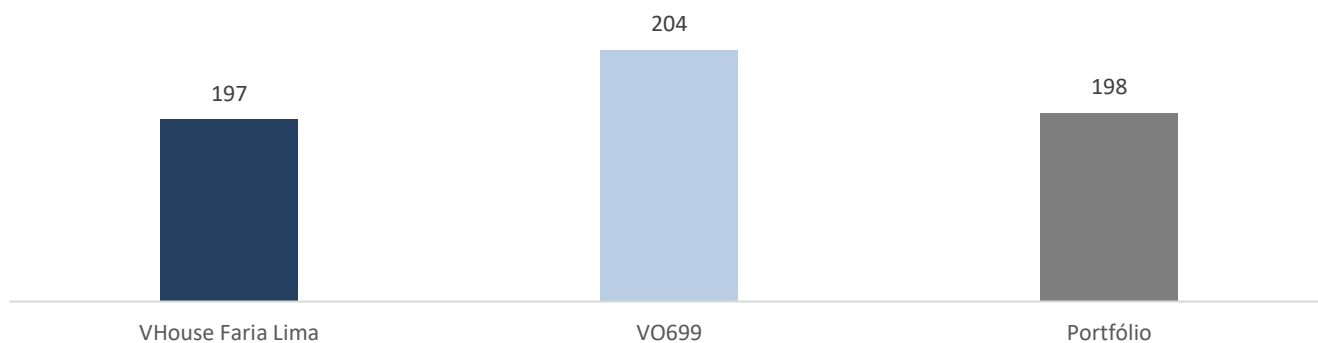
A média ponderada do prazo dos contratos de aluguéis pela receita vigente (*WAULT*) do portfólio foi de 23,28 meses, altamente influenciada pela grande quantidade de contratos com pessoas físicas no período, sendo o *WAULT* do VHouse Faria Lima de 23,8 meses, e o do VO699 de 18,5 meses, este último impactado pela maior quantidade de contratos corporativos que apresentam maior rotatividade.

¹ 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)

² Ocupação Consolidada = taxa de ocupação dos ativos, ponderada pelo percentual da ABL própria de cada empreendimento

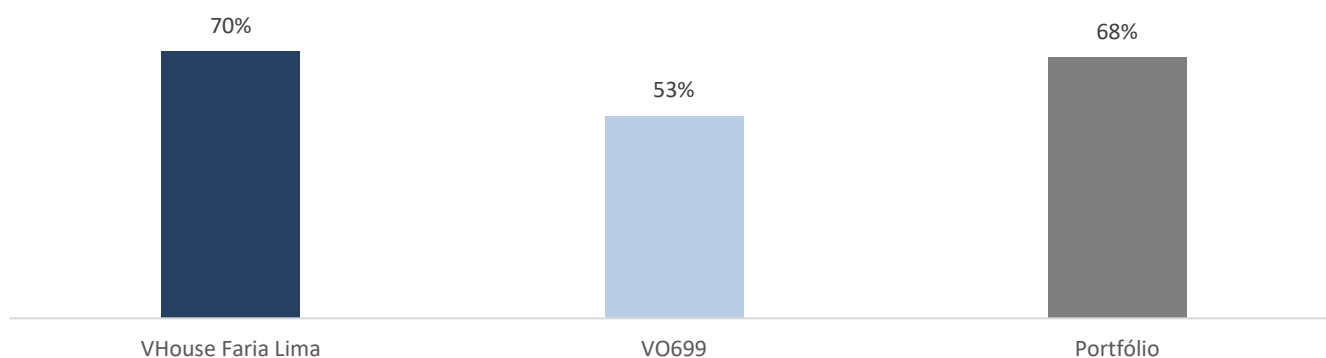
Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos. Vale ressaltar que, o VO699 foi inaugurado em janeiro de 2020, estando em fase de crescimento (*ramp – up*).

Gráfico 3: Preço/m²



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

Gráfico 4: Taxa de Ocupação



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

Gráfico 5: Taxa de Ocupação por Tipologia – VHouse Faria Lima

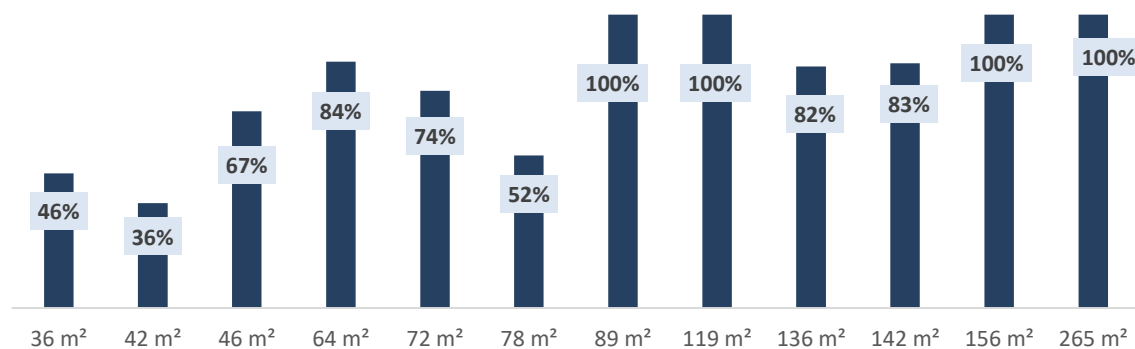


Gráfico 6: Taxa de Ocupação por Tipologia – VO699

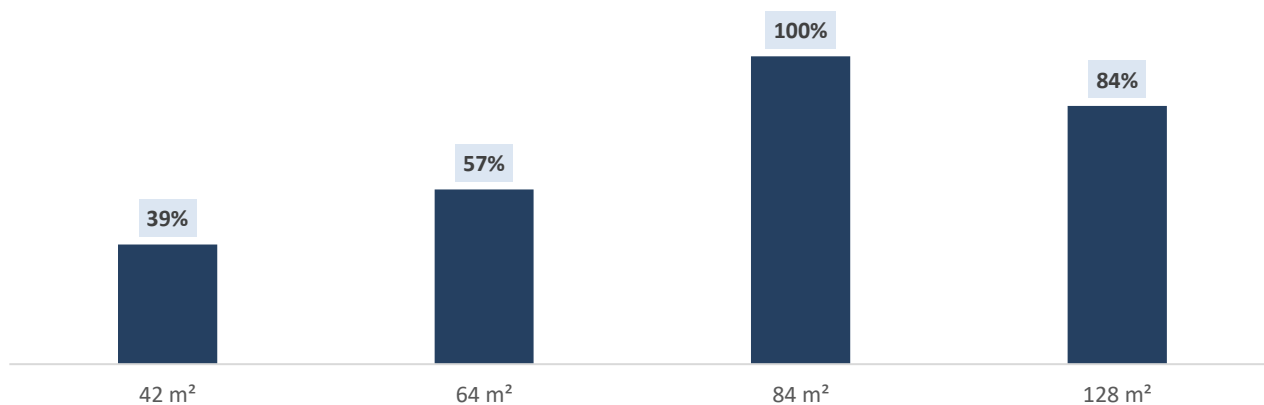
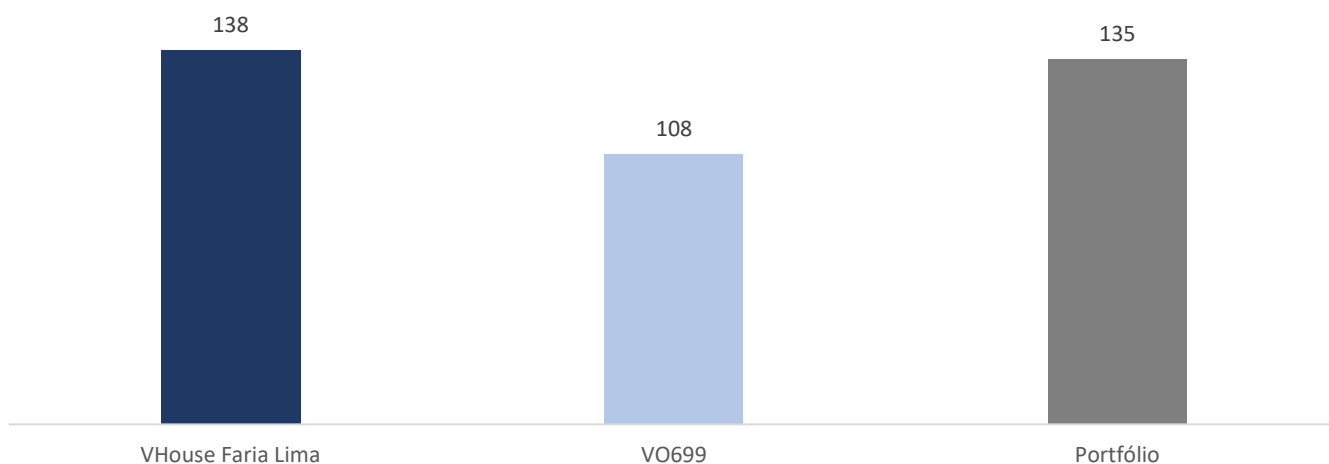
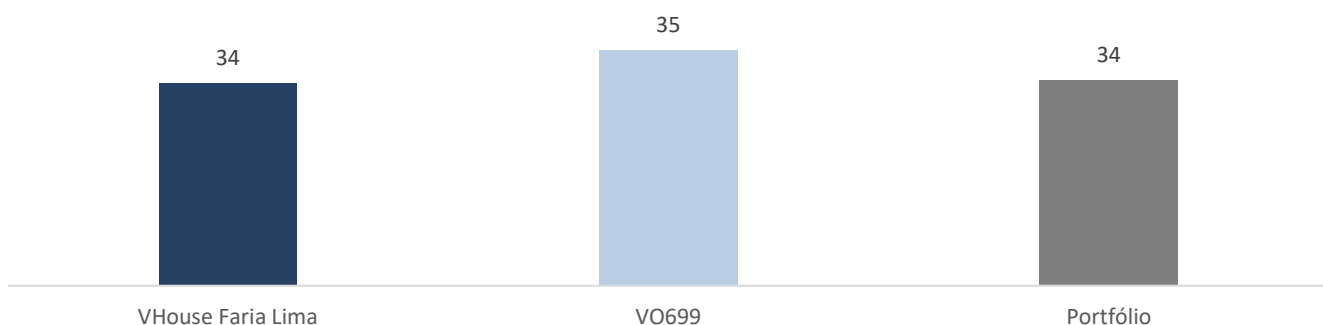


Gráfico 7: Receita/m²



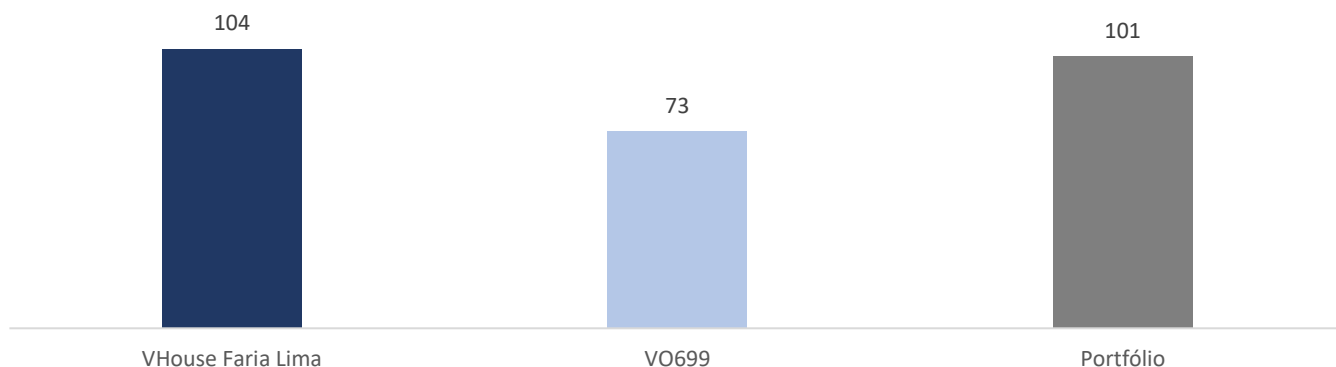
Receita/m² dos Ativos = Receita de Locação dos ativos em relação à ABL Total
Receita/m² do Portfólio = Receita/m² dos Ativos, ponderada pela ABL Própria

Gráfico 8: Custo/m²



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

Gráfico 9: NOI/m²



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

Gráfico 10: Concentração por Segmento (% Receita)

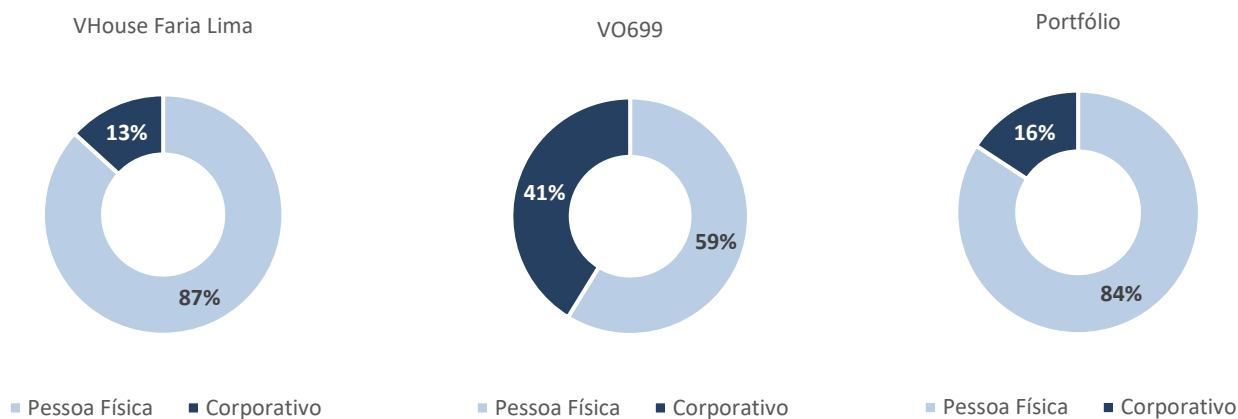


Gráfico 11: Prazo de Vencimento dos Contratos Vigentes

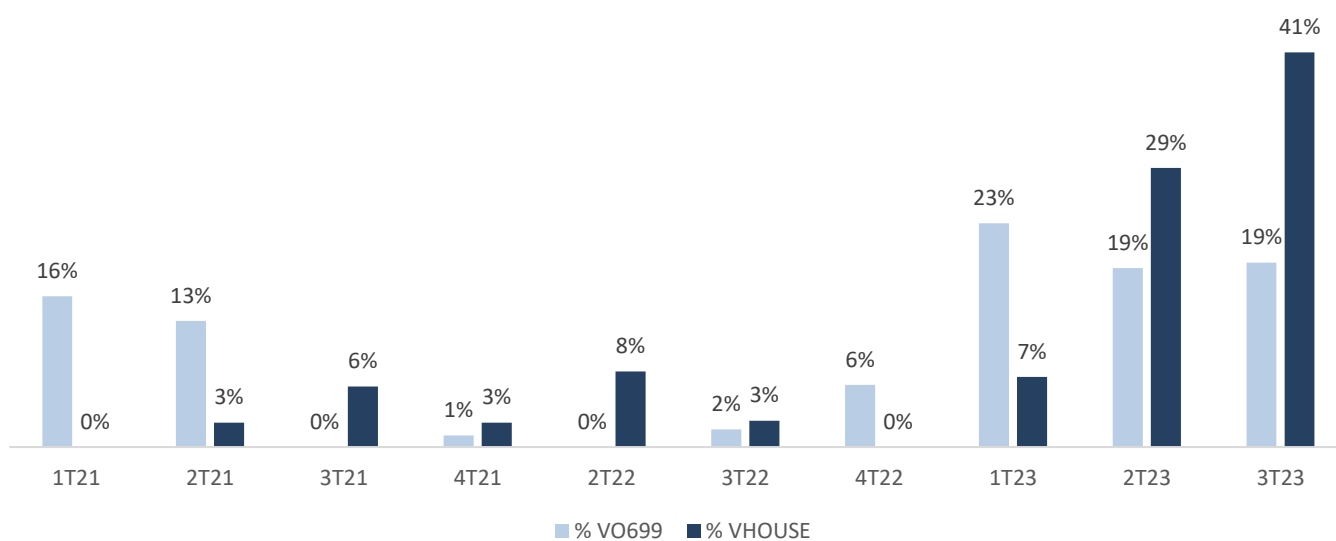
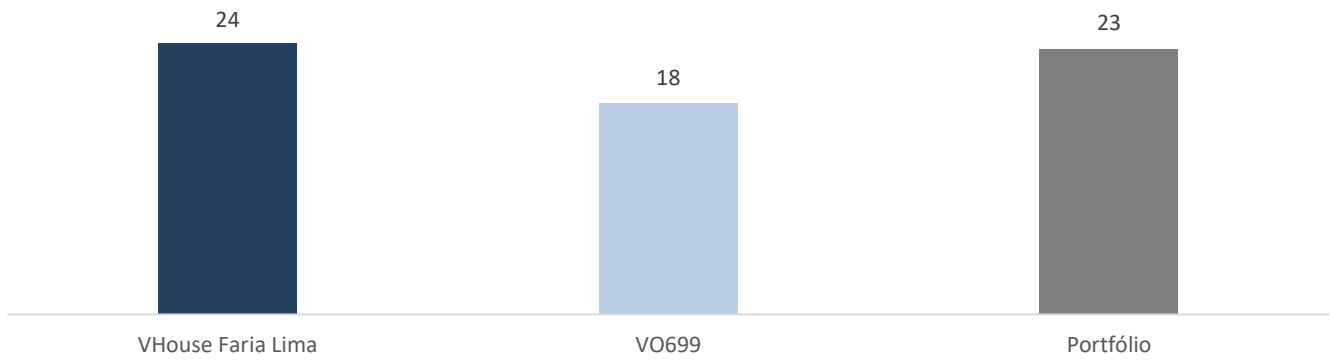


Gráfico 12: WAULT (Meses)



WAULT³ do Portfólio = WAULT dos ativos, ponderado pela ABL própria

³ WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (Média do prazo remanescente dos contratos de aluguéis ponderada pela receita)

Ativos Imobiliários Residenciais – Portfolio JFL11



VHouse

- Participação: 75,00%
- 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.

VHOUSE



ifliving.com.br/VHouse



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



VO699

- Participação: 7,50%
- Localização: São Paulo, SP
- ABL Total: 7.274 m²
- ABL Própria: 546 m²
- Tipologias: 42 m², 64 m², 84m², 128 m²
- Inauguração: 2020
- 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, Eatly, Shopping Eldorado, etc.



ifliving.com.br/VO699



[@vo699ifliving](https://www.instagram.com/vo699ifliving)

Eventos

- 28 de Dezembro de 2020 - Prospecto Definitivo
- 08 de Janeiro de 2021 - Anúncio de Encerramento da Oferta
- 08 de Janeiro de 2021 - Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE) para deliberação sobre a aquisição dos ativos imobiliários
- 21 de Janeiro de 2021 - Comunicado ao Mercado sobre AGE e data de início da negociação das cotas
- 25 de Janeiro de 2021 - Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas
- 29 de Janeiro de 2021 - Fato Relevante sobre a aquisição das participações nos ativos imobiliários
- 12 de Fevereiro de 2021 – Informe Mensal referente ao mês de Janeiro de 2021
- 26 de Fevereiro de 2021 – Anuncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Fevereiro

Anexo I – Mecanismo de Subordinação

Durante o prazo de 2 (dois) anos - a contar da data de aquisição das frações ideais dos empreendimentos - estará vigente o direito de subordinação do FII, que contará com as seguintes regras de distribuição do Resultado Líquido a Distribuir:

- (i) A totalidade do Resultado Líquido a Distribuir será prioritariamente destinado ao Fundo até que se atinja a **Meta de Resultado JFLL FII**, que representa o montante anual de: (i) R\$ 9.753.887,00, equivalente ao *dividend yield* anual de 6,5% sobre o valor da cota de emissão; acrescido de (ii) custos e retenções do JFLL FII, antes do desconto concedido para a taxa de consultoria devida à JFL GP de 0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Caso em um determinado mês não seja alcançada a **Meta de Resultado JFLL FII**, eventual diferença a menor conferirá um direito de crédito ao JFLL FII contra as coproprietárias (**Direito de Crédito JFLL FII**) na distribuição dos meses subsequentes, até que se esgote o prazo de subordinação.
- (ii) Atingida a Meta de Resultado do FII, desde que não haja **Direito de Crédito JFLL FII**, a totalidade do Resultado Líquido a Distribuir remanescente será destinada à JFL VHouse e à JFL VO (coproprietárias), até que se atinja o montante equivalente à Meta de Resultado JFL, equivalente à 133,6029% da Meta de Resultado JFLL FII.
- (iii) Atingidas as Metas de Resultados previstas nos itens (i) e (ii) acima, desde que não haja Direito de Crédito para qualquer das Partes, o Resultado Líquido a Distribuir remanescente será dividido proporcionalmente à participação de cada coproprietário no respectivo empreendimento.
- (iv) Caso em um determinado mês seja alcançada a Meta de Resultado JFLL FII e quitado eventual Direito de Crédito JFLL FII, mas não seja alcançada a Meta de Resultado JFL, eventual diferença a menor conferirá direito de crédito à JFL VHOUSE e/ou à JFL VO contra o JFLL FII (Direito de Crédito JFL), na distribuição dos meses subsequentes até que se esgote o Prazo de Subordinação. A regra aqui descrita valerá apenas após o pagamento da Meta de Resultado JFLL FII mensal e do pagamento de eventual Direito de Crédito JFLL FII em aberto;

O procedimento se dará da seguinte forma:

1. O JFLL FII receberá prioritariamente, mensalmente, a receita equivalente à Meta de Resultado JFLL FII.
2. Após o atingimento da meta acima, eventual Direito de Crédito JFLL FII será integralmente satisfeito.
3. Após, a JFL VHOUSE e JFL VO (coproprietárias) receberão, somadas, a receita equivalente a 133,6029% da Meta de Resultado JFLL FII.
4. Em seguida, eventual Direito de Crédito JFL será integralmente satisfeito.
5. Paga a Meta de Resultado JFL e eventual Direito de Crédito JFL, o Resultado Líquido a Distribuir será repartido na proporção à participação de cada coproprietário no respectivo empreendimento.
6. Caso em determinado mês a Meta de Resultado JFLL FII não seja atingida, a diferença será acumulada para o mês seguinte (Direito de Crédito JFLL FII). Até que o Fundo receba integralmente os valores equivalentes ao Direito de Crédito JFLL FII, o JFLL FII receberá integralmente a receita dos empreendimentos enquanto vigente o prazo de subordinação (24 meses a contar da aquisição dos empreendimentos).
7. A partir do 25º mês, deixará de existir a Subordinação de Renda e mais nenhum valor será devido de parte a parte, mesmo que a Meta de Resultado JFLL FII ou Meta de Resultado da JFL não tenham sido atingidas ou mesmo que haja Direito de Crédito JFLL FII ou Direito de Crédito JFL em aberto.

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>