

RELATÓRIO TRIMESTRAL

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

JPPC11

1º TRIMESTRE
2025



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

Investir na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, direta ou indiretamente, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A Política de Investimento do Fundo consiste na aplicação de recursos em Ativos, de forma a proporcionar remuneração ao Cotista, por meio de: (i) valorização patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e principalmente (iv) dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela ICVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

DATA DA CONSTITUIÇÃO

2013

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração até 31/dez/2024.

ADMINISTRADOR

Banco Finaxis S.A.

GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,64% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que superar IPCA + 7% a.a.

NÚMERO DE COTAS

55.000

NÚMERO DE COTISTAS

108

PATRIMÔNIO DO FUNDO

R\$ 16,3MM

CNPJ DO FUNDO

17.216.625/0001-98

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

CONTATO GESTOR

contato@jppcapital.com.br

SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

EVENTOS 1º TRIMESTRE DE 2025

As **vendas** de unidades do Edifício Floresta, último empreendimento do fundo, atingiram 90% do Valor Geral de Vendas (VGV) até março de 2025.

Apesar dos sucessivos atrasos por parte da construtora, as **obras** no empreendimento estão em fase final, restando apenas a conclusão dos acabamentos nas áreas comuns e a correção de apontamentos identificados nas vistorias das unidades. O empreendimento está praticamente concluído e algumas unidades já estão ocupadas.

O **processo de repasse** das unidades está em andamento. Os recursos recebidos pela SPE possibilitaram a quitação integral do financiamento da obra.

Adicionalmente, foi realizada a **distribuição de R\$ 90,91 por cota** a título de amortização, com valor provisionado em 31/03 e crédito aos cotistas programado para 25/04.

Em dezembro, o **prazo de encerramento** do fundo foi prorrogado pelo Administrador para 31 de dezembro de 2025. Em decorrência da prorrogação, haverá isenção total da Remuneração devida a Gestora e ao Consultor Imobiliário, de 01 de janeiro de 2025 até a liquidação do Fundo.



Foto: Pátio central entre os dois blocos do empreendimento Floresta, com o edifício Nido no fundo da imagem

PERSPECTIVAS DO GESTOR



- Após a quitação do financiamento à construção no primeiro trimestre, os recursos dos repasses passaram a ser distribuídos aos **acionistas da SPE**, inclusive o fundo.
- Para não ter que esperar a totalidade das vendas para encerrar o fundo, negociamos com a IdeaZarvos a venda do **estoque** remanescente com desconto de 15%.
- Com o recebimento dos recursos dos repasses e da venda do estoque remanescente, o fundo iniciou a **amortização** de capital aos cotistas, com a **distribuição de R\$ 90,91/cota** que serão creditados em 25/04.
- Atualmente, estimamos mais duas **distribuições** (maio/junho) o que permitiria o **encerramento do fundo** no final do 1º semestre de 2025.
- No entanto, essa estimativa depende principalmente de: (i) resolução de pendências apontadas na vistoria de **entrega das unidades**; (ii) eficiência do **processo de repasse**; e (iii) **novos distratos**.
- Temos trabalhado diariamente para **resolver as pendências** e **acelerar os repasses**, tentando evitar que o encerramento do fundo seja postergado para o início do segundo semestre.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROJETOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO
1º TRIMESTRE 2025



INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



Projeto Mota Pais – SPE 15 - Ed. Árbol

O fundo foi proprietário de 73,14% das cotas da SPE do projeto Árbol. O empreendimento está localizado na Rua Mota Pais, 102 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório português Carvalho Araújo.

As unidades foram 100% vendidas e a SPE encerrada no início do 3º trimestre de 2022.



INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora

O fundo foi proprietário de 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O empreendimento está localizado na Rua Votupoca, 53, com projeto arquitetônico elaborado pelo escritório Gui Mattos.

As unidades foram 100% vendidas e a SPE foi encerrada no 4º trimestre de 2020.



INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)

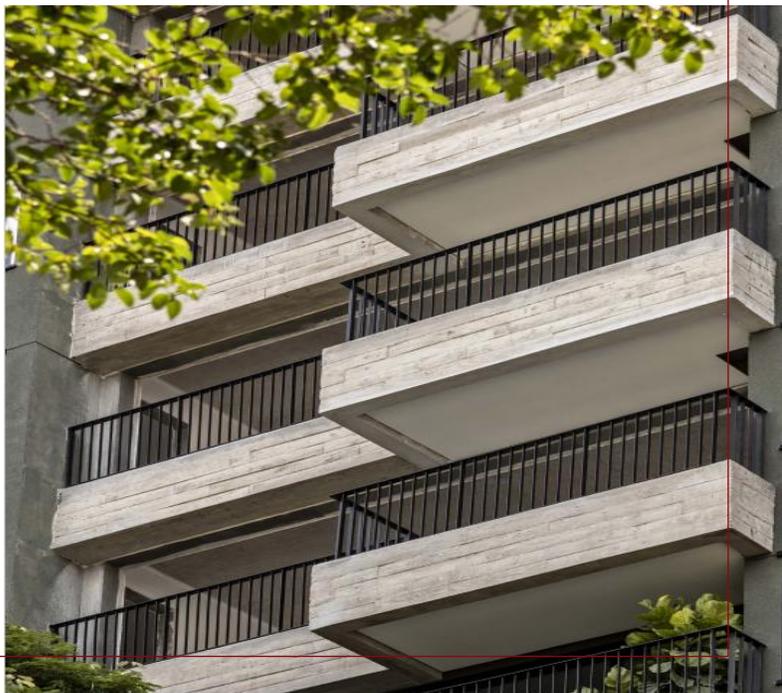
Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido



O edifício Nido está localizado na Rua Alceu Vieira, 44. O fundo possui 52% das cotas da SPE e as unidades foram 100% vendidas.

O projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório Brasil Arquitetura, as obras foram iniciadas em julho de 2019 e o Habite-se obtido em julho de 2021.

O processo de repasse foi concluído e os cotistas do fundo receberam amortização do capital de R\$ 74,55/cota em jan/22, além de R\$ 7,00/cota referentes à distribuição de lucros de mar/22, cujo pagamento ocorreu em abr/22, e R\$ 0,17/cota referentes à distribuição de lucros de jun/22, cujo pagamento ocorreu em jul/22. A participação na SPE foi encerrada em dez/24.



Imagens Ilustrativas

INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



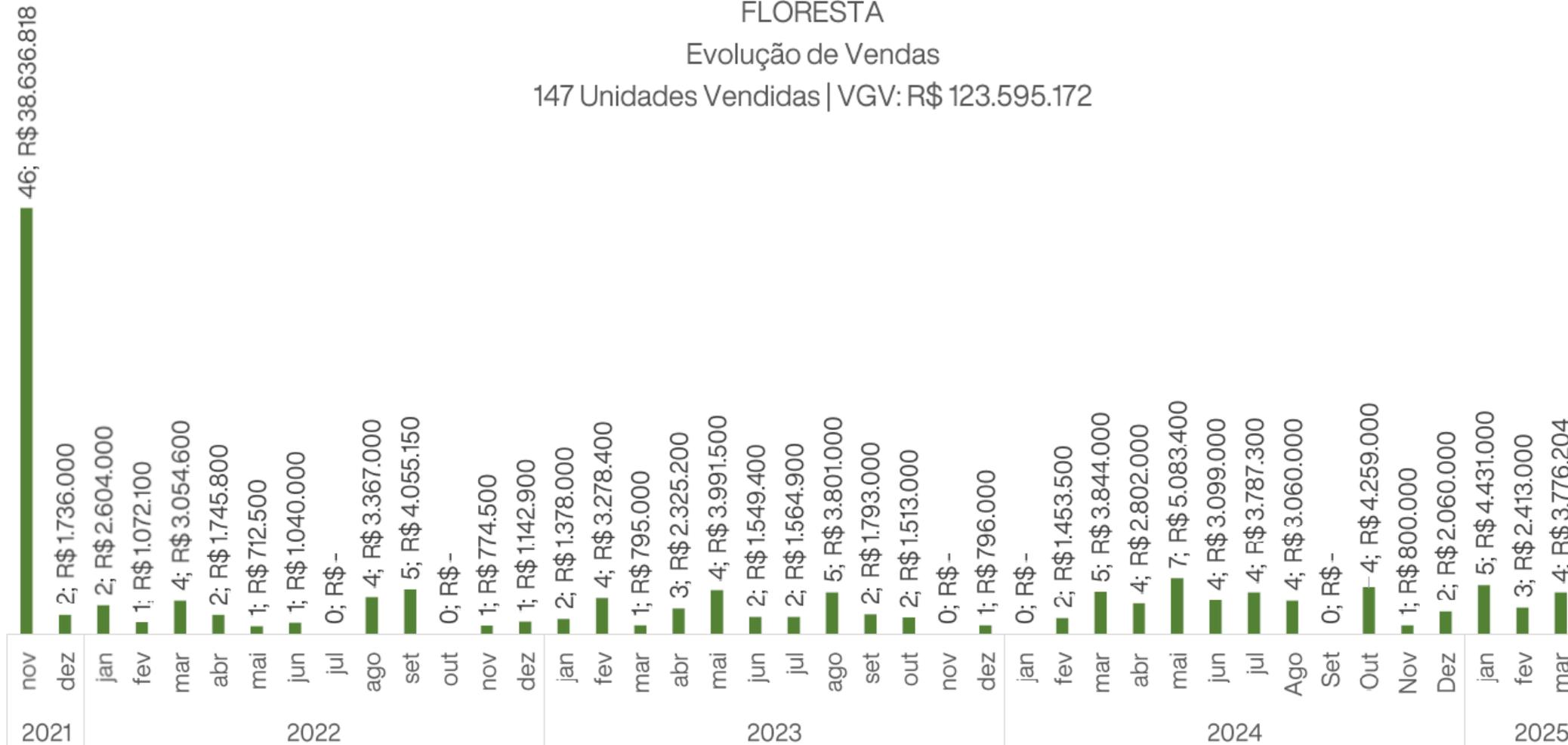
Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Floresta. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. O empreendimento foi lançado em novembro de 2021 e as vendas alcançaram 90% do VGV.

As obras estão em andamento (fotos abaixo. A empresa contratada para executar o projeto é a ConstruCompany, com a qual temos ótimo histórico de entrega de empreendimentos. Para fazer frente à necessidade de caixa durante a fase de obras foi contratado financiamento à produção junto ao banco Itaú.



FLORESTA
Evolução de Vendas
147 Unidades Vendidas | VGV: R\$ 123.595.172



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DEMOSTRATIVO DE RESULTADOS
1º TRIMESTRE 2025



PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O patrimônio líquido do fundo em 31/03/2025 era de R\$ 16.341.789,43, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 9.090.569,45

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Floresta	SPE 09	Obra em andamento	R\$ 9.090.569,45

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 1.226.727,12

O investimento nas SPE 09 sofreu um ajuste negativo em relação ao trimestre anterior em função do resultado distribuído e do reconhecimento de custos adicionais de obra no balanço da SPE.

3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 6.049.398,47

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 70,38

5 – Outras Obrigações: (R\$ 30.627,21)

Total de obrigações provisionadas

6 – Despesas Antecipadas: R\$ 5.651,22

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

RETORNO AOS COTISTAS



Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/03/2025:

Data	Período de referência	R\$/cota		TOTAL
		Distribuição de resultado	Amortização de cotas	
12-jan-16	2º semestre 2015	R\$ 61,62		R\$ 61,62
08-jul-16	1º semestre 2016	R\$ 18,90		R\$ 18,90
04-ago-16	Agosto 2016		R\$ 72,73	R\$ 72,73
12-ago-16	Antecipação 2º semestre 2016	R\$ 14,55		R\$ 14,55
12-jan-17	2º semestre 2016	R\$ 22,97		R\$ 22,97
18-jan-17	Janeiro 2017		R\$ 60,00	R\$ 60,00
14-jul-17	1º semestre 2017	R\$ 2,77		R\$ 2,77
14-jul-17	Julho 2017		R\$ 36,36	R\$ 36,36
09-fev-18	Janeiro 2018		R\$ 90,91	R\$ 90,91
31-jul-18	Julho 2018		R\$ 36,36	R\$ 36,36
15-jan-19	Dezembro 2018	R\$ 1,83		R\$ 1,83
12-jul-19	Julho 2019		R\$ 109,09	R\$ 109,09
03-out-19	Outubro 2019		R\$ 54,55	R\$ 54,55
13-mar-20	Março 2019	R\$ 5,98		R\$ 5,98
16-nov-20	Outubro 2020	R\$ 14,73		R\$ 14,73
23-nov-20	1º semestre 2020		R\$ 22,29	R\$ 22,29
26-nov-20	2º semestre 2020		R\$ 27,27	R\$ 27,27
15-jun-21	1º semestre 2021	R\$ 18,82		R\$ 18,82
13-ago-21	Julho 2021	R\$ 55,00		R\$ 55,00
14-dez-21	2º semestre 2021	R\$ 19,00		R\$ 19,00
04-jan-22	Dezembro 2021		R\$ 74,55	R\$ 74,55
14-jan-22	2º semestre 2021	R\$ 0,41		R\$ 0,41
14-abr-22	Março 2022	R\$ 7,00		R\$ 7,00
14-jul-22	Junho 2022	R\$ 0,17		R\$ 0,17
13-dez-24	Novembro 2024	R\$ 75,06		R\$ 75,06
25-abr-25	Março 2025		R\$ 90,91	R\$ 90,91
Total geral		R\$ 318,81	R\$ 675,02	R\$ 993,84

 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital e pela Ourinvest Asset, não podendo ser reproduzida ou distribuída a qualquer pessoa ou instituição sem a expressa autorização da JPP Capital. As informações contidas neste material são consideradas confiáveis na data em que foram apresentadas. Entretanto, não representam por parte da JPP Capital garantia de exatidão das informações prestadas ou julgadas sobre sua qualidade. As opiniões contidas nesta análise são baseadas em julgamento e estimativas e estão, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações contidas neste relatório têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimento ou oferta para aquisição de valores mobiliários. Os investimentos em fundo de investimentos e demais valores mobiliários apresentam riscos para o investidor e não contam com garantia da instituição administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento dos fundos pelo investidor antes de tomar qualquer decisão de investimento. Os documentos citados estão disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – www.cvm.gov.br. Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410

