



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

2º Trimestre de 2017

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2017	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	5
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6
RETORNO COTISTAS	7
PERSPECTIVAS DO GESTOR	7
CONTATO.....	8

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Constituição

O **JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é 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.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração de 06 (seis) anos, contados da Data de Registro do Fundo pela CVM. O Prazo de Duração do Fundo poderá ser prorrogado por até 01 (um) ano por recomendação da Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.

Objeto

O Fundo tem por objeto o investimento 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

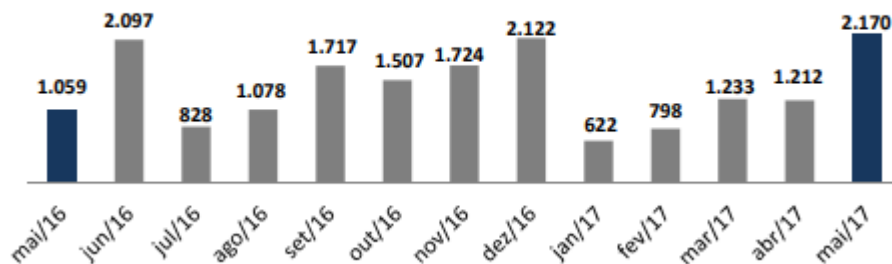
A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio: (i) do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) do resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) do resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e especialmente (iv) de dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, apurou que em maio de 2017 foram comercializadas, na capital paulista, 2.170 unidades residenciais*, volume 79% inferior em relação a abril (1.212 unidades) e 104,9% maior do resultado de maio de 2016, quando foram comercializadas 1.059 unidades.

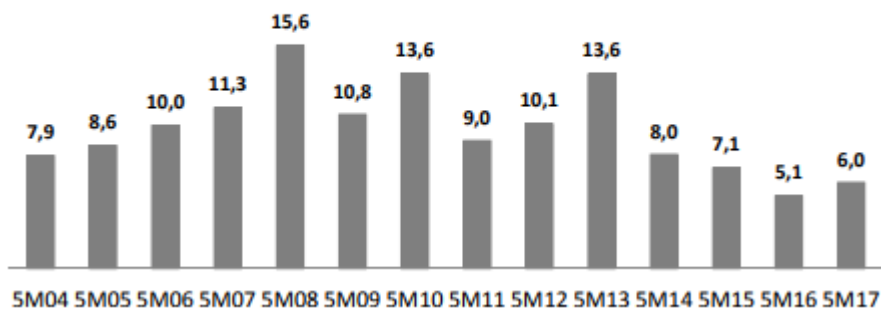
No acumulado do ano (janeiro a maio), foram comercializadas 6.035 unidades, representando aumento de 18,4% em relação ao mesmo período de 2016 (5.097 unidades).

Unidades Residenciais Vendidas



Evolução de unidades residenciais vendidas (janeiro a maio)

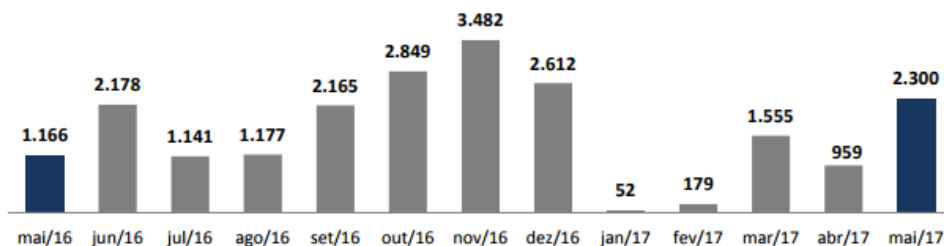
Mil unidades



Já o indicador VSO (Vendas sobre Oferta) que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, no acumulado de 12 meses (junho 2016 a maio de 2017) foi de 37,9%, representando uma variação negativa de 3% na comparação com os 12 meses acumulados registrados em maio de 2016, quando o indicador estava em 39%.

Apesar do aumento no volume de vendas, a queda do VSO mostra que a expansão dos lançamentos. De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou no quinto mês do ano o total de 2.300 unidades residenciais lançadas, volume 139,8% superior ao registrado em abril (959 unidades) e 97,3% acima do resultado de maio de 2016 (1.166 unidades)

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



O mercado de imóveis novos da cidade de São Paulo apresentou bons resultados no mês de maio, e apesar de não terem sido superiores à média histórica da pesquisa, os números de maio apresentaram significativo aumento em relação aos meses anteriores. Houve ligeira oxigenação no mercado, com a maior quantidade de lançamentos e vendas deste ano.

O movimento nos plantões de venda demonstra crescimento não só em número de visitantes, mas de clientes com real interesse na aquisição, ainda que em patamares inferiores aos índices históricos.

Para Flavio Amary, presidente do Secovi-SP os dados são positivos, porém o setor ainda tem uma longa jornada: “Os dados da pesquisa sinalizam a volta da confiança dos empresários frente aos indicadores positivos da economia, bem como maior segurança dos compradores para efetivar negócios. No entanto, ainda estamos longe de atingir a capacidade de produção e comercialização de imóveis em volume que represente plena retomada do setor e que seja suficiente para atender à crescente demanda por moradia”,

**Comercialização de imóveis novos – Cidade de São Paulo, lançados nos últimos 36 meses.*

EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2017

Os projetos encerraram o 2º Trimestre com 56% e 60% de vendas no Arbol e Flora respectivamente, quando cada projeto vendeu 1 unidade porém distratou 1 unidade vendida em períodos anteriores.

Neste cenário, os projetos apresentam velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento.

Os projetos possuem metragens diferentes, sendo que o Projeto Arbol possui unidades de 168m² a 198m² e o Projeto Flora possui unidades de 95m² a 125m², por isso entendemos que os projetos apresentam sinergia em vendas uma vez que comprador tem uma oferta maior de acordo com o ticket.

Ambos projetos estão entregues e o esforço da administração está na venda das unidades remanescente e recebimento das parcelas de financiamento para entrega de chaves.

INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)

Projeto Mota Pais – SPE 15 - Ed. Árbol

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Árbol. O terreno está localizado na Rua Mota Pais, 102 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório português Carvalho Araújo. O projeto apresenta 56% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.

Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto.

O terreno está localizado na Rua Votupoca, 53 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos.

O projeto apresenta 60% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.

Projeto Alceu Vieira 44 – SPE 18 - Ed. Nido

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Tetris. O projeto está em fase final de aprovação na prefeitura e, conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, será o terceiro a ser lançado. A estratégia de lançamento poderá ser novamente modificada caso as perspectivas em relação ao mercado imobiliário se alterem.

O terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura.

Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Sage

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Sage. O projeto está em fase de aprovação na prefeitura e, conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, será o quarto a ser lançado. O incorporador entende que é mais adequado lançar o Edifício Sage por último, porém a estratégia de lançamento pode ser alterada.

O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório espanhol B720 Fermín Vazquez Arquitectos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/06/2017 é R\$46.245.993,18, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 30.498.778,04

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$11.502.380,42
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$6.712.432,30
Projeto Alceu Vieira 44	SPE 18	Em aprovação	R\$7.960.187,16
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$4.323.778,16

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: (R\$1.745.605,99)

O investimento do Fundo nas SPE's 9, 15, 18 e 24 sofreu um ajuste negativo referente ao resultado contabilizado das SPES.

3 – Ativos de Investimento (LCI): R\$10.040.957,00

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$7.760.761,74

O saldo foi mantido em caixa devido a obrigações dos projetos com banco (Financiamento a produção). Com evolução das vendas, a necessidade de aportes diminuirá e a administração poderá rever a estratégia de investimento de parte do caixa excedente. O valor do caixa também está bruto da amortização de R\$2.000.000,00 realizada no dia 14/07/2017.

5 – Outras Obrigações (R\$309.461,32)

Valor contabiliza distribuição de resultados gerado no 1º semestre de 2017 e distribuído no dia 14/07/2017 no valor total de R\$152.608,66

RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/06/2017

Data	Periodo Referencia	R\$ / Cota		
		Dist. Lucros	Amortização	Total
12/01/2016	2Sem 2015	61,62		61,62
08/07/2016	1Sem 2016	18,90		18,90
04/08/2016	Ago 2016		72,73	72,73
12/08/2016	Antecipação 2Sem 2016	14,55		14,55
12/01/2017	2Sem 2016	22,97		22,97
18/01/2017	Jan 2017		60,00	60,00
14/07/2017	1Sem 2017	2,77		2,77
14/07/2017	jul/17		36,36	36,36
TOTAL		120,81	169,09	289,90

PERSPECTIVAS DO GESTOR

O aumento nos lançamentos mostra um sinal de confiança na retomada do setor, principalmente baseado na tendência de queda de juros e na percepção que os bancos começam a repassar esse cenário aos clientes, diminuindo inclusive a restrição ao crédito.

Percebemos também um aumento na visita aos stands de vendas, a solicitação de descontos expressivos vem caindo e o interesse real em compra aumentando, de forma lenta, mas aumentando. A percepção de queda de juros tem sido um ponto positivo junto aos clientes, seja na percepção de acesso a crédito mais acessível, seja que a queda de juros antecipa uma recuperação do mercado.

Porém, acreditamos que o setor ainda passará por momentos difíceis e que a retomada será lenta, pois ainda há ajustes a serem feitos, principalmente com relação a regulamentação dos distratos, que ainda é um problema para todas as empresas do setor.

Continuamos concentrando nossos esforços na retomada das vendas dos projetos, e conseguimos sentir diretamente no produto esse aumento na procura, o que poderá ser revertido em vendas já no próximo trimestre.

Continuamos acreditando na estratégia de projetos com variação de produtos que não concorrem entre si, na localização dos empreendimentos e desempenho geral do fundo.

CONTATO

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações específicas a respeito do fundo, entre em contato com a equipe da JPP Capital Gestão de Recursos:

Caio Castro 55 11 2187 1487 caio.castro@jppcapital.com.br

Joaquim Kokudai 55 11 2187 1494 joaquim.kokudai@jppcapital.com.br

Website: www.jppcapital.com.br

Av. Paulista, 287 6º andar – Bela Vista São Paulo – SP CEP 01311 000