



**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11**

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

**Relatório Trimestral Gerencial**

4º Trimestre de 2017

## Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2017 .....	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento) .....	5
PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	7
RETORNO COTISTAS .....	7
PERSPECTIVAS DO GESTOR .....	8
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 remunerar a ação 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 (Sindicato da Habitação), apurou em novembro de 2017 a comercialização de 215 unidades residenciais novas entre 86 e 180m<sup>2</sup>. O resultado representa um crescimento de 30,3% em relação às 165 unidades comercializadas no mês anterior. Os 6 últimos meses apresenta venda média de 211 unidades.

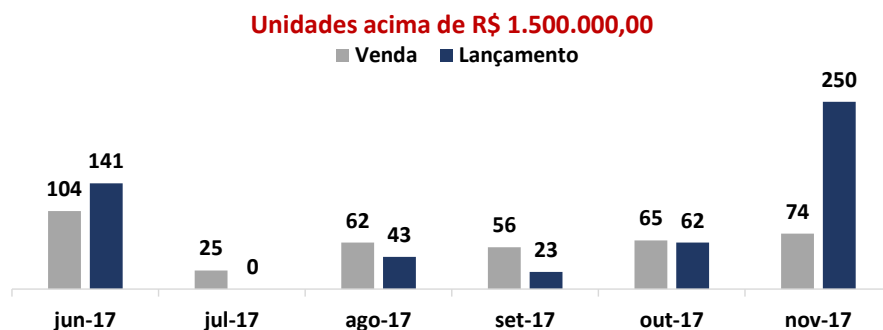
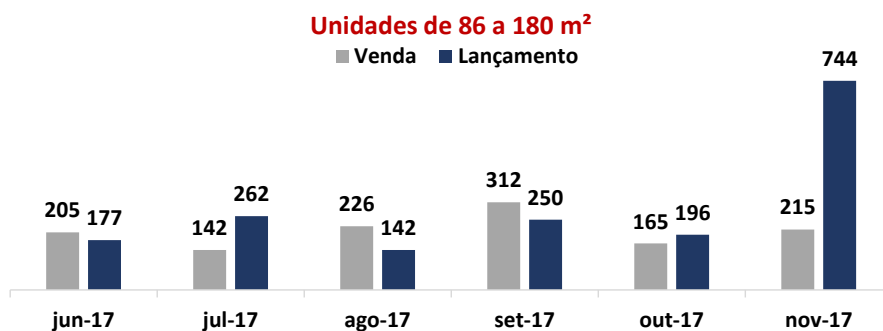
Sobre as unidades acima de R\$ 1.500.000,00, o Secovi-SP apurou a venda de 74 unidades residenciais novas em novembro de 2017, representando um crescimento de 13,8% em relação ao mês anterior, onde registrou 65 unidades. Os 6 últimos meses apresenta venda média de 64 unidades.

No mês de novembro, o VGV (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 1.355,3 milhão, volume 41,9% superior ao registrado em outubro (R\$ 955,0 milhões) e 26,9% acima do resultado de novembro de 2016 (R\$ 1.068,0 milhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de novembro de 2017.

Já o indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 16,5% em novembro, demonstrando aumento em relação ao VSO de outubro (9,5%) e elevação comparado aos 6,5% de novembro de 2016. O VSO de 12 meses (dezembro de 2016 a novembro de 2017) ficou em 44,4%, representando variação positiva de 3,1% em relação aos 43,0% do período anterior (novembro de 2016 a outubro de 2017) e de 21,1% comparado aos 36,6% do acumulado de dezembro de 2015 a novembro de 2016.

A capital paulista encerrou o mês de novembro de 2017 com a oferta de 19.538 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2014 a novembro de 2017). Houve aumento de 3,8% em relação a outubro de 2017 (18.817 unidades) e redução de 21,7% em comparação a novembro de 2016 (24.968 unidades).

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em novembro do ano passado, o total de 744 unidades residenciais lançadas de 86 a 180 m<sup>2</sup>, volume 279,6% superior a outubro (196 unidades). A média dos últimos 6 meses está em 295 unidades. Já as unidades acima de R\$ 1.500.000,00, registraram 250 vendas, aumento de 303,2% em relação ao mês anterior. A média dos 6 últimos meses está em 87 unidades.



A Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP de novembro de 2017 apresentou a maior quantidade de unidades vendidas desde junho de 2013, ano do início da pior crise econômica que o País atravessou. “O resultado do setor se deve, em parte, pela melhora dos índices macroeconômicos, mas o crescimento de 95,3% das vendas em relação ao mês de outubro também pode ser atribuído à significativa elevação na quantidade de unidades lançadas em novembro”, ressalta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Os resultados apresentados até o penúltimo mês de 2017 permitem traçar perspectivas mais positivas para este ano, de acordo com o presidente da entidade, Flavio Amary. Contudo, a reação mais contundente do mercado imobiliário da Capital depende da aprovação da reforma da previdência e das alterações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, cuja minuta de projeto de lei está em consulta pública.

## **EVENTOS OCORRIDOS NO 4º TRIMESTRE DE 2017**

---

Os projetos encerraram o 4º Trimestre com 70% de vendas no Árbol e 80% de vendas no Flora, representando 4 unidades vendidas no Flora e 1 unidade no Árbol, sendo que tivemos 2 distratos.

Neste cenário, apesar de constatarmos uma melhora nas vendas, os projetos ainda apresentam velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento.

Em 2017, observamos um incremento de aproximadamente 8% no valor das vendas dos lançamentos efetuados pela Zarvos na Vila Madalena. O foco da administração se mantém no esforço de vendas das unidades remanescente.

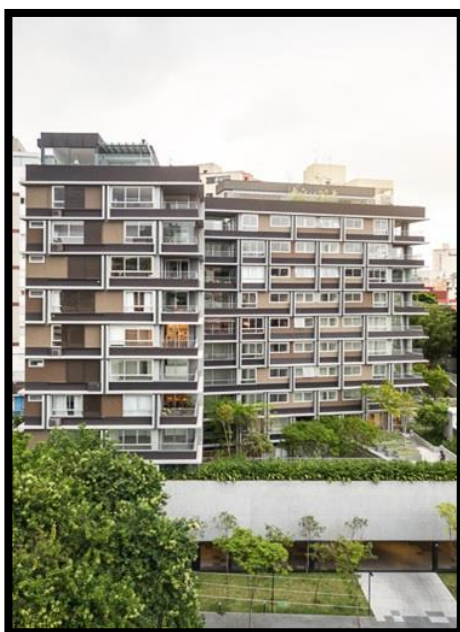
## **INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)**

---

### **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 70% 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 80% 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 foi aprovado na prefeitura e sua previsão de lançamento é em Abril de 2018.

O empreendimento contará com 58 unidades residenciais, sendo 28 unidades de 90 m<sup>2</sup>, 21 unidades de 138 m<sup>2</sup> e 9 unidades de 107 a 170 m<sup>2</sup>. Também contará com 3 lojas. Estamos apostando em uma metragem menor devido ao sucesso do empreendimento Flora.

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 Arquitetos.

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 29/12/2017 é R\$ 44.671.997,06, composto por:

### 1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 27.766.634,56

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$9.792.000,00
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$6.370.520,00
Projeto Alceu Vieira 44	SPE 18	Aprovado (Lançamento Previsto Abr/2018)	R\$7.805.720,00
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$3.798.394,56

### 2 – Ajuste de equivalência patrimonial: (R\$1.119.035,77)

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\$10.378.472,50

### 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$2.689.373,45

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.

### 5 – Outras Obrigações (R\$101.542,03)

Total de obrigações a pagar até 29/12/2017

## RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/12/2017

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
<b>TOTAL</b>		<b>120,81</b>	<b>169,09</b>	<b>289,90</b>

## **PERSPECTIVAS DO GESTOR**

---

Há uma boa perspectiva para a economia em 2018, porém com as incertezas da eleição Presidencial, acreditamos que o forte aquecimento do mercado imobiliário acontecerá apenas em 2019.

Nossa percepção é de um aumento contínuo na quantidade de visitas e aumento na velocidade de decisão de compra, como vem acontecendo paulatinamente.

Continuamos concentrando nossos esforços na retomada das vendas dos projetos lançados e também no lançamento do 3º projeto para Abril/2018.

## **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:

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

Website: [www.jppcapital.com.br](http://www.jppcapital.com.br)

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