



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

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

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

**Relatório Trimestral Gerencial**

2º Trimestre de 2016

## Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2016 .....	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento) .....	6
VALOR TOTAL DOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO ATÉ 30/06/2016 .....	7
PERSPECTIVAS PARA O 3º TRIMESTRE DE 2016.....	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 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, indicou que em maio, foram comercializadas 1.059 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O volume é 50,7% inferior ao total vendido em maio de 2015 (2.149 unidades). Em relação a este ano, o volume é 10,4% inferior em relação a abril (1.182 unidades) e em linha com as vendas de Março (1.070).

A mesma pesquisa indica ainda que no acumulado de janeiro a maio, foram comercializadas, na capital paulista, 5.097 unidades residenciais, volume 27,9% inferior ao total vendido no mesmo período de 2015 (7.070 unidades).



O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 4,1% em maio, apresentando redução de 8,9% em comparação ao VSO de 4,5% do mês de abril. Esse percentual também é inferior ao de maio de 2015 (7,1%). O VSO de 12 meses baixou para 39%, em comparação com o VSO calculado em abril de 2016, que foi de 40,3%, com variação de -3,3%.

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou no mês de maio um total de 1.166 unidades residenciais lançadas, volume 52,9% inferior a maio de 2015 e 67,8% superior ao de abril de 2016 (695 unidades). Assim, a capital paulista encerrou o mês de maio com 24.799 unidades disponíveis para venda. A oferta é composta por imóveis na planta, em construção e em estoque/prontos, lançados nos últimos 36 meses (de junho/2013 a maio/2016). O nível de oferta voltou aos patamares do que era aproximadamente 18 meses atrás (outubro/2014).

É importante considerar que o atual comportamento do mercado imobiliário é conjuntural e não estrutural. Segundo a FGV (Fundação Getúlio Vargas), o mercado potencial do País,

excluindo o crescimento do déficit habitacional, ainda é de expansão de aproximadamente 1,4 milhão de novos domicílios por ano até 2025, considerando a formação de novas famílias e as que pretendem sair do aluguel.

“A expectativa é que a conjuntura econômica e o mercado imobiliário tenham alcançado o ponto mais baixo. Agora, diante das perspectivas de melhoria implantadas pelo novo governo federal, como aquelas para sanear o déficit público e o controle da inflação, percebemos a retomada gradativa da confiança dos consumidores e empresários”, opina Flavio Amary, presidente do Sindicato da Habitação. Para o dirigente, a retomada da confiança na economia e nos rumos do País fará com que as famílias voltem a consumir. “Esse movimento aquecerá o setor e é bem provável que o mercado imobiliário de São Paulo atinja, no segundo semestre, um novo patamar”, afirma Amary.

#### **EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2016**

---

Os projetos encerraram o 2º Trimestre com 56% e 52% de vendas no Flora e Arbol respectivamente, com uma venda no Arbol realizada no último dia do mês de Junho que será registrada em Julho devido a formalização com o cliente, ambos projetos ficarão com 56% de vendas. Neste cenário, o projeto Arbol ainda apresenta velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento enquanto o Flora está em linha com o projetado.

Ações de Marketing, como a implantação de apartamento decorado na torre do Arbol estão em andamento e começam a surtir efeitos nas vendas, o mês de junho foi o melhor mês de venda do projeto desde o lançamento, acreditamos que o ambiente político e macro tem grande influência no mercado.

Os projetos possuem metragens diferentes, sendo que o Projeto Flora possui unidades de 95m<sup>2</sup> a 125m<sup>2</sup> e o Projeto Arbol possui unidades de 168m<sup>2</sup> a 198m<sup>2</sup>, por isso entendemos que os projetos apresentam sinergia em vendas, uma vez que comprador tem uma oferta maior de acordo com o ticket.

O Projeto Arbol fechou o trimestre com andamento físico da obra em 86,30% e o Projeto Flora atingiu 46,15%, ambos cronogramas em linha com o projetado. As liberações do financiamento

junto ao Banco Itaú (SFH) também ocorrem normalmente para ambos projetos o que equaliza a necessidade de caixa mensal.

## **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 52% das unidades vendidas e as obras atingiram 86,30% em 30/06/2016.

### **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 56% das unidades vendidas e as obras atingiram 46,15% em 30/06/2016.

### **Projeto Alceu Vieira 44 – SPE 18 - Ed. Tetris**

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 Arquitetos.

## **VALOR TOTAL DOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO ATÉ 30/06/2016**

---

### 1 – Ativos Imobiliários

Total alocado até a data base: R\$ 30.729.361,14 (Trinta milhões, setecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e quatorze centavos).

#### **Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Sage**

R\$ 11.454.380,42 (Onze milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e quarenta e dois centavos).

#### **Projeto Mota Pais – SPE 15 - Ed. Árbol**

R\$ 7.154.185,08 (Sete milhões, cento e cinquenta e quatro mil, cento e oitenta e cinco reais e oito centavos).

#### **Projeto Alceu Vieira 44 – SPE 18 - Ed. Tetris**

R\$ 7.440.707,16 (Sete milhões, quatrocentos e quarenta mil, setecentos e sete reais e dezesseis centavos).

#### **Projeto Votupoca – SPE 24 - Ed. Flora**

R\$ 4.483.714,64 (Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, setecentos e quatorze reais e sessenta e quatro centavos).

#### **Ajuste de equivalência patrimonial**

O investimento do Fundo nas SPE's 9, 15, 18 e 24 sofreu um ajuste de R\$ 196.373,84 (Cento e noventa e seis mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos). Sendo R\$1.054.373,84 (Um milhão, cinquenta e quatro mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos) referente a lucro operacional acumulado dos ativos e R\$858.000,00 (Oitocentos e cinquenta e oito mil reais) de lucros já distribuídos referente as SPES lançadas.

### 2 – Ativos de Investimento

Total alocado até 30/06/2016: R\$ 20.009.285,60 (Vinte milhões, nove mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos)

### 3 – Outros Ativos e Caixa

Total alocado até 30/06/2016: R\$ 6.515.759,36 (Seis milhões, quinhentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e nove reais e trinta e seis centavos).

#### 4 – Outras Obrigações

Total alocado até 30/06/2016: R\$ 159.723,96 (Cento e cinquenta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e noventa e seis centavos).

### **PERSPECTIVAS PARA O 3º TRIMESTRE DE 2016**

---

Percebemos que com o avanço das ações no campo político o comprador começa a voltar aos poucos ao plantão de vendas, porém sentimos que o processo de vendas ainda está lento, exigindo muito mais dos corretores que precisam mostrar um produto de qualidade, com alto valor agregado e condições atraentes uma vez que o cliente percebe que não há necessidade de uma tomada de decisão rápida em função de demanda ainda lenta.

Esperamos para o próximo trimestre a conversão de vendas de alguns clientes que estão em processo de negociação. Com as ações de marketing, como o apartamento decorado na torre, e o prazo de entrega cada vez mais curto, o prédio fica mais atraente e isso tem sido percebido no plantão de vendas. Acreditamos que uma melhora no ambiente político e macro seja fundamental para o incremento da velocidade de vendas,

Continuamos acreditando nos produtos, na localização dos empreendimentos e que as vendas ficarão dentro dos níveis projetados. Entendemos que, mesmo diante do momento de mercado, a tese de investimento do fundo sustentará o desempenho projetado.

### **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](http://www.jppcapital.com.br)

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

**BANCO PETRA S/A**  
Administrador