



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

2º Trimestre de 2018

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2018	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8
RETORNO COTISTAS	8
PERSPECTIVAS DO GESTOR	9
CONTATO.....	9

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 junho deste ano a comercialização de 2.288 unidades residenciais novas. O resultado representa aumento de 6,0% em relação às 2.158 unidades comercializadas no mês anterior. Comparado ao volume de 1.853 unidades comercializadas em junho de 2017, a variação foi de 23,5%.

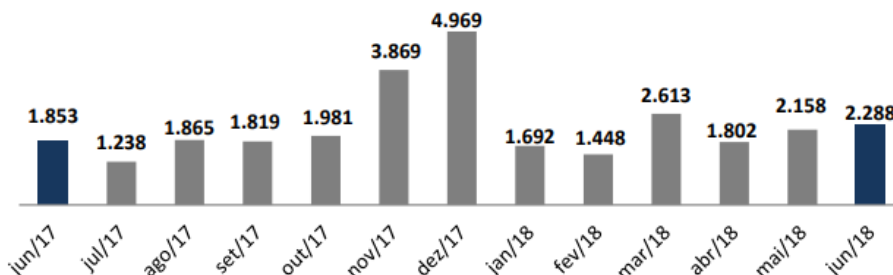
No acumulado de 12 meses (julho de 2017 a junho de 2018), foram comercializadas 27.742 unidades, uma alta de 64,5% em relação ao período de julho de 2016 a junho de 2017, quando as vendas totalizaram 16.864 unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 11,5% em junho, demonstrando aumento em comparação ao VSO dos meses de maio (11,0%) e junho de 2017 (8,1%).

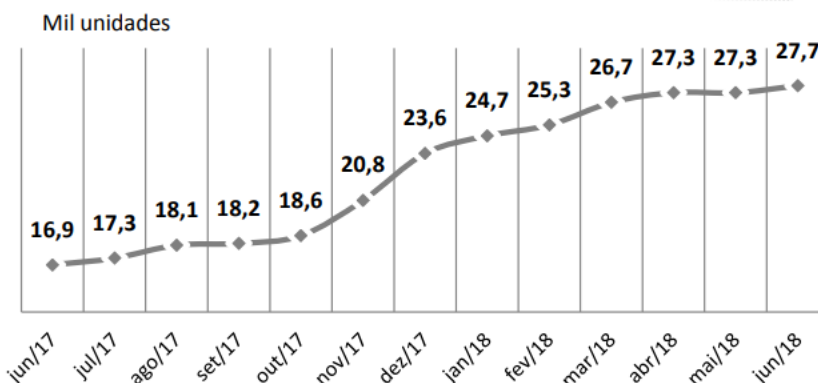
O VSO de 12 meses (julho de 2017 a junho de 2018) ficou em 52,9%, representando variação positiva de 0,3% em relação aos 52,8% do período imediatamente anterior (junho de 2017 a maio de 2018) e crescimento de 39,1% comparado aos 38,0% do acumulado de julho de 2016 a junho de 2017.

A capital paulista encerrou o mês de junho com a oferta de 17.558 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (julho de 2015 a junho de 2018). Houve aumento de 0,8% em relação ao mês de maio (17.425 unidades) e redução de 16,6% em comparação a junho de 2017 (21.043 unidades).

Unidades Residenciais Vendidas

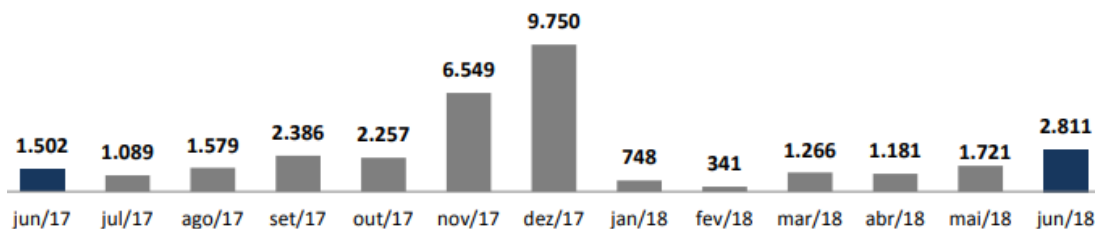


Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

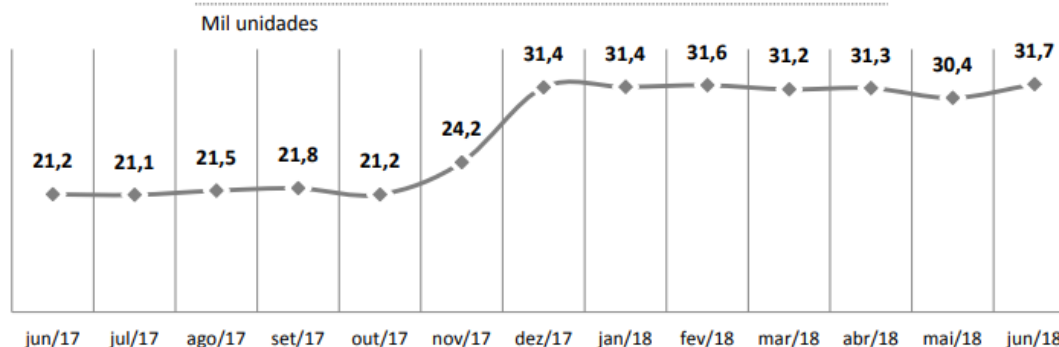


De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em junho deste ano, o lançamento de 2.811 unidades residenciais, resultado 63,3% superior ao de maio (1.721 unidades) e 87,2% acima do de junho do ano passado (1.502 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



Segundo levantamento do Secovi-SP O semestre totalizou 12.001 unidades vendidas, 52,1% acima das 7.888 unidades comercializadas no primeiro semestre do ano passado. “O forte ritmo de crescimento das vendas neste primeiro semestre de 2018 está diretamente relacionado à procura do público por imóveis econômicos e compactos, cujos valores são mais acessíveis, as taxas de juros mais reduzidas e a demanda muito intensa”, avalia Flávio Prando, vice-presidente de Intermediação Imobiliária e Marketing do Secovi-SP. Além disso, no primeiro semestre do ano passado, as vendas não apresentavam resultados consistentes, comportamento que mudou a partir do terceiro trimestre de 2017.

A pesquisa Secovi-SP apurou que as vendas do semestre (12.001 unidades) superaram os lançamentos do mesmo período (8.068 unidades), ocasionando redução na quantidade de imóveis não vendidos em oferta (17.558 unidades).

EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2018

Os projetos encerraram o 2º Trimestre com 76% de vendas no Arbol e 84% de vendas no Flora, representando 2 unidades vendidas no Flora e 1 unidade no Arbol, porém houve 1 distrato.

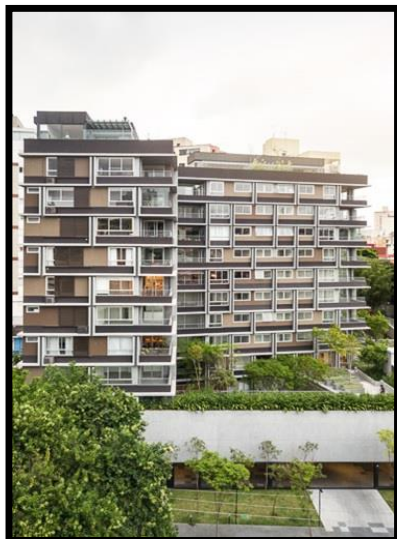
Neste cenário, apesar de constarmos uma melhora nas vendas, os projetos ainda apresentam velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento.

O foco da administração se mantém no esforço de vendas das unidades remanescentes.

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 76% 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 84% 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 Nido. O estande de vendas já foi produzido e o lançamento está previsto para ocorrer em setembro de 2018.

O empreendimento contará com 58 unidades residenciais, sendo 26 unidades de 90 m², 20 unidades de 135 m² e 12 unidades térreas e coberturas. 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 Arquitectos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/06/2018 é R\$ 37.907.717,08, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 33.010.885,36

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$11.738.140,42
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$8.280.127,31
Projeto Nido	SPE 18	Lançamento Previsto Set/2018	R\$9.161.827,16
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$3.830.790,47

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: (R\$ 2.545.320,94)

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

3 – Ativos de Investimento (LCI): R\$ 7.462.713,34

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 102.933,34

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\$ 123.494,02)

Total de obrigações provisionadas até 29/06/2018

RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/06/2018

R\$/cota				
Data	Período de referência	Distribuição de resultado	Amortização de cotas	TOTAL
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
Total geral		R\$ 120,81	R\$ 296,36	R\$ 417,18

PERSPECTIVAS DO GESTOR

A economia brasileira tem apresentado alguns sinais de recuperação, mas em ritmo decepcionante em relação à expectativa que tínhamos no início do ano. Adicionalmente, no segundo trimestre, a atividade econômica foi impactada negativamente pela greve dos caminhoneiros, que se somou às incertezas relacionadas ao cenário eleitoral.

Nesse ambiente, não houve retomada do mercado imobiliário. Por ora, a expectativa é de melhora apenas em 2019, quando esperamos retomada gradual da confiança do consumidor, que deverá se refletir em crescimento na frequência de visitas aos estandes de vendas e aceleração da decisão de compra.

Continuamos a concentrar os nossos esforços na venda das unidades em estoque e nas vendas iniciais do “Nido”, cujo lançamento é previsto para setembro.

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

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