



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

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

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

**Relatório Trimestral Gerencial**

1º Trimestre de 2019

## Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2018 .....	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento) .....	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	8
RETORNO COTISTAS .....	8
PERSPECTIVAS DO GESTOR .....	9
CONTATO.....	10

## 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. Por recomendação do Gestor e aprovado em Comitê de Investimento, o fundo foi prorrogado por 01 (um) ano observado o disposto na cláusula 2.2.1. do Regulamento do Fundo. O fundo poderá ser prorrogado 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 fevereiro de 2019 a comercialização de 2.176 unidades residenciais novas. O resultado representa aumento de 34,2% em relação às 1.622 unidades comercializadas no mês anterior. Comparado ao volume de 1.448 unidades comercializadas em fevereiro de 2018, o resultado foi superior.

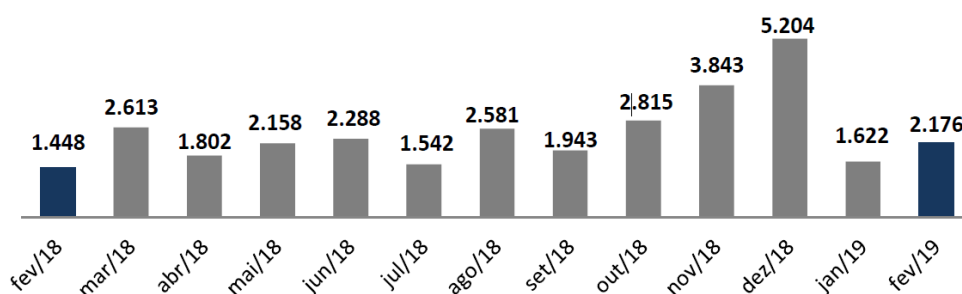
No acumulado de 12 meses (março de 2018 a fevereiro de 2019), foram comercializados 30,6 mil unidades, uma alta de 20,7% em relação ao período de março de 2017 a fevereiro de 2018, quando as vendas totalizaram 25,3 mil unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 10,0% em fevereiro de 2019, demonstrando aumento em comparação ao VSO do mês de janeiro (7,2%) e superior em comparação a fevereiro de 2018 (6,8%).

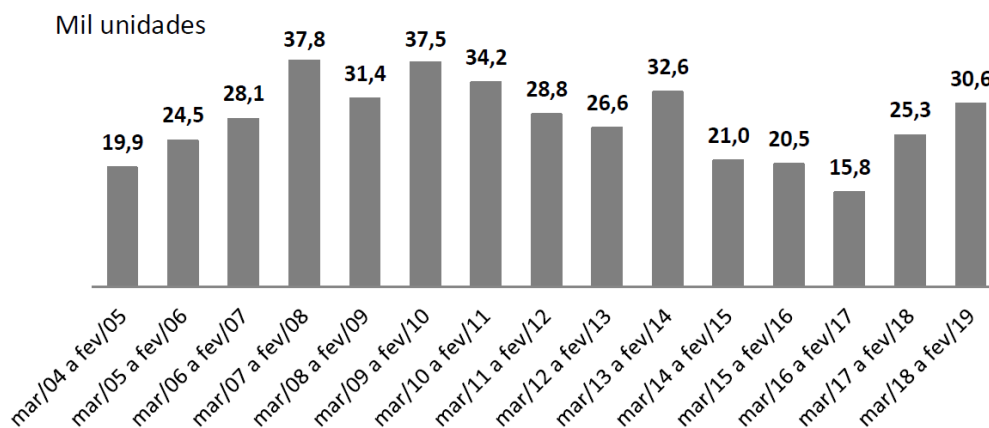
O VSO de 12 meses (março de 2018 a fevereiro de 2019) ficou em 57,2%, representando variação positiva de 1,0 pontos percentuais em relação aos 56,2% do período imediatamente anterior (fevereiro de 2018 a janeiro de 2019) e crescimento de 8,8 pontos percentuais comparado aos 48,4% do acumulado de março de 2017 a fevereiro de 2018.

A capital paulista encerrou o mês de fevereiro com a oferta de 19.553 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (março de 2016 a fevereiro de 2019). Houve queda de 6,8% em relação ao mês de janeiro (20.989 unidades) e 0,9% em relação a fevereiro de 2018 (19.728 unidades).

### Unidades Residenciais Vendidas

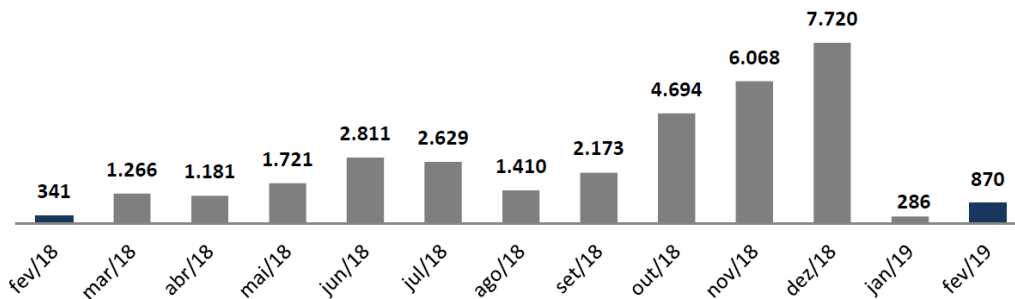


### Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)



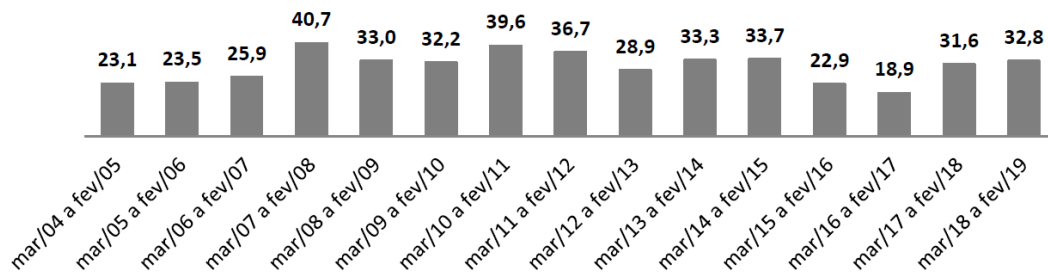
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em fevereiro, o total de 870 unidades residenciais, resultado 204,2% superior ao de janeiro (286 unidades) e 155,1% acima do de fevereiro de 2018 (341 unidades).

### Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



### Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



## **EVENTOS OCORRIDOS NO 1º TRIMESTRE DE 2019**

---

O projeto Nido, finalizou o trimestre com o total de 9 unidades vendidas, encerrando com 16% de vendas.

Os projetos Arbol e Flora, ainda com unidades remanescentes, encerraram o 1º. Trimestre respectivamente com 88% de vendas.

Neste cenário os projetos continuam apresentando velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento.

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

Por recomendação do Gestor e aprovado em Comitê de Investimento, o fundo foi prorrogado por 01 (um) ano observado o disposto na cláusula 2.2.1. do Regulamento do Fundo.

## **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 88% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.



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

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O terreno está localizado na Rua Votupoca, 53 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos.

O projeto apresenta 88% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.





### **Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido.**

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Nido. O terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura. O projeto apresenta 16% das unidades vendidas.



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

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Sage. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador e em decorrência do prazo de duração do Fundo, o terreno está sendo negociado e discutido com as principais empresas do Mercado Imobiliário. Inicialmente está em fase de ajuste de valor de venda e prazo de pagamento. O objetivo principal será de uma futura venda. A estratégia de venda do terreno poderá ser alterada a qualquer momento.

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 29/03/2019 é R\$ 35.410.674,65, composto por:

### 1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 33.492.845,35

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 8.280.127,30
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$ 3.830.790,47
Projeto Sage	SPE 09	Em Aprovação	R\$ 11.763.980,42
Projeto Nido	SPE 18	Em Vendas	R\$ 9.617.947,16

### 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\$ 4.139.633,55

### 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 420.364,42

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\$ 96.847,73)

Total de obrigações provisionadas até julho/2019

## RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 29/03/2018

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
15-jan-19	2º semestre 2018	R\$ 1,83		R\$ 1,83
<b>Total geral</b>		<b>R\$ 122,65</b>	<b>R\$ 296,36</b>	<b>R\$ 419,01</b>



## **PERSPECTIVAS DO GESTOR**

---

O ano de 2019 começou com grande expectativa em relação ao novo governo. A economia brasileira que passou por sua mais profunda recessão no biênio 2015/2016 ainda está muito deprimida. Um crescimento econômico mais forte e sólido deve vir após a aprovação da reforma da previdência, gerando uma melhoria mais consistente para o mercado imobiliário.

Nossa visão é que teremos a aprovação da reforma da previdência, apesar das dificuldades no processo. Esse tipo de reforma não é simples em lugar algum do mundo, mas existe um consenso enorme da sociedade brasileira da sua necessidade e a crise tem ajudado nesse processo.

Nosso foco permanece nas vendas das unidades em estoque e vendas das unidades do Projeto Nido.

## **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](mailto: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