



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 17.216.625/0001-98

RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR
1º SEMESTRE/2016

SUMÁRIO

I. DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE.....	3
II. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE	3
III. CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM QUE SE CONCENTRAM AS OPERAÇÕES DO FUNDO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO	4
IV. PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O PRÓXIMO SEMESTRE	4
V. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	6
VI. RELAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO	6
VII. RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES	6
VIII. VALOR PATRIMONIAL DA COTA NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES	6
IX. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO EM CADA UM DOS DOIS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS	7

I. DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Nesse semestre não foram realizados novos negócios. O Fundo mantém em sua carteira os mesmos ativos existentes no semestre anterior.

Apresentamos abaixo as alterações ocorridas nos projetos já existentes durante o primeiro semestre de 2016:

- Projeto Árbol (SPE 15): Projeto em fase de construção com andamento realizado em linha com o cronograma previsto. Entrega prevista para o 2º semestre de 2016.
- Projeto Flora (SPE 24): Projeto em fase de construção com andamento realizado em linha com o cronograma previsto.
- Projeto Tetris (SPE 18) e Projeto Sage (SPE 9): estão em processo de aprovação na Prefeitura e a estratégia traçada está sendo alinhada com o incorporador. A estratégia de lançamento poderá ser novamente modificada caso as perspectivas em relação ao mercado imobiliário se alterem.

No semestre foram vendidas 4 unidades além de um cliente que migrou sua compra do Projeto Arbol para o Projeto Flora. Do total, 3 unidades vendidas foram do Projeto Arbol, que já descontando a unidade transferida, atingiu 52% de venda sobre 40% do semestre anterior, além das 3 vendas tivemos 1 venda realizada no último dia de junho, mas será registrada em julho tendo em vista a formalização do cliente, dessa forma o projeto alcançará 56% das vendas.

Foi vendida 1 unidade do Projeto Flora, que considerando a migração da unidade do Arbol, atingiu 56% de vendas.

Neste cenário, o projeto Arbol ainda está abaixo da velocidade de vendas prevista na viabilidade de lançamento enquanto o Flora se mantém 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 95m² a 125m² e o Projeto Arbol possui unidades de 168m² a 198m², 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 semestre 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.

Com a evolução das obras e das vendas, ambos projetos apresentaram lucros acumulados em seus balancetes até junho de 2016 e a administração estuda possibilidade de distribuição parcial desses lucros no próximo semestre.

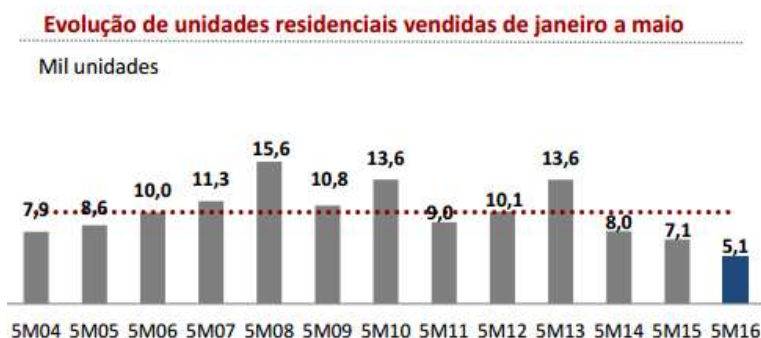
II. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE

A previsão de investimentos para o segundo semestre de 2016 está alocada principalmente nas aprovações dos Projetos Sage e Tetris e gastos com Marketing para a divulgação dos empreendimentos uma vez que as obras em andamento já possuem financiamento a produção com liberações recorrentes.

III. CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM QUE SE CONCENTRAM AS OPERAÇÕES DO FUNDO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO

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.

IV. PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O PRÓXIMO SEMESTRE

Percebemos que com o avanço das ações no campo político o comprador começa a voltar 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 semestre a conversão de vendas de alguns clientes que estão em processo de negociação e com avanço das obras e entrega do Arbol prevista para o semestre, o prédio fica cada vez 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.

V. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Ativo	Valor de Mercado (R\$ mil)
Outros Ativos - SPE's	30.729
Letras de Crédito Imobiliário	20.009
Operações Compromissadas	6.510
Outros Valores a Receber	5

VI. RELAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

Obrigações Contraídas no Período
Despesas com Auditoria
Taxa de Administração
Taxa de Custódia
Outras Taxas e Impostos

VII. RENTABILIDADE NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES

Período	Rentabilidade Patrimonial	Rentabilidade de Mercado
1º Semestre/2016	3,59%	6,35%
2º Semestre/2015	3,60%	-7,62%
1º Semestre/2015	2,61%	0,00%
2º Semestre/2014	-1,56%	0,00%

VIII. VALOR PATRIMONIAL DA COTA NOS ÚLTIMOS QUATRO SEMESTRES

Período	Valor da Cota Patrimonial (R\$)	Valor da Cota de Mercado* (R\$)
1º Semestre/2016	1.038,09	970,00
2º Semestre/2015	1.061,62	970,00
1º Semestre/2015	1.024,74	1.050,00
2º Semestre/2014	998,63	1.050,00

* Referente última negociação realizada

IX. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO EM CADA UM DOS DOIS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

Exercício findo em 30 de junho de 2016		
Encargos	Valor (R\$ mil)	% em relação ao PL Médio
Taxa de Administração	1.261	2,23%
Despesas com Auditoria	50	0,09%
Taxa de Custódia	36	0,06%
Outras Taxas e Impostos	22	0,04%
Taxa de Fiscalização CVM	17	0,03%
Despesa com Serviços de Terceiros	8	0,01%
Taxa de Consultoria	2	0,00%
Outras Despesas	2	0,00%
Despesas Financeiras	1	0,00%

Exercício findo em 30 de junho de 2015		
Encargos	Valor (R\$ mil)	% em relação ao PL Médio
Taxa de Administração	1.021	1,84%
Taxa de Consultoria	153	0,27%
Despesas com Auditoria	95	0,17%
Taxa de Custódia	36	0,06%
Outras Despesas	53	0,10%
Taxa de Fiscalização	15	0,03%

Atenciosamente,

BANCO PETRA S/A
 CNPJ 11.758.741/0001-52
 Administrador

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98
(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)
(CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em
30 de junho de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e ao Administrador do
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)
Curitiba - PR

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação destas demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.



Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2016, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

São Paulo, 16 de setembro de 2016

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

Ativo	30 de junho de 2016			30 de junho de 2015		
	Quantidade	Valor Contábil	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor Contábil	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		57,254	100.28		56,516	100.28
Operações Compromissadas		6,510	11.40		1,331	2.36
Títulos Públicos Federais						
Letras do Tesouro Nacional (Nota 3b)	7,864	6,510	11.40	1,211	1,331	2.36
Títulos e Valores Mobiliários		45,981	80.54		51,731	91.79
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	3	20,009	35.05	3	27,670	49.1
Ações de companhias fechadas (Nota 5)		25,972	45.49		24,061	42.69
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	968,563,818	9,097	15.93	938,399,997	8,964	15.9
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	514,561,568	6,139	10.75	514,561,568	5,481	9.72
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	714,560,599	6,276	10.99	698,183,186	6,252	11.1
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	379,839,456	4,460	7.81	362,960,001	3,364	5.97
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5)		1,830	3.21		522	0.93
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		64	0.11		261	0.46
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.		1,225	2.15		-	-
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.		141	0.25		92	0.16
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.		400	0.70		169	0.30
Ágio na aquisição de investimentos (Nota 5)		2,927	5.13		2,927	5.19
Despesas antecipadas		-	-		5	0.01
Outros		6	0.01		-	-
Total do ativo		<u>57,254</u>	<u>100.28</u>		<u>56,516</u>	<u>100.28</u>
Passivo						
Valores a Pagar		160	0.28		154	0.27
Taxas de Auditoria e Custódia		48	0.08		48	0.09
Taxa de CETIP		1	0.00		1	0.00
Taxa de Administração (Nota 9)		110	0.19		105	0.19
Total do passivo		<u>160</u>	<u>0.28</u>		<u>154</u>	<u>0.27</u>
Patrimônio Líquido		57,094	100.00		56,361	100.00
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>57,254</u>	<u>100.28</u>		<u>56,515</u>	<u>100.27</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

Composição do Resultado dos exercícios	2016	2015
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	5,368	1,851
Resultado com letras de crédito imobiliário	3,227	2,932
Resultado com equivalência patrimonial	1,278	(1,081)
Dividendos	858	-
Operações compromissadas		
Receitas	151	90
Cotas de Fundos		
Resultado com aplicações em cotas de fundos	2	-
Outras Despesas	(1,398)	(1,375)
Taxa de Administração (Nota 10)	(1,261)	(1,021)
Taxas de auditoria e custódia	(85)	(131)
Taxa de fiscalização CVM	(17)	(15)
Taxa de Consultoria	(2)	(153)
Outras Despesas	(27)	(55)
Resultado líquido do(s) exercício(s)	4,123	566

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	2016	2015
Patrimônio líquido no início dos exercícios		
Total de 55.000,00 cotas a R\$ 1.024,740000 cada uma	56,361	-
Total de 55.000,00 cotas a R\$ 980,333159 cada uma	-	55,795
Distribuição de resultado	(3,390)	
Resultado líquido do(s) exercício(s)	<u>4,123</u>	<u>566</u>
Patrimônio líquido no final dos exercícios	<u><u>57,094</u></u>	<u><u>56,361</u></u>
Total de 55.000,00 cotas a R\$ 1.038,090000 cada uma	57,094	-
Total de 55.000,00 cotas a R\$ 1.024,740000 cada uma	-	56,361

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco PETRA S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra de outros instrumentos financeiros	(330,174)	(205,622)
Venda de outros instrumentos financeiros	341,214	208,089
Pagamento da taxa de administração	(1,256)	(1,099)
Pagamento da auditoria e custódia	(85)	(86)
Pagamento da consultoria especializada	(3)	(75)
Demais pagamentos / recebimentos	(43)	(41)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9,653</u>	<u>1,166</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	(1,942)	(921)
Dividendos recebidos de Sociedades de Propósito Específico	858	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(1,084)</u>	<u>(921)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(3,390)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(3,390)</u>	<u>-</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>5,179</u>	<u>245</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>1,331</u>	<u>1,086</u>
Disponibilidades	-	1
Operações Compromissadas	1,331	1,085
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>6,510</u>	<u>1,331</u>
Disponibilidades	-	-
Operações Compromissadas	6,510	1,331

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 11 de janeiro de 2013 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de seis anos, contados da data de registro do fundo na CVM, isto é, 13 de maio de 2013. O prazo de duração poderá ser prorrogado por até um ano por recomendação da Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimento, ou prazo superior, por meio de aprovação pela Assembleia Geral.

O objetivo do Fundo é 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, para posterior venda. Como atividade subsidiária, o Fundo poderá auferir renda com a locação ou o arrendamento de Ativos Imobiliários.

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e as aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundo de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos e dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Administrador em 16 de setembro de 2016.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e as despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalente de caixa abrange saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica “Receita com operações compromissadas”.

c. Títulos e valores mobiliários

(i) *Títulos para negociação*

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com a intenção de negociação, classificados na categoria “Títulos para negociação”, que incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

(ii) *Cotas de fundos*

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente pelo valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

(iii) *Letras de crédito imobiliário*

As letras de crédito imobiliário são registradas ao custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos auferidos, e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização das letras de crédito imobiliário está apresentada em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária - Resultado com letras de crédito imobiliário”.

d. Participações em Sociedades de Propósitos Específicos

As ações de companhias de capital fechado são classificadas como instrumento de patrimônio, conforme determina a Instrução CVM 516/11 e CPC 18 - Investimentos em coligadas e controladas, tendo sido inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição e subsequentemente aplicado o método de equivalência patrimonial.

Não foram observados indícios de redução no valor recuperável referente à participação em companhias fechadas, conforme termos do Comitê de Pronunciamento Contábeis - CPC 01. A Administração revisa periodicamente tais investimentos através da elaboração de fluxo de caixa descontado de cada investimento com o objetivo de identificar indícios de perdas.

No exercício findo em 30 de junho de 2015 foram utilizadas as últimas informações disponíveis das SPEs, que eram relativas à data base de 31 de março de 2015, entretanto, não foram observados eventos subsequentes relevantes que requeressem ajustes nas informações utilizadas e, prospectivamente serão utilizados os dados contábeis das investidas para a data base de 31 de maio de cada ano, já sendo ajustado para o exercício findo do fundo em 30 de junho de 2016.

4 Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

Em 30 de junho de 2016 e 2015, o Fundo possui investimentos em Letras de Crédito Imobiliário e cotas de sociedades de propósitos específicos, conforme segue:

a. Letras de Crédito Imobiliário

Registrados na categoria de “Títulos para negociação” com as seguintes características:

30 de junho de 2016

Títulos e valores mobiliários para negociação	Indexador	Valor de custo	Valor contábil (i)	Faixa de vencimento
Circulante				
Letras de Crédito Imobiliário		20.000	20.009	
Caixa Econômica Federal	88% do CDI	10.000	10.004	Acima de 1 ano
Caixa Econômica Federal	89% do CDI	10.000	10.005	Acima de 1 ano

30 de junho de 2015

Títulos e valores mobiliários para negociação	Indexador	Valor de custo	Valor contábil (i)	Faixa de vencimento
Circulante				
Letras de Crédito Imobiliário		27.074	27.670	
Caixa Econômica Federal	89% do CDI	4.000	4.230	Acima de 1 ano
Caixa Econômica Federal	92% do CDI	11.000	11.178	Até 1 ano
Caixa Econômica Federal	97% do CDI	12.074	12.262	Até 1 ano

- (i) As Letras de Crédito Imobiliário são registradas ao custo de aquisição acrescidos diariamente dos rendimentos auferidos, conforme taxa de juros do papel e na data base representa substancialmente o valor de mercado.

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)

A composição das cotas de sociedades de propósitos específicos está assim apresentada:

2016							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência Patrimonial Período	Equivalência Patrimonial Total (c)	Ágio na aquisição do investimento(a)	Adiantamento para futuro aumento de Capital (b)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	60,00	968.563.818	9.686	(169)	(589)	1.704	64
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	52,00	514.561.568	5.146	658	993	784	1.225
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	52,00	714.560.599	7.145	(139)	(869)	154	141
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	52,00	379.839.456	3.798	928	662	285	400
Total			25.775	1.278	197	2.927	1.830
2015							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial	Ágio na aquisição do Investimento(a)	Adiantamento para futuro aumento de Capital (b)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	60,00	938.399.997	9.384	(420)	(420)	1.704	261
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	52,00	514.561.568	5.146	335	335	784	-
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	52,00	698.183.186	6.982	(729)	(729)	154	92
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	52,00	362.960.001	3.630	(266)	(266)	285	169
Total			25.141	(1.081)	(1.081)	2.927	522

- (a) Este ágio originou-se devido à compra das cotas das Sociedades de Propósito Específico pelo valor contábil atualizado pelo CDI. Este ágio não possui critério de amortização, sendo que a expectativa de realização deste será à medida que as Sociedades de Propósito Específico vierem a dar retorno financeiro. O prazo de duração do Fundo está compatível com o prazo de retorno dos investimentos nas Sociedades de Propósitos Específicos.
- (b) Recursos aportados pelo Fundo nas Sociedades de Propósitos Específicos com a promessa futura de aumento de capital social.
- (c) Apurado com base nos dados das SPEs de maio de 2016.

Segue descritivo das principais características dos projetos das Sociedades de Propósitos Específicos:

(i) *Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda. (“SPE 9”)*

A SPE 9, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 14 de dezembro de 2010. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2016, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 16.143 e está representado por 1.614.273.030 cotas (em 31 de março de 2015, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 15.640 e estava representado por 1.563.999.994 cotas).

O projeto Alceu Vieira 101 - SPE 9 - Ed. Sage está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101 e teve seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório espanhol B720 Fermín Vazquez Arquitetos. Está em fase final de aprovação na prefeitura e, conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, será o quarto a ser lançado. A estratégia de lançamento poderá ser novamente modificada caso as perspectivas em relação ao mercado imobiliário se alterem.

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras da SPE 9:

	31 de maio de 2016	31 de março de 2015
Ativo	<u>14.747</u>	<u>14.764</u>
Disponibilidades	40	22
Outros créditos	298	301
Estoques		
Terrenos	11.551	11.551
Obras em andamento	2.678	2.524
Outros ativos	181	366
Passivo	<u>108</u>	<u>345</u>
Contas a pagar	-	16
Adiantamento para futuro aumento de capital:		
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	64	198
Outros sócios	44	131
Patrimônio líquido	<u>14.639</u>	<u>14.419</u>
Capital social	16.143	15.640
Prejuízos acumulados	(1.504)	(1.221)
Passivo e patrimônio líquido	<u>14.747</u>	<u>14.764</u>
Resultado	<u>(82)</u>	<u>(79)</u>

(ii) *Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda. (“SPE 15”)*

A SPE 15, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 2 de agosto de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2016, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 9.895 e está representado por 989.541.477 cotas (em 31 de março de 2015, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 9.895 e estava representado por 989.541.477 cotas).

O projeto Mota Pais - SPE 15 - Ed. Árbol está localizado na Rua Mota Pais, 102 e teve seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório português Carvalho Araújo. O projeto foi totalmente aprovado na Prefeitura de São Paulo e a incorporação registrada no dia 21 de março de 2014. O lançamento foi realizado em 28 de março de 2014 e até o dia 30 de junho de 2016 foram vendidas 52% das unidades. As obras tiveram início no final de outubro de 2014 e o andamento físico atingiu 86,30% até 30 de junho de 2016. A entrega do imóvel está prevista para novembro de 2016.

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras da SPE 15:

	31 de maio de 2016	31 de março de 2015
Ativo	<u>30.130</u>	<u>12.975</u>
Disponibilidades	6.535	2.328
Clientes	7.531	2.204
Adiantamentos a Fornecedores	3	-
Credito com Outras Empresas	-	36
Impostos a recuperar	42	5
Estoques	15.913	8.186
Despesas antecipadas	9	19
Bens móveis	93	195
Intangível	4	2
Passivo	<u>16.414</u>	<u>2.843</u>
Contas a Pagar	641	695
Capital de Giro	14.635	-
Débitos sociais e tributários	388	50
Serviços de terceiros a pagar	-	5
Adiantamento de clientes	750	2.094
Patrimônio líquido	<u>13.716</u>	<u>10.131</u>
Capital social	9.895	9.895
Adiantamento para futuro aumento de capital:		
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	1.225	-
Outros sócios	1.131	-
Reservas de Lucro	422	11
Lucros acumulados	1.043	225
Passivo e patrimônio líquido	<u>30.130</u>	<u>12.975</u>
Resultado do período	<u>1.043</u>	<u>225</u>

(iii) *Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda. (“SPE 18”)*

A SPE 18, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 27 de outubro de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2016, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 13.742 e está representado por 1.374.154.998 cotas (em 31 de março de 2015, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 13.427 e estava representado por 1.342.659.988 cotas). O projeto Alceu Vieira 44 - SPE 18 - Ed. Tetris está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e seu projeto passa por fase de modificação visando adaptações ao mercado atual. 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.

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras da SPE 18:

	31 de maio de 2016	30 de março de 2015
Ativo	<u>12.223</u>	<u>12.055</u>
Disponibilidades	40	38
Outros créditos	1	570
Estoques		
Terrenos	10.160	9.591
Obras em andamento	1.920	1.625
Bens móveis	102	231
Passivo	<u>402</u>	<u>280</u>
Contas a pagar	150	159
Adiantamento para futuro aumento de capital		
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	131	65
Outros sócios	121	56
Patrimônio líquido	<u>11.821</u>	<u>11.775</u>
Capital social	13.742	13.427
Prejuízos acumulados	(1.921)	(1.652)
Passivo e patrimônio líquido	<u>12.223</u>	<u>12.055</u>
Resultado do período	<u>(54)</u>	<u>(88)</u>

(iv) *Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda. (“SPE 24”)*

A SPE 24, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 29 de maio de 2012. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2016, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 7.305 e está representado por 730.450.891 cotas (em 31 de março de 2015, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 6.980 e está representado por 698.000.001 cotas).

O projeto Votupoca - SPE 24 está localizado na Rua Votupoca, 53 e teve seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. O projeto foi aprovado na prefeitura e seu lançamento ocorreu em março de 2015. O projeto apresenta 56% das unidades vendidas até 30 de junho de 2016, as obras iniciaram em outubro de 2015 e até junho de 2016 estavam com 46,15% de execução.

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras da SPE 24:

Ativo	31 de maio de 2016	30 de março de 2015
Ativo	12.519	7.662
Disponibilidades	1.153	475
Clientes a receber	4.140	-
Impostos a recuperar	4	1
Estoques		
Terrenos	3.199	5.661
Obras em andamento	3.772	1.219
Encargos financeiros	6	-
Despesas antecipadas	189	179
Bens móveis	56	127
Passivo	3.242	895
Contas a Pagar	224	23
Capital de Giro	2.391	-
Débitos sociais e tributários	184	-
Adiantamento de clientes	225	618
Débitos com Outras Empresas	218	254
Patrimônio Líquido	9.277	6.768
Capital Social	7.305	6.630
Adiantamento para futuro aumento de capital		
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	400	391
Outros sócios	369	323
Reservas de Lucro	190	-
Resultado Acumulado	1.013	(577)
Passivo e Patrimônio Líquido	12.519	7.662
Resultado do período	1.013	(31)

b. Avaliação do valor recuperável (*impairment*) dos empreendimentos imobiliários

O valor dos empreendimentos imobiliários das SPEs é avaliado para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*) através de Fluxo de Caixa Descontado apurado, conforme estudo elaborado pelo Consultor Imobiliário do Fundo. A Administração, com base em suas análises, concluiu que não existe expectativa de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2016.

No quadro abaixo apresentamos as taxas de desconto utilizadas e os valores apurados conforme os fluxos de caixa descontados para cada SPE referente aos empreendimentos imobiliários em 30 de junho de 2016:

- (i) Idea Empreendimentos SPE9: 22,64% a.a.
- (ii) Idea Empreendimentos SPE15: 15,68% a.a.
- (iii) Idea Empreendimentos SPE18: 21,59% a.a.
- (iv) Idea Empreendimentos SPE24: 18,27% a.a.

O estudo apresenta os seguintes valores conforme os fluxos de caixa descontados:

- (i) Idea Empreendimentos SPE9: R\$ 19.358
- (ii) Idea Empreendimentos SPE15: R\$ 14.872
- (iii) Idea Empreendimentos SPE18: R\$ 15.511
- (iv) Idea Empreendimentos SPE24: R\$ 12.133

6 Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo 30 de junho de 2016 e 2015, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de risco

Risco de liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídas na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de desapropriação

Os imóveis do Fundo possuem a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público do Brasil, a fim de atender às finalidades de utilidade e de interesse público.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando-se em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pelo Administrador. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros imóveis que atendam à Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e, eventualmente, rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à atividade empresarial

É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de crédito

O Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos oriundos dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis do Fundo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, no caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida em imóveis está exposta ao risco de os emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

Risco de derivativos

Consiste no risco de distorção do preço entre o derivativo e seu ativo objeto, nos quais o fundo pode contratar, podendo ocasionar aumento da volatilidade do Fundo e dos fundos investidos, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo para fundos que utilizam derivativos para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo e aos fundos investidos.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando a, (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, como o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de atraso e interrupção na construção

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão de obras que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, podendo impactar a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais, há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos Empreendimentos Imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os cotistas.

Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar rescisão antecipada de tais contratos, atraso na entrega da obra, não entrega da obra em face de insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção por motivos financeiros do construtor, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não sejam economicamente interessantes para o cotista ou mesmo não realização dos investimentos. Em último caso, o Comitê de Investimentos poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

b. Controles relacionados aos riscos

O Gestor e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, no controle e no acompanhamento dos ativos do Fundo, contando, ainda, com o auxílio do Consultor Imobiliário.

A Administradora e a Gestora contam com a prestação de serviços do Consultor Imobiliário ao Fundo, especializado em selecionar e indicar Ativos Imobiliários a ser adquiridos pelo Fundo, indicar a contratação de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, recomendar ao Comitê de Investimento a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários do Fundo, prospectar potenciais interessados na compra de Ativos Imobiliários para desinvestimento pelo Fundo, elaborar relatório de investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária, a fim de monitorar periodicamente o investimento, supervisionar quando for o caso a empresa contratada pelo Fundo para acompanhamento das obras, supervisionar a administração dos Contratos de Locação, programar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários e preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação ao Comitê de Investimentos.

A Administradora do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta à desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender às finalidades de utilidade e de interesse público. Por conta disso, o Administrador coordena a análise e o acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Periodicamente, o Administrador realiza o processo de verificação dos ativos, checando o processo de origem, formalização, cobrança e constituição de garantias.

Não obstante os cuidados a ser empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

8 Emissão e resgate de cotas

a. Emissões

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos. Adicionalmente, é admitida a integralização em imóveis e/ou títulos e valores mobiliários.

Na primeira Emissão de Cotas do Fundo, foram ofertados 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, no valor inicial de R\$ 1.000 cada uma, na data de emissão, totalizando R\$ 55.000. Em 22 de abril de 2013, ocorreu a emissão inicial de cotas do Fundo, correspondente a 41.665 cotas, totalizando R\$ 41.665. Adicionalmente, em 23 de abril de 2013, foram emitidas 2.575 cotas no valor de R\$ 2.576, em 24 de abril de 2013 foram emitidas 100 cotas no valor de R\$ 100, em 25 de abril de 2013 foram emitidas 1.000 cotas no valor de R\$ 1.001, em 26 de abril de 2013 foram emitidas 49 cotas no valor de R\$ 49, em 30 de abril de 2013 foram emitidas 500 cotas no valor de R\$ 501 e em 2 de maio de 2013 foram emitidas 9.111 cotas no valor de R\$ 9.129.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015 não houve emissões de cotas.

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, conforme art. 2º da Lei nº 8.668/93, exceto no término do prazo de duração e em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.

9 Negociação das cotas

As cotas foram colocadas a mercado pelo coordenador líder, através do regime de melhores esforços de colocação, regidos por Contrato de Melhores Esforços de Distribuição Pública de Cotas do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII, acordados entre Administradora e coordenador líder.

Pela prestação dos serviços relativos à coordenação do processo de distribuição de cotas, o coordenador líder fez jus a uma remuneração de comissão de 2,214% incidente sobre o valor que efetivamente colocou perante investidores. Em 30 de junho de 2016 e 2015, não houve despesa com comissões de distribuição.

10 Encargos do Fundo

A Taxa de Administração e Gestão será calculada à base de 1/252 dias da porcentagem descrita abaixo, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e à Gestora até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de prestação dos respectivos serviços.

a. Taxa de Administração

A Administradora receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma taxa de administração equivalente a 2% o Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o valor total da primeira emissão, o que for maior, sendo paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2016 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.261 (R\$ 1.021 em 2015).

b. Taxa de performance

Será paga uma taxa de *performance* ao consultor imobiliário, independentemente da remuneração mensal a ser paga pela prestação de serviços de consultoria, a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das cotas ou liquidação do fundo. Uma vez realizadas distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo que correspondam a 100% do valor de emissão de cotas, acrescido da variação acumulada do IPCA no período entre a data de integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7% ao ano, novos pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo deverão ser distribuídos na proporção de 80% para os cotistas e 20% para o consultor imobiliário.

Durante os exercícios de 2016 e 2015 não houve despesas com taxa de *performance*.

c. Taxa de consultoria

A consultora JPP Capital de Investimentos Ltda. prestou serviços de elaboração de estudos de viabilidade dos investimentos relacionados aos ativos a ser adquiridos pelo Fundo. No exercício findo em 30 de junho de 2016 não houve despesa com esse serviço (acumulado até 30 de junho de 2015 - R\$ 153).

11 Política de distribuição de resultado

Os resultados auferidos são incorporados diariamente ao patrimônio líquido. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% do lucro apurado segundo o regime de caixa, já descontados os compromissos e os eventuais investimentos programados, bem como a reserva de contingência.

As distribuições serão pagas em até dez dias após o fechamento do balanço semestral em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das cotas até aquela data.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2016, foram distribuídos resultados referente ao 2º semestre de 2015 no valor de R\$ 61,621894 por cota, totalizando um montante de R\$ 3.390 (2015 - não houve distribuição de resultados).

12 Custódia de títulos e operações da carteira

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

As operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13 Prestadores de serviços

Custódia:	Banco PETRA S.A.
Controladoria:	Banco PETRA S.A.
Escrituração:	Banco PETRA S.A.
Gestão:	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Consultor imobiliário:	JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda.
Tesouraria:	Banco PETRA S.A.
Distribuição das cotas:	Banco PETRA S.A.

14 Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo e o patrimônio líquido médio dos exercícios foram os seguintes:

Data	Rentabilidade (%)	Resultado	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2016	7,52%	4.123	56.511
Exercício findo em 30 de junho de 2015	1,02%	567	55.826

A evolução do valor da cota no exercício, as respectivas variações acumuladas para cada mês e o patrimônio líquido médio mensal foram os seguintes:

Exercício findo em 30 de junho de 2016

Data	Valor da cota R\$*	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/07/2015	1.028,31	0,35%	0,35%	56.463
31/08/2015	1.031,73	0,33%	0,68%	56.656
30/09/2015	1.034,99	0,32%	1,00%	56.841
31/10/2015	1.053,36	1,77%	2,79%	57.667
30/11/2015	1.069,72	1,55%	4,39%	58.062
31/12/2015	1.061,62	-0,76%	3,60%	58.621
31/01/2016	1.064,38	0,26%	3,87%	56.102
29/02/2016	1.066,77	0,22%	4,10%	55.220
31/03/2016	1.069,74	0,28%	4,39%	55.359
30/04/2016	1.072,44	0,25%	4,65%	55.506
31/05/2016	1.075,31	0,27%	4,94%	55.650
30/06/2016	1.101,83	2,47%	7,52%	55.858

*Valor da cota ajustado pelas distribuições de resultado do período.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do *site* eletrônico da CVM, envio de extrato mensal a cotistas, por correio, e disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

16 Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos quer destes contra a Administração do Fundo.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou os serviços da KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18 Tributação

a. Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos arts. 1º e 2º da Lei nº 8668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme art. 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para a isenção acima mencionada, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo.

b. Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- O cotista beneficiado tem de ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- As cotas do Fundo têm de ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

- O Fundo tem de ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação à alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será penalizado por IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

19 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2016 e 2015, adicionalmente às despesas com taxa de administração, gestão e taxa de *performance*, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, o Fundo realizou as seguintes operações com a instituição administradora, gestora e/ou parte a elas relacionadas:

a. Depósitos bancários

Em 30 de junho de 2016 e 2015 o Fundo não possuía depósito bancário junto ao Banco Petra S.A, no entanto, efetuou movimentações financeiras nesta conta corrente ao longo do exercício.

b. Despesas com consultor imobiliário

O Fundo tem como cotistas os sócios do consultor imobiliário, responsável pela análise, pela indicação de ativos e pela contratação de serviços relacionados à comercialização de imóveis, entre outros.

No exercício findo em 30 junho de 2016 não houve despesa com consultoria imobiliária (acumulado até 30 de junho de 2015 - R\$ 153).

20 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada de 29 de outubro de 2015, foi deliberada e aprovada: i) as contas prestadas pela Administradora e demais demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social encerrado em 30.06.2015; ii) alteração do artigo 16.1 do regulamento do fundo que passa a vigorar da seguinte forma: “ *O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano*”.

21 Eventos Subsequente

O Fundo distribuiu dividendos em julho de 2016 no valor de R\$ 18,899809 por cota, totalizando um montante de R\$ 1.039, referente ao mínimo de 95% do resultado auferido no 1º semestre de 2016.

Conforme aprovado em consulta formal, datada em 13 de julho de 2016, em agosto de 2016 o Fundo distribuiu R\$ 14,545450 por cota, totalizando o montante de R\$ 800 referente a antecipação de resultado do 2º semestre de 2016.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária do Gestor de recursos do Fundo, datada em 28 de julho de 2016 foi aprovada a amortização de R\$ 72,727273 por cotas do Fundo totalizando o montante de R\$ 4.000.

22 Contador e diretor

O Fundo é administrado pelo Banco PETRA S.A., e o diretor e o contabilista responsáveis são os seguintes:

* * *

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0