



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

3º Trimestre de 2016

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2016	6
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	6
VALOR TOTAL DAS DISTRIBUIÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO ATÉ 30/09/2016	8
VALOR TOTAL DOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO ATÉ 30/09/2016	8
PERSPECTIVAS PARA O 4º TRIMESTRE DE 2016.....	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. 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, apurou que em agosto foram comercializadas 1.078 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O volume é 30,2% superior ao total vendido em julho (828 unidades), porém 48,6% inferior ao total vendido em junho (2.097 unidades) e 32,9% abaixo do volume de vendas de agosto do ano passado (1.606 unidades).

A mesma pesquisa indica ainda que no acumulado de janeiro a agosto, foram comercializadas, na capital paulista, 9.100 unidades residenciais, volume 26,1% inferior ao total vendido no mesmo período de 2015 (12.306 unidades).

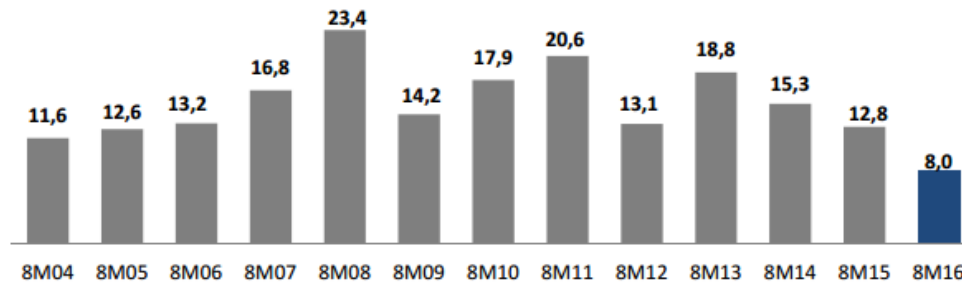


O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 4,2% em agosto, apresentando uma alta de 27,3% em comparação ao VSO de 3,3% do mês de julho, e queda de 25% em relação a de agosto de 2015 (5,6%). O VSO de 12 meses baixou para 37,9%, índice 0,8% inferior quando comparado ao VSO de julho de 2016, de 38,2%, e 11,6% menor que o VSO de agosto de 2015, de 42,9%

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou no mês de agosto um total de 1.177 unidades residenciais lançadas, volume 7,1% superior ao de julho (1.099 unidades) e 39,6% inferior ao agosto de 2015 (1.950 unidades)..

Evolução de unidades residenciais lançadas de janeiro a agosto

Mil unidades



Assim, a capital paulista encerrou o mês de agosto com 24.411 unidades não vendidas disponíveis, ficando praticamente estável em relação ao mês anterior (24.627) – redução de 0,9% – e 9,4% inferior a agosto de 2015. A oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque).

No acumulado do primeiro semestre do ano, houve redução de 25,5% nas vendas e 42,8% nos lançamentos. A expectativa para o segundo semestre era que tivesse início uma mudança de comportamento, com os resultados do mercado imobiliário se aproximando daqueles registrados no mesmo período de 2015.

Com 1.078 unidades comercializadas, houve aumento de 30,2% em relação ao mês anterior, entretanto, o resultado ainda é inferior ao de agosto do ano passado.

Os lançamentos estão adequados à demanda, no entanto, os consumidores continuam adiando a decisão da compra, esperando que a economia demonstre efetiva reversão. “Em São Paulo, teremos de aguardar as ações do novo prefeito João Doria, já em 2017, no sentido de incentivar a produção imobiliária dentro de regras urbanas mais adequadas à realidade do País. A depender do ânimo empresarial, as mudanças virão o quanto antes, pois é nítida a renovação das esperanças em um cenário positivo e de crescimento”, opina Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP.

Já Flavio Amary, presidente do Secovi-SP, acredita em uma mudança de comportamento no segundo semestre, com os resultados do mercado imobiliário se aproximando daqueles registrados no mesmo período de 2015. “Mas, com uma melhora constante nas perspectivas econômicas, após a aprovação da PEC 241, continuamos apostando em uma gradativa recuperação do setor”, avalia Amary.

EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2016

Os projetos encerraram o 3º Trimestre com 60% e 52% de vendas no Flora e Arbol respectivamente, com uma venda no Flora realizada no último trimestre. 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.

Referente a ações de Marketing, o apartamento decorado do Arbol está sendo migrado para a prumada onde o projeto possui menos vendas. A ideia é gerador o mesmo impacto positivo nos clientes que foi percebido com o decorado anterior. Também está em análise a implantação de apartamento decorado no Flora, uma vez que o resultado come essa ação tem se mostrado eficiente.

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 trimestre com andamento físico da obra em 96,92%, e o Projeto Flora atingiu 62,41%, 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 96,92% em 30/09/2016.

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 60% das unidades vendidas e as obras atingiram 62,41% em 30/09/2016.

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 Arquitectos.

VALOR TOTAL DAS DISTRIBUIÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO ATÉ 30/09/2016

O fundo realizou as seguintes operações de distribuição de lucros e amortização de cotas:

DATA	LUCRO/AMORTIZAÇÃO	PERÍODO REF.	TOTAL	TOTAL/COTA
12/01/2016	Dist. Lucros	2ºsem 2015	R\$3.389.204,19	R\$61,6219
08/07/2016	Dist. Lucros	1ºsem 2016	R\$1.039.489,81	R\$18,8998
04/08/2016	Amortização Cotas		R\$4.000.000,00	R\$72,7273
12/08/2016	Dist. Lucros	2ºsem 2016 (Antecipação)	R\$800.000,00	R\$14,5455
TOTAL			R\$9.228.694,02	R\$167,7944
3º TRI 2016	Dist. Lucros		R\$5.228.694,02	R\$95,0672
3º TRI 2016	Amortização Cotas		R\$4.000.000,00	R\$72,7273

VALOR TOTAL DOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO ATÉ 30/09/2016

1 – Ativos Imobiliários

Total alocado até a data base: R\$ 30.877.041,04 (Trinta milhões, oitocentos e setenta e sete mil, quarenta e um reais e quatro 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\$ 7.588.387,16 (Sete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, trezentos e oitenta 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 30/09/2016: R\$ 20.622.189,30 (Vinte milhões, seiscentos e vinte e dois mil, cento e oitenta e nove reais e trinta centavos)

3 – Outros Ativos e Caixa

Total alocado até 30/09/2016: R\$ 1.473.797,33 (Um milhão, quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos).

4 – Outras Obrigações

Total alocado até 30/09/2016: R\$ 124.649,92 (Cento e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos).

PERSPECTIVAS PARA O 4º TRIMESTRE DE 2016

Continuamos com a percepção que os clientes estão voltando a visitar os plantões de venda, porém ainda de forma tímida para efetivação de propostas.

Com a perspectiva queda na taxa de juros e melhora no campo político acreditamos que o mercado imobiliário deve esboçar uma retomada, e os preços devem ser menos pressionados uma vez que houve redução de lançamentos, e as incorporadoras estão cada vez menos suscetíveis a “super descontos”, salvo em casos específicos.

Com o término das obras do Arbol e o apartamento decorado pronto acreditamos numa melhora da conversão de vendas, e por isso uma campanha de mídia está sendo planejada para o próximo trimestre com o foco de gerar mais movimento no plantão.

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 pode sustentar 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

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

BANCO PETRA S/A
Administrador