

## INFORMAÇÕES

### Objetivo

Investir 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.

### Público-alvo

Investidores em Geral

### Política de Investimento

A Política de Investimento do Fundo consiste na aplicação de recursos em Ativos, de forma a proporcionar remuneração ao Cotista, por meio de: (i) valorização patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e principalmente (iv) dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

### Constituição

O Fundo foi 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 até 31/dez/2024.

### Gestor

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

### Administrador

Finaxis CTVM S/A

[www.jppcapital.com.br](http://www.jppcapital.com.br)

[contato@jppcapital.com.br](mailto:contato@jppcapital.com.br)

### **Taxa de Adm. e Gestão**

1,64% a.a.

### **Taxa de Performance**

20% sobre o que superar  
IPCA + 7% a.a.

### **Patrimônio Líquido**

R\$25.319.527,94

### **Número de Cotas**

55.000

## EVENTOS 4º TRIMESTRE DE 2020

O edifício Nido chegou ao final do 4º trimestre com 41 unidades vendidas, o equivalente a 70% do total de unidades do empreendimento.

As obras do projeto Nido foram iniciadas em julho de 2019, com financiamento à produção contratado junto ao Banco Itaú. As obras já alcançaram 64% de execução, de acordo com o previsto.

Os empreendimentos Árbol e Flora foram concluídos e totalmente vendidos. A SPE do projeto Flora foi encerrada no 4º trimestre de 2020 e está em andamento o processo de encerramento da SPE do projeto Árbol.

Em novembro o fundo distribuiu R\$14,73/cota em resultados e R\$49,56/cota a título de amortização.

O foco da gestão se mantém no esforço de vendas do Projeto Nido e no desenvolvimento e lançamento do projeto Floresta (último projeto).

## PERSPECTIVAS DO GESTOR

Apesar dos impactos negativos para a economia em decorrência da pandemia de COVID-19, o ambiente de taxas de juros baixas e ampla oferta de crédito têm contribuído para impulsionar as vendas no setor imobiliário.

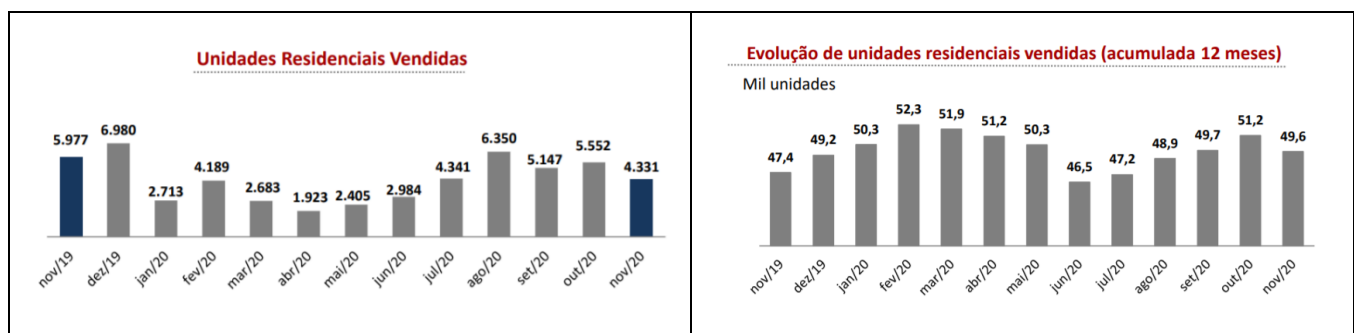
Houve aceleração das vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo no segundo semestre de 2020, retornando ao patamar do ano anterior.

Nesse ambiente, o Nido tem alcançado boa velocidade de vendas e projetamos a venda de 100% das unidades até o final das obras. Adicionalmente, esse desempenho nos deixa confiantes em relação às perspectivas para o lançamento do último projeto (Floresta) no primeiro semestre.

## 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 nov/20 a comercialização de 4.331 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 22,0% inferior ao total comercializado em out/20 (5.552 unidades) e 27,5% abaixo das vendas de nov/19 de 2019 (5.977 unidades).

No acumulado de 12 meses (dez/19 a nov/20), as 49,6 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 4,5% em relação ao período anterior (dez/18 a nov/19), quando as vendas totalizaram 47,4 mil unidades.

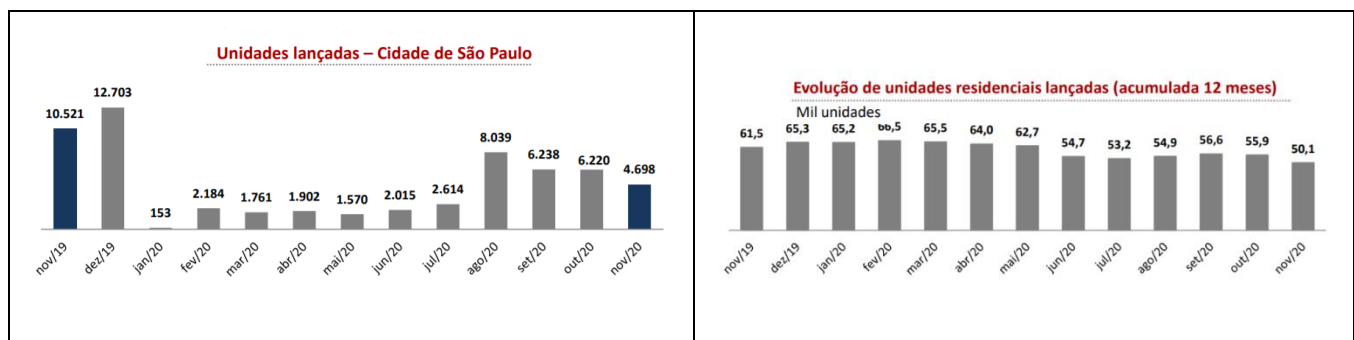


O indicador Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 11,6% em nov/20, ficando abaixo dos resultados do mês de out/20 (14,6%) e nov/19 (15,1%).

O VSO de 12 meses (dez/19 a nov/20) atingiu 59,4%, resultado levemente inferior aos 60,4% do período anterior (nov/20 a out/20) e acima dos 58,3% do acumulado de dez/18 a nov/19.

A capital paulista encerrou nov/20 com a oferta de 33.097 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 1,7% superior à registrada no mês anterior (32.544 unidades) e 1,1% inferior ao volume de nov/19 (33.481 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses.

A cidade de São Paulo registrou em nov/20 o lançamento de 4.698 unidades residenciais, volume 24,5% inferior ao apurado em out/20 (6.220 unidades) e 55,3% inferior ao total de nov/19 (10.521 unidades). Esse desempenho evidencia um mercado em recuperação, em que houve retomada após a paralização do primeiro semestre, mas ainda cauteloso em relação aos novos lançamentos.



**INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)****Projeto Mota Pais – SPE 15 - Ed. Árbol**

O fundo possui 73,14% 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 100% das unidades vendidas e está em andamento o processo de encerramento da Empresa (SPE)

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

O fundo foi proprietário de 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O empreendimento está localizado na Rua Votupoca, 53, com projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. 100% das unidades foram vendidas e a SPE foi encerrada no 4º trimestre de 2020.



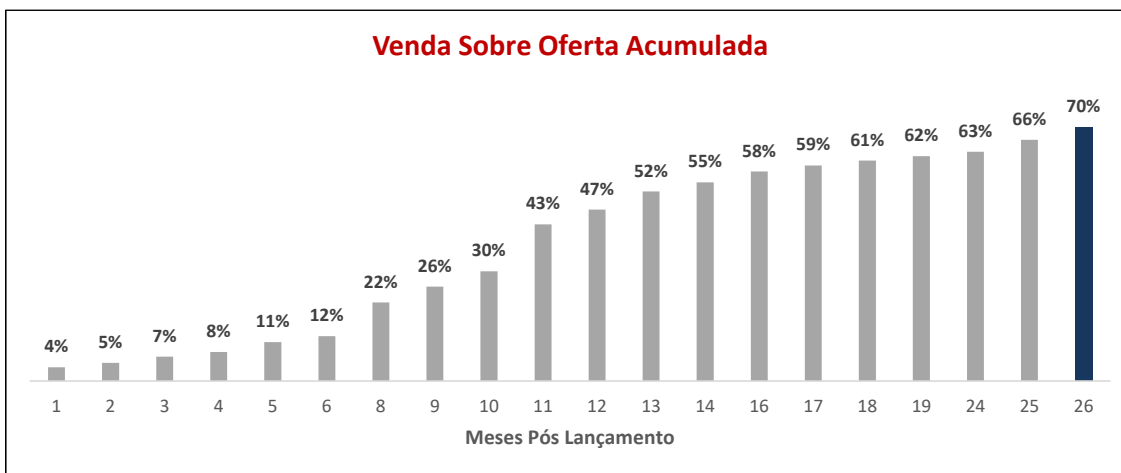


**Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido.**

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 70% das unidades vendidas, as obras se iniciaram em julho de 2019 e atingiram 64% de execução ao final de dez/20.



**Evolução de vendas**



**Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta**

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Floresta. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, o lançamento do projeto está previsto para o primeiro semestre de 2021. O projeto está pronto e o nome comercial do empreendimento foi definido como Floresta. As estratégias de marketing e comercialização estão em fase de definição.



## **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O patrimônio líquido do fundo em 31/12/2020 era de R\$ 25.319.527,94, composto por:

### **1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 20.004.684,83**

<b>Projeto</b>	<b>SPE</b>	<b>Status</b>	<b>Valor</b>
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 267.637,21
Projeto Nido	SPE 18	Em Vendas / Obras iniciadas	R\$ 5.828.667,20
Projeto Floresta	SPE 09	Em Aprovação/Análise	R\$ 13.908.380,42

### **2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 3.461.469,88**

Os investimentos nas SPEs 15, 18 e 24 sofreram um ajuste positivo referente ao resultado contabilizado das SPEs.

### **3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 1.941.174,55**

### **4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 1.030,50**

### **5 – Outras Obrigações: (R\$ 89.003,10)**

Total de obrigações provisionadas

### **6 – Despesas Antecipadas: R\$ 171,28**

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**Cód. [B]³: JPPC11**

Relatório Trimestral Gerencial  
4º trimestre de 2020

**RETORNO AOS COTISTAS**

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/12/2020

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	Dezembro 2018		R\$ 1,83	R\$ 1,83
12-jul-19	Julho 2019		R\$ 109,09	R\$ 109,09
03-out-19	Outubro 2019		R\$ 54,55	R\$ 54,55
13-mar-20	Março 2019	R\$ 5,98		R\$ 5,98
16-nov-20	Outubro 2020	R\$ 14,73		R\$ 14,73
23-nov-20	1º semestre 2020		R\$ 22,29	R\$ 22,29
26-nov-20	2º semestre 2020		R\$ 27,27	R\$ 27,27
<b>Total geral</b>		<b>R\$ 141,52</b>	<b>R\$ 511,40</b>	<b>R\$ 652,92</b>