



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

1º Trimestre de 2018

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 1º TRIMESTRE DE 2018	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	5
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7
RETORNO COTISTAS	8
PERSPECTIVAS DO GESTOR	8
CONTATO.....	9

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Constituição

O **JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela ICVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração de 06 (seis) anos, contados da Data de Registro do Fundo pela CVM. O Prazo de Duração do Fundo poderá ser prorrogado por até 01 (um) ano por recomendação da Administradora ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.

Objeto

O Fundo tem por objeto o investimento na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, direta ou indiretamente, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis, mediante a contratação de empresas especializadas. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários.

Política de Investimento

A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao Cotista remunerar a ação para o investimento realizado, por meio: (i) do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) do resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) do resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e especialmente (iv) de dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

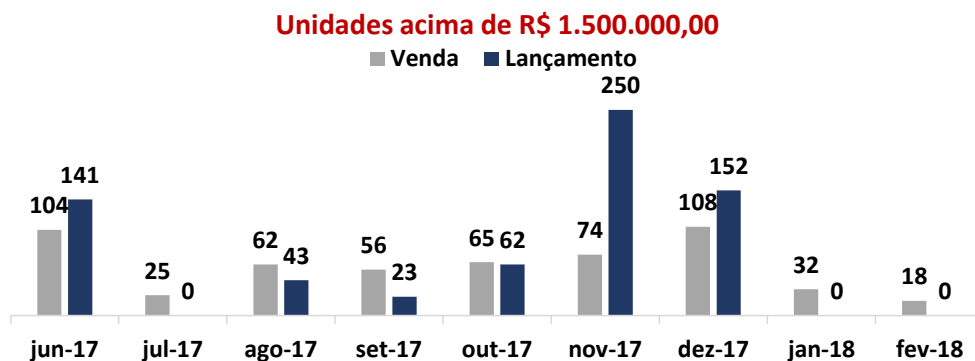
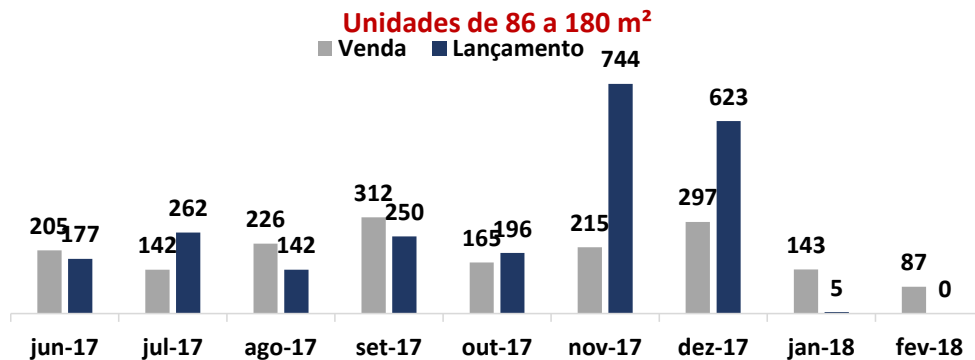
A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em fevereiro de 2018 a comercialização de 1.448 unidades residenciais novas. O resultado representa redução de -14,4% em relação às 1.692 unidades comercializadas no mês anterior. Porém, quando comparado ao volume de 798 unidades vendidas em fevereiro de 2017, houve crescimento de 81,5%.

No mês de fevereiro, o VGV (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 644,6 milhões, volume 6,6% inferior ao registrado em janeiro de 2018 (R\$ 690,5 milhão) e 16,1% acima do resultado de fevereiro de 2017 (R\$ 555,3 milhão) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de fevereiro de 2018.

Já o indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 6,8% em fevereiro, demonstrando redução frente ao VSO de janeiro (7,5%) e forte elevação no comparativo com os 3,4% de fevereiro de 2017. O VSO de 12 meses (março de 2017 a fevereiro de 2018) ficou em 48,4%, representando variação positiva de 3,0% em relação aos 47,0% do período imediatamente anterior (fevereiro de 2017 a janeiro de 2018) e de 31,9% comparado aos 36,7% do acumulado de março de 2016 a fevereiro de 2017.

A capital paulista encerrou o mês de fevereiro de 2018 com a oferta de 19.728 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (março de 2015 a fevereiro de 2018). Houve redução de 6,1% em relação a janeiro de 2018 (21.000 unidades) e redução de 12,5% em comparação a fevereiro de 2017 (22.546 unidades).

De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em fevereiro de 2018, o total de 341 unidades residenciais lançadas, volume 54,4% inferior a janeiro de 2018 (748 unidades) e 90,5% acima do resultado de fevereiro de 2017 (179 unidades).



No acumulado de 12 meses, foram contabilizadas 29,5 mil unidades lançadas na cidade de São Paulo, número mais próximo da média anual histórica de 30 mil unidades. Vale ressaltar que, em termos de lançamentos, o primeiro semestre do ano costuma apresentar resultados mais tímidos que os do segundo semestre

A retomada do mercado imobiliário traz boas perspectivas para a geração de novos postos de trabalhos e para o crescimento da economia. No entanto, o setor foi surpreendido pela concessão de liminar, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, ao Ministério Público de São Paulo, em Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin), suspendendo a eficácia do chamado “direito de protocolo”. “Com isso, ficam impedidos de prosseguir todos os projetos protocolados antes de 26 de março de 2016, o que inclui casas, escolas, hospitais, templos, condomínios verticais ou horizontais, inclusive os de habitação de interesse social, shopping centers, teatros, emissoras de rádio ou TV, lojas etc. Ou seja, essa medida pode impactar grande parte dos lançamentos previstos para o ano”, alerta o vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP, Emilio Kallas.

Segundo levantamento do Secovi-SP junto a 38 incorporadoras que atuam na cidade e que têm 174 projetos com lançamentos previstos para 2018, 88 deles (41%) foram impactados pela liminar. “Estima-se que deixarão de ser lançadas mais de 19 mil unidades na cidade, que gerariam mais de 21 mil postos de trabalho e movimentariam em torno de R\$ 11 bilhões. Ou seja, um prejuízo enorme para a economia e para a sociedade”, avalia Flavio Amary, presidente da entidade. “Trata-se de mais uma medida, entre tantas outras, que traz insegurança para o setor produtivo, justamente neste momento de recuperação”, complementa.

EVENTOS OCORRIDOS NO 1º TRIMESTRE DE 2018

Os projetos encerraram o 1º Trimestre com 70% de vendas no Arbol e 84% de vendas no Flora, representando 1 unidade vendidas no Flora e 1 unidade no Arbol, sendo que tivemos 1 distrato.

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

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

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 70% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.



Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto.

O terreno está localizado na Rua Votupoca, 53 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos.

O projeto apresenta 84% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.



Projeto Alceu Vieira 44 – SPE 18 - Ed. Nido

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Nido. O projeto havia sido aprovado na prefeitura anteriormente, porém após a liminar do Tribunal de Justiça de São Paulo que suspende a eficácia do chamado “direito de protocolo”, a previsão de lançamento está para maio de 2018.

O empreendimento contará com 58 unidades residenciais, sendo 26 unidades de 90 m², 20 unidades de 135 m² e 12 unidades térreas e coberturas. Também contará com 3 lojas. Estamos apostando em uma metragem menor devido ao sucesso do empreendimento Flora.

O terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura.



Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Sage

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Sage. O projeto está em fase de aprovação na prefeitura e, conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, será o quarto a ser lançado. O incorporador entende que é mais adequado lançar o Edifício Sage por último, porém a estratégia de lançamento pode ser alterada.

O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório espanhol B720 Fermín Vazquez Arquitetos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 29/03/2018 é R\$ 39.599.231,96, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 27.766.634,56

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$9.792.000,00
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$6.370.520,00
Projeto Alceu Vieira 44	SPE 18	Reaprovação (Lançamento Previsto Mai/2018)	R\$7.805.720,00
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$3.798.394,56

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: (R\$ 1.119.035,77)

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

3 – Ativos de Investimento (LCI): R\$7.404.597,67

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 1.028.831,60

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\$ 110.151,86)

Total de obrigações a pagar até 29/03/2018

RETORNO COTISTAS

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

R\$ / Cota			
Data	Distribuição de Resultado	Amortização de Cotas	TOTAL
12-jan-16	R\$ 61,62		R\$ 61,62
08-jul-16	R\$ 18,90		R\$ 18,90
04-ago-16		R\$ 72,73	R\$ 72,73
12-ago-16	R\$ 14,55		R\$ 14,55
12-jan-17	R\$ 22,97		R\$ 22,97
18-jan-17		R\$ 60,00	R\$ 60,00
14-jul-17	R\$ 2,77	R\$ 36,36	R\$ 39,14
09-fev-18		R\$ 90,91	R\$ 90,91
Total Geral	R\$ 120,81	R\$ 260,00	R\$ 380,81

PERSPECTIVAS DO GESTOR

Há uma boa perspectiva para a economia em 2018, porém com as incertezas da eleição Presidencial, acreditamos que o forte aquecimento do mercado imobiliário acontecerá apenas em 2019.

Nossa percepção é de um aumento contínuo na quantidade de visitas e aumento na velocidade de decisão de compra, como vem acontecendo paulatinamente.

Continuamos concentrando nossos esforços na retomada das vendas dos projetos lançados. Com a liminar do Tribunal de Justiça de São Paulo que suspende a eficácia do chamado “direito de protocolo”, os esforços estão concentrados para lançar o mais breve possível.

CONTATO

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações específicas a respeito do fundo, entre em contato com a equipe da JPP Capital Gestão de Recursos:

Joaquim Kokudai 55 11 2187 1494 joaquim.kokudai@jppcapital.com.br

Website: www.jppcapital.com.br

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