



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

2º Trimestre de 2019

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	3
EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2019	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	5
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7
RETORNO COTISTAS	8
PERSPECTIVAS DO GESTOR	8
CONTATO.....	8

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Constituição

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

Prazo

O Fundo tem prazo de duração de 06 (seis) anos, contados da Data de Registro do Fundo pela CVM. Por recomendação do Gestor e aprovado em Comitê de Investimento, o fundo foi prorrogado por 01 (um) ano observado o disposto na cláusula 2.2.1. do Regulamento do Fundo. O fundo poderá ser prorrogado por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral.

Objeto

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

Política de Investimento

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

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em abril de 2019 a comercialização de 2.541 unidades residenciais novas. O resultado foi 14,9% inferior em relação às 2.987 unidades comercializadas no mês anterior. Comparado ao volume de 1.802 unidades comercializadas em abril de 2018, o resultado foi 41,0% superior.

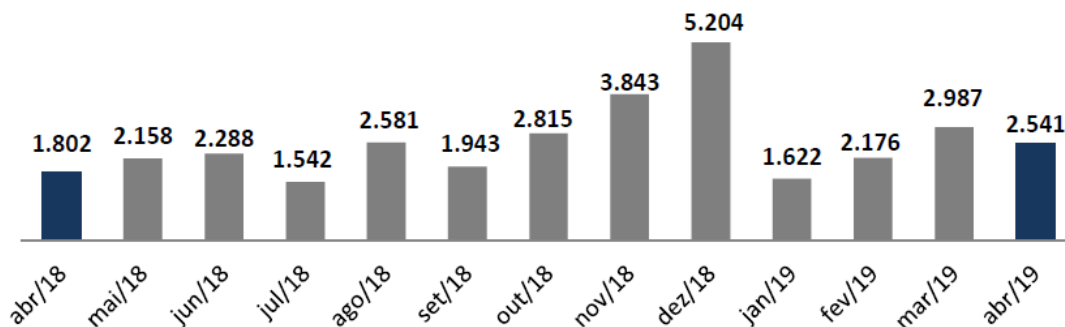
No acumulado de 12 meses (de maio de 2018 a abril de 2019), foram comercializados 31,7 mil unidades, um aumento de 16,0% em relação ao período de maio de 2017 a abril de 2018, quando as vendas totalizaram 27,3 mil unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 10,7% em abril de 2019, demonstrando redução em comparação ao VSO do mês de março (12,8%) e aumento em comparação a abril de 2018 (18,9%).

O VSO de 12 meses (maio de 2018 a abril de 2019) ficou em 55,1%, representando variação positiva de 0,4 pontos percentuais em relação aos 54,7% do período imediatamente anterior (abril de 2018 a março de 2019) e crescimento de 3,7 pontos percentuais comparado aos 51,4% do acumulado de maio de 2017 a abril de 2018.

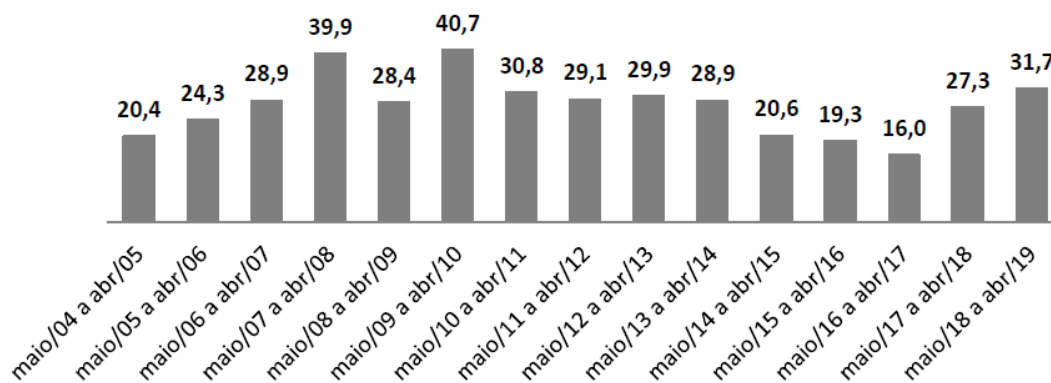
A capital paulista encerrou o mês de abril com a oferta de 21.150 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (maio de 2016 a abril de 2019). Houve aumento de 3,8% em relação ao mês de março (20.376 unidades) e 15,5% em relação a abril de 2018 (18.313 unidades).

Unidades Residenciais Vendidas



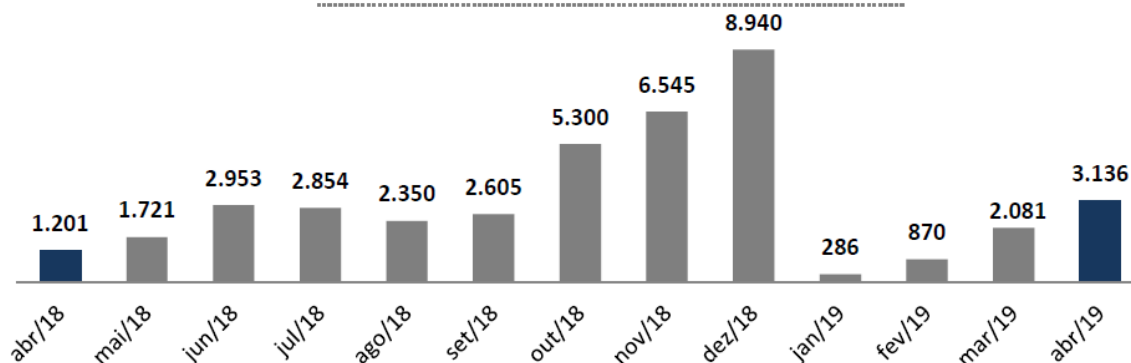
Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



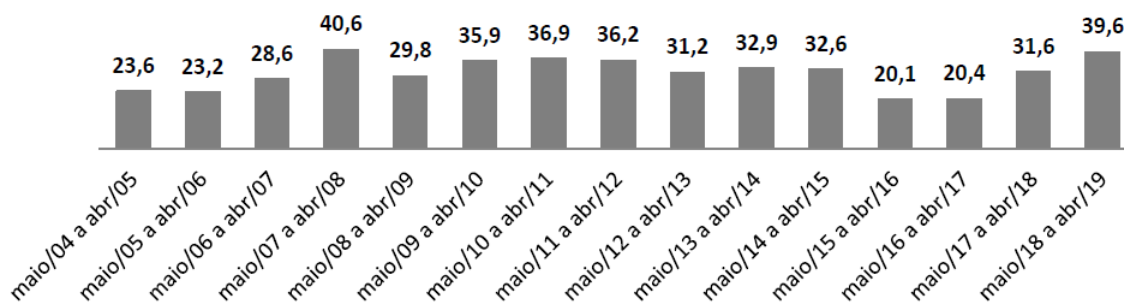
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em abril de 2019, o total de 3.136 unidades residenciais lançadas, resultado 50,7% superior ao mês de março de 2019 (2.081 unidades) e 161,1% acima do de abril de 2018 (1.201 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



EVENTOS OCORRIDOS NO 2º TRIMESTRE DE 2019

O projeto Nido, finalizou o 2º. trimestre com o total de 27 unidades vendidas, encerrando com 47% de vendas.

As obras do projeto Nido se iniciaram em julho de 2019. O Contrato para o financiamento da obra foi emitido e assinado junto ao Banco Itaú.

Os projetos Arbol e Flora, ainda com unidades remanescentes, encerraram o 2º. Trimestre respectivamente com 92% e 96% de vendas.

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

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

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 92% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.



Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O terreno está localizado na Rua Votupoca, 53 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. O projeto apresenta 96% das unidades vendidas e as obras foram concluídas.



Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido.

O fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Nido. O terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura. O projeto apresenta 47% das unidades vendidas e as obras se iniciaram em julho de 2019.



Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Sage

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Sage. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador e em decorrência do prazo de duração do Fundo, estamos estudando 2 opções para o destino do terreno: i) uma possível venda ii) lançamento do projeto. O terreno está sendo negociado com as principais empresas do Mercado Imobiliário para ajuste de valor de venda. As estratégias poderão ser alteradas a qualquer momento.



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 28/06/2019 é R\$ 34.950.150,70, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 24.124.683,74

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 3.571.747,21
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$ 1.795.346,63
Projeto Nido	SPE 18	Em Vendas / Obras iniciadas	R\$ 8.064.753,82
Projeto Sage	SPE 09	Em Aprovação/Análise	R\$ 10.692.836,08

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 668.788,78

O investimento do Fundo nas SPEs 15, 18 e 24 sofreu um ajuste positivo referente ao resultado contabilizado das SPEs.

3 – Ativos de Investimento (LCI): R\$ 4.190.468,14

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 6.028.174,29

O saldo será utilizado para amortização de cotas no valor de R\$ 6.000.000,00 no dia 12 de julho de 2019, conforme ata de reunião do Gestor. A sobra de caixa será mantida 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\$ 61.964,25)

Total de obrigações provisionadas até julho/2019

RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 28/06/2018

R\$/cota				
Data	Período de referência	Distribuição de resultado	Amortização de cotas	TOTAL
12-jan-16	2º semestre 2015	R\$ 61,62		R\$ 61,62
08-jul-16	1º semestre 2016	R\$ 18,90		R\$ 18,90
04-ago-16	Agosto 2016		R\$ 72,73	R\$ 72,73
12-ago-16	Antecipação 2º semestre 2016	R\$ 14,55		R\$ 14,55
12-jan-17	2º semestre 2016	R\$ 22,97		R\$ 22,97
18-jan-17	Janeiro 2017		R\$ 60,00	R\$ 60,00
14-jul-17	1º semestre 2017	R\$ 2,77		R\$ 2,77
14-jul-17	Julho 2017		R\$ 36,36	R\$ 36,36
09-fev-18	Janeiro 2018		R\$ 90,91	R\$ 90,91
31-jul-18	Julho 2018		R\$ 36,36	R\$ 36,36
15-jan-19	2º semestre 2018	R\$ 1,83		R\$ 1,83
Total geral		R\$ 122,65	R\$ 296,36	R\$ 419,01

PERSPECTIVAS DO GESTOR

O Brasil deu um passo muito importante na pavimentação do caminho para a retomada do crescimento com a aprovação da reforma da previdência. A aprovação e uma agenda liberal na economia abrem o caminho para uma retomada mais forte e duradoura.

Pela primeira vez em algumas décadas teremos um ambiente de juros baixos, que devem contribuir significativamente para a o mercado imobiliário.

Nosso foco é nas vendas das unidades do Projeto Nido que tem ganhado tração.

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