



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

3º Trimestre de 2018

Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2018	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento)	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8
RETORNO COTISTAS	9
PERSPECTIVAS DO GESTOR	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 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 agosto deste ano a comercialização de 2.581 unidades residenciais novas. O resultado representa aumento de 67,4% em relação às 1.542 unidades comercializadas no mês anterior. Comparado ao volume de 1.865 unidades comercializadas em agosto de 2017, a variação foi de 38,4%.

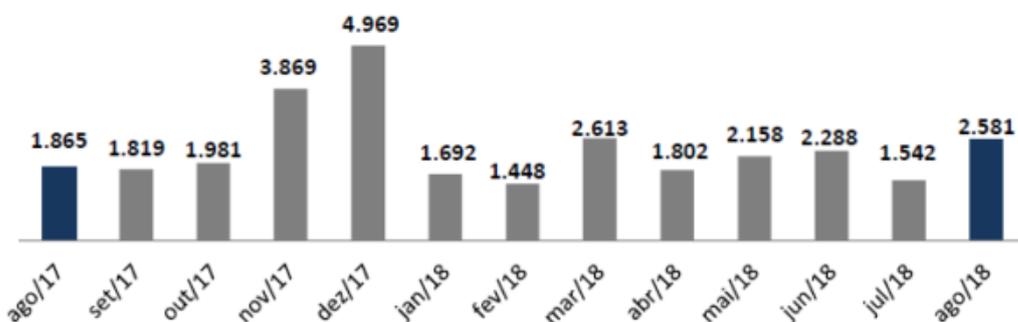
No acumulado de 12 meses (setembro de 2017 a agosto de 2018), foram comercializadas 28,8 mil unidades, uma alta de 59,1% em relação ao período de setembro de 2016 a agosto de 2017, quando as vendas totalizaram 18,1 mil unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 13,4% em agosto, demonstrando aumento em comparação ao VSO dos meses de julho (7,8%) e agosto de 2017 (8,7%).

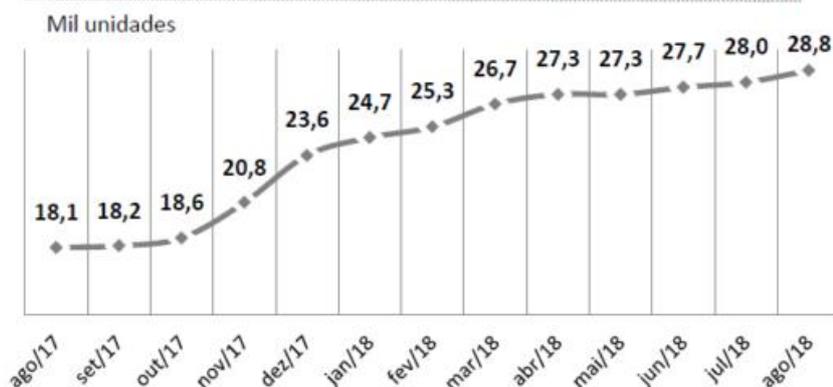
O VSO de 12 meses (setembro de 2017 a agosto de 2018) ficou em 55,5%, representando variação positiva de 2,7 pontos percentuais em relação aos 52,8% do período imediatamente anterior (agosto de 2017 a julho de 2018) e crescimento de 14,4 pontos percentuais comparado aos 40,8% do acumulado de setembro de 2016 a agosto de 2017.

A capital paulista encerrou o mês de agosto com a oferta de 16.692 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2015 a agosto de 2018). Houve redução de 8,8% em relação ao mês de julho (18.306 unidades) e redução de 15,0% em comparação a agosto de 2017 (19.630 unidades).

Unidades Residenciais Vendidas

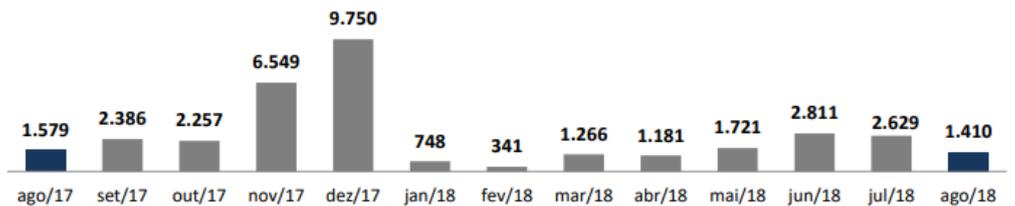


Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)



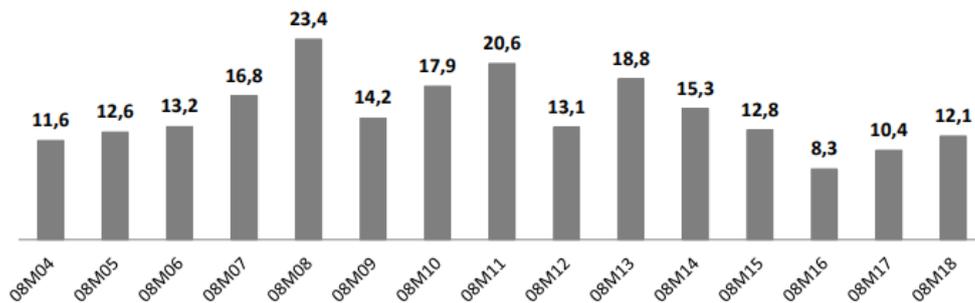
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em agosto deste ano, o lançamento de 1.410 unidades residenciais, resultado 46,4% inferior ao de julho (2.629 unidades) e 10,7% abaixo do de julho do ano passado (1.579 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Evolução de unidades residenciais lançadas (acumuladas no ano)

Mil unidades



EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2018

Conforme previsto, em Setembro/2018 houve o lançamento do projeto Nido. 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.

Os projetos encerraram o 3º Trimestre com 76% de vendas no Arbol e 84% de vendas no Flora.

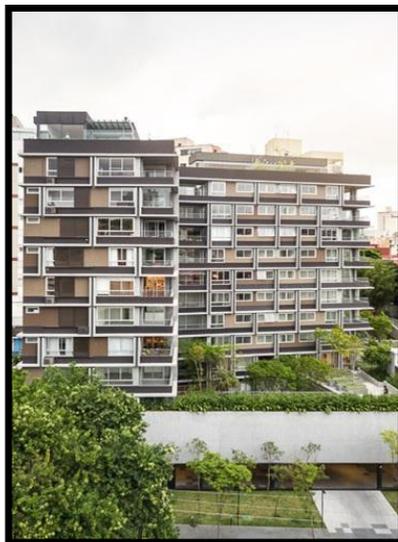
Neste cenário os projetos ainda apresentam velocidade de vendas abaixo do previsto na viabilidade de lançamento.

O foco da administração se mantém no esforço de vendas das unidades 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 76% 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 lançamento ocorreu como previsto em setembro 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.

Recebemos no stand de vendas 450 clientes no lançamento do produto, agora estamos trabalhando na conversão em vendas.



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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/09/2018 é R\$ 37.907.717,08, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 33.010.885,36

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$11.745.980,42
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$8.698.727,30
Projeto Nido	SPE 18	Lançamento Previsto Set/2018	R\$4.968.471,17
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$8.061.666,46

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: (R\$ 2.545.320,94)

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

3 – Ativos de Investimento (LCI): R\$ 4.035.671,95

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 930.602,67

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\$ 100.533,83)

Total de obrigações provisionadas até 30/09/2018

RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/09/2018

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
Total geral		R\$ 120,81	R\$ 296,36	R\$ 417,18

PERSPECTIVAS DO GESTOR

Apesar das incertezas no cenário político, ocasionadas principalmente pelo período eleitoral, os dados do mercado vêm comprovando que existe demanda e que o setor tem muito a produzir para atendê-la, no médio e no longo prazo, as perspectivas são positivas.

O governo atual fez reformas importantes, destacando a reforma trabalhista, e voltou a ancorar as expectativas de inflação, possibilitando uma forte redução dos juros básicos, que ainda não foram totalmente impactados para o tomador final. Acreditamos que o próximo governo fará um ajuste fiscal que proporcionará uma forte retomada da economia.

Nosso foco permanece na venda das unidades em estoque e no lançamento do empreendimento Nido.

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