



**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11**

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

**Relatório Trimestral Gerencial**

3º Trimestre de 2019

## Sumário

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO.....	3
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	3
EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2019 .....	5
EVENTOS SUBSEQUENTES .....	5
INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (por ordem de lançamento) .....	6
PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	8
RETORNO COTISTAS .....	8
PERSPECTIVAS DO GESTOR .....	9
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. 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 agosto a comercialização de 4.405 unidades residenciais novas. O resultado foi 34,1% superior ao total comercializado em julho (3.284 unidades) e 70,7% acima das vendas de agosto de 2018 (2.581 unidades).

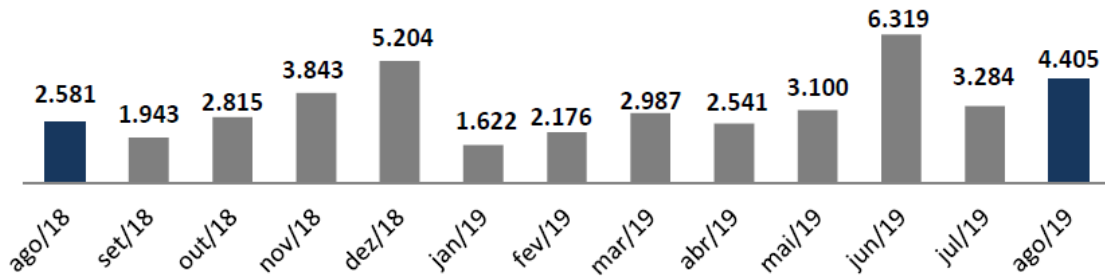
No acumulado de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019), as 40.239 unidades comercializadas representaram um aumento de 39,9% em relação ao período anterior (setembro de 2017 a agosto 2018), quando as vendas totalizaram 28.762 unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,8% em agosto, acima dos 12,4% do mês de julho e dos 13,4% de agosto de 2018.

O VSO de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019) ficou em 59,3%, resultado superior aos 58,6% do período imediatamente anterior (setembro de 2018 a agosto de 2019) e aos 55,5% do acumulado de setembro de 2017 a agosto de 2018.

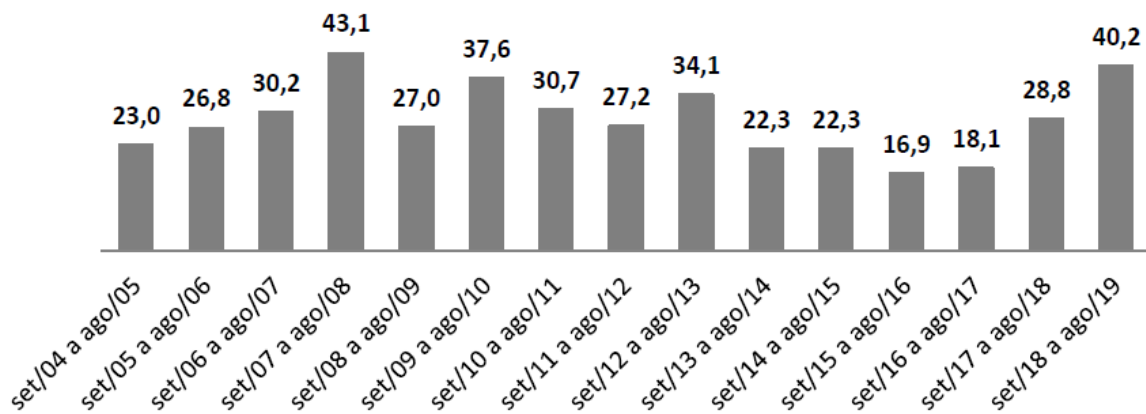
A capital paulista encerrou o mês de agosto com a oferta de 25.321 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 9,3% em relação a julho (23.168 unidades) e 51,7% em comparação a agosto de 2018 (16.692 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (setembro de 2016 a agosto de 2019).

## Unidades Residenciais Vendidas



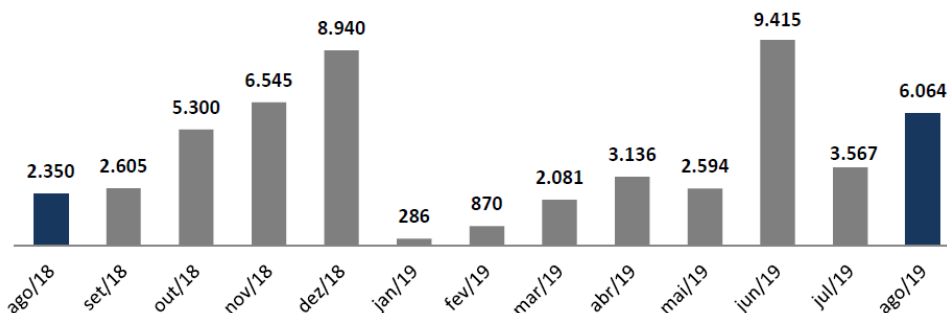
## Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades

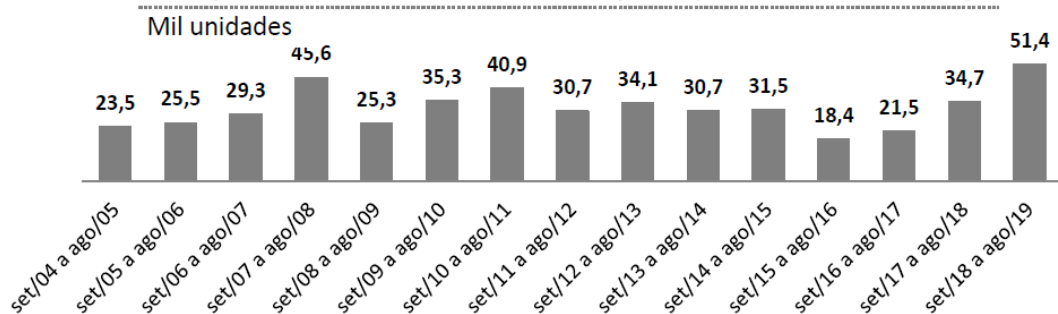


De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em agosto, o total de 6.064 unidades residenciais lançadas, volume 70% acima do mês de julho (3.567 unidades) e 158% superior ao que foi apurado em agosto do ano passado (2.350 unidades).

## Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



### Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)



### EVENTOS OCORRIDOS NO 3º TRIMESTRE DE 2019

O projeto Nido, finalizou o 3º. trimestre com o total de 30 unidades vendidas, encerrando com 52% 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, cada um com 1 unidade remanescente, encerraram o 2º. Trimestre com 96% de vendas.

O foco da administração se mantém no esforço de vendas das unidades remanescentes e vendas do Projeto Nido.

### EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Consulta Formal enviada aos cotistas em 16 de outubro de 2019 e apurado em 01 de novembro de 2019, 52,98% do total de cotas emitidas do Fundo responderam à Consulta Formal, sendo certo que:

- (i) a prorrogação do prazo de duração do Fundo para 31 de dezembro de 2024 foi aprovada por 95,78% dos cotistas que responderam à Consulta Formal; e
- (ii) a redução da Taxa de Administração de 2,0% para 1,64% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo foi aprovada por 100% dos cotistas que responderam à Consulta Formal.

## 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 96% 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 52% 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 o lançamento do projeto para o primeiro semestre de 2020. As estratégias poderão ser alteradas a qualquer momento.



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/09/2019 é R\$ 28.834.361,25, 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\$ 3.184.304,10

### 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 920.919,34

A sobra de caixa será mantida devido a obrigações do último projeto. Com evolução das vendas, a necessidade de aportes diminuirá e a administração poderá rever a estratégia de parte do caixa excedente.

### 5 – Outras Obrigações: (R\$ 67.016,16)

Total de obrigações provisionadas até outubro/2019

### 6 – Despesas Antecipadas: R\$ 2.681,45

Anuidade Bovespa

## 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
15-jan-19	Dezembro 2018		R\$ 1,83	R\$ 1,83
12-jul-19	Julho 2019		R\$ 109,09	R\$ 109,09
<b>Total geral</b>		<b>R\$ 120,81</b>	<b>R\$ 407,29</b>	<b>R\$ 528,10</b>



## 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](mailto:joaquim.kokudai@jppcapital.com.br)

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

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