



JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO BM&FBOVESPA – JPPC11

(Codigo ISIN BRJPPCCTF001)

Relatório Trimestral Gerencial

4º 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 novembro de 2018 a comercialização de 3.843 unidades residenciais novas. O resultado representa aumento de 36,5% em relação às 2.815 unidades comercializadas no mês anterior. Comparado ao volume de 3.869 unidades comercializadas em novembro de 2017, manteve-se estável.

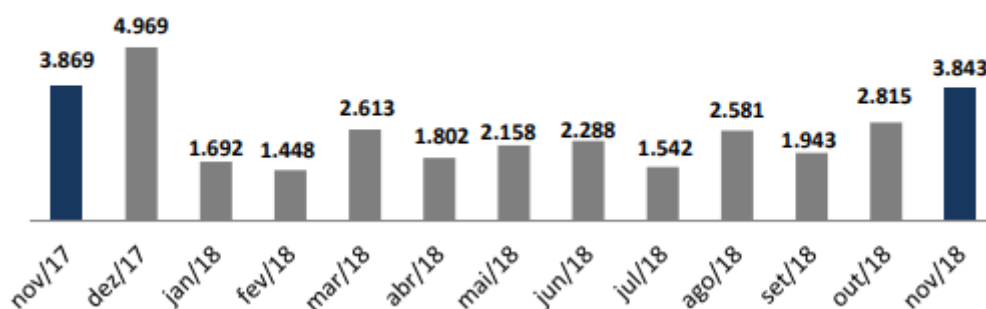
No acumulado de 12 meses (janeiro de 2018 a novembro de 2018), foram comercializadas 24,7 mil unidades, uma alta de 32,5% em relação ao período de janeiro de 2017 a novembro de 2017, quando as vendas totalizaram 18,7 mil unidades.

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 16,0% em novembro, demonstrando aumento em comparação ao VSO dos meses de outubro (13,3%) e queda em comparação a novembro de 2017 (16,5%).

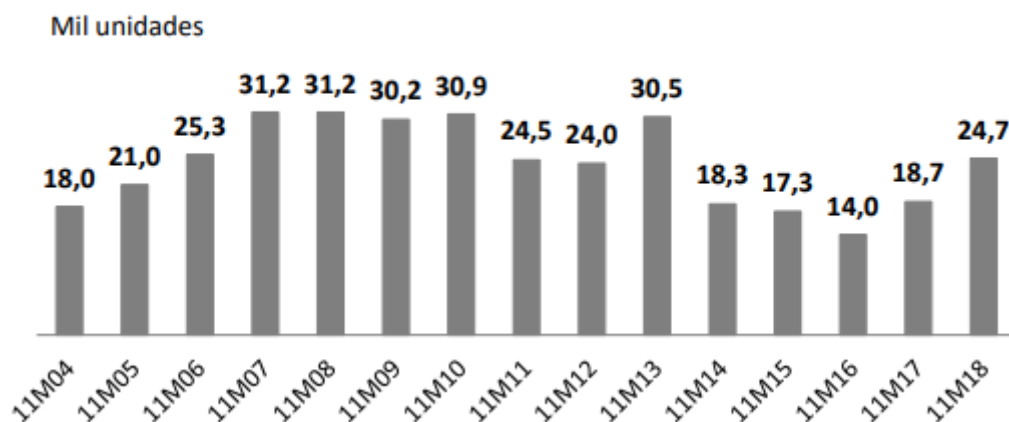
O VSO de 12 meses (dezembro de 2017 a novembro de 2018) ficou em 55,9%, representando variação negativa de 0,8 pontos percentuais em relação aos 56,7% do período imediatamente anterior (novembro de 2017 a outubro de 2018) e crescimento de 11,5 pontos percentuais comparado aos 44,4% do acumulado de dezembro de 2016 a novembro de 2017.

A capital paulista encerrou o mês de novembro com a oferta de 20.237 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (dezembro de 2015 a novembro de 2018). Houve aumento de 10,6% em relação ao mês de outubro (18.293 unidades) e 3,6% em relação a novembro de 2017 (19.538 unidades).

Unidades Residenciais Vendidas

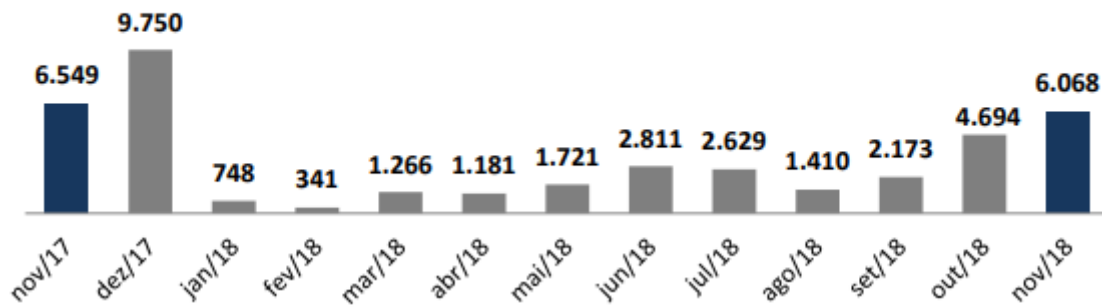


Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada no ano)



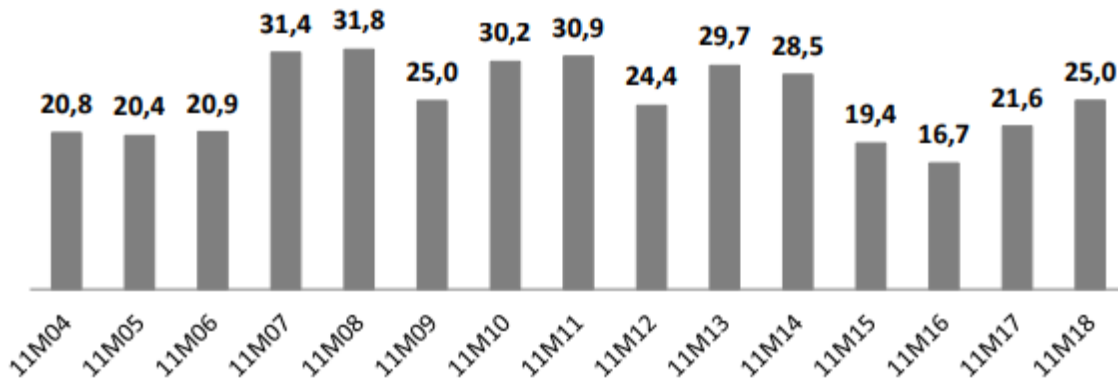
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em novembro do ano passado, o total de 6.068 unidades residenciais, resultado 29,3% superior ao de outubro (4.694 unidades) e 7,3% abaixo do de novembro de 2017 (6.549 unidades).

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



Evolução de unidades residenciais lançadas (acumuladas no ano)

Mil unidades



EVENTOS OCORRIDOS NO 4º TRIMESTRE DE 2018

No lançamento do projeto Nido, ocorrido em setembro/2018, foram vendidas 3 unidades e totalizando até dezembro/2018 7 unidades vendidas, encerrando o 4º. Trimestre com 12% de vendas.

Os projetos Arbol e Flora, ainda com unidades remanescentes, encerraram o 4º. Trimestre respectivamente com 76% e 88% 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 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 Flora. O terreno está localizado na Rua Votupoca, 53 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. O projeto apresenta 88% 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 terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura. O projeto apresenta 12% das unidades vendidas.



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 31/12/2018 é R\$ 35.563.591,01, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 33.492.845,35

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Alceu Vieira 101	SPE 09	Em aprovação	R\$ 11.763.980,42
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 8.280.127,30
Projeto Nido	SPE 18	Em vendas	R\$ 9.617.947,16
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$ 3.830.790,47

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\$ 4.087.744,23

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 721.486,53

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\$ 193.164,16)

Total de obrigações provisionadas até jan/2019

RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/12/2018

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 ano de 2019 se inicia com expectativas bem melhores em relação a 2018. A definição do novo presidente com uma agenda liberal na economia deve favorecer a retomada do crescimento.

O grande desafio é a reforma da previdência, fundamental para solução fiscal do país e para permitir um longo período de crescimento. Acreditamos na aprovação dessa reforma.

O mercado imobiliário deverá se beneficiar da clareza política e da continuidade da taxa de juros básicos em níveis extremamente baixos para os padrões brasileiro. Poderemos ter um novo ciclo positivo com estoques de imóveis equilibrado, demanda em crescimento e crédito barato.

Nosso foco permanece nas vendas das unidades em estoque e vendas das unidades do Projeto 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