

INFORMAÇÕES

Objetivo

Investir 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.

Público-alvo

Investidores em Geral

Política de Investimento

A Política de Investimento do Fundo consiste na aplicação de recursos em Ativos, de forma a proporcionar remuneração ao Cotista, por meio de: (i) valorização patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos; (ii) resultado obtido com a alienação de Ativos; (iii) resultado obtido com a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros; e principalmente (iv) dividendos obtidos nas Sociedades Investidas.

Constituição

O Fundo foi 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 até 31/dez/2024.

Gestor

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Finaxis CTVM S/A

www.jpccapital.com.br

contato@jpccapital.com.br

Taxa de Adm. e Gestão

1,64% a.a.

Patrimônio Líquido

R\$25.187.229,56

Taxa de Performance

20% sobre o que superar
IPCA + 7% a.a.

Número de Cotas

55.000

EVENTOS 1º TRIMESTRE DE 2021

O edifício Nido chegou ao final do 1º trimestre com 45 unidades vendidas, o equivalente a 78% do total de unidades do empreendimento.

As obras do projeto Nido foram iniciadas em julho de 2019, com financiamento à produção contratado junto ao Banco Itaú. As obras já alcançaram 75% de execução, de acordo com o previsto.

Os empreendimentos Árbol e Flora foram concluídos e totalmente vendidos. A SPE do projeto Flora foi encerrada no 4º trimestre de 2020 e está em andamento o processo de encerramento da SPE do projeto Árbol.

O foco da gestão se mantém no esforço de vendas do Projeto Nido e no desenvolvimento e lançamento do projeto Floresta (último projeto).

PERSPECTIVAS DO GESTOR

O ambiente de taxas de juros baixas e ampla oferta de crédito têm contribuído para impulsionar as vendas no setor imobiliário.

Houve aceleração das vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo nos primeiros meses de 2021, apesar das restrições em função da pandemia de Covid-19.

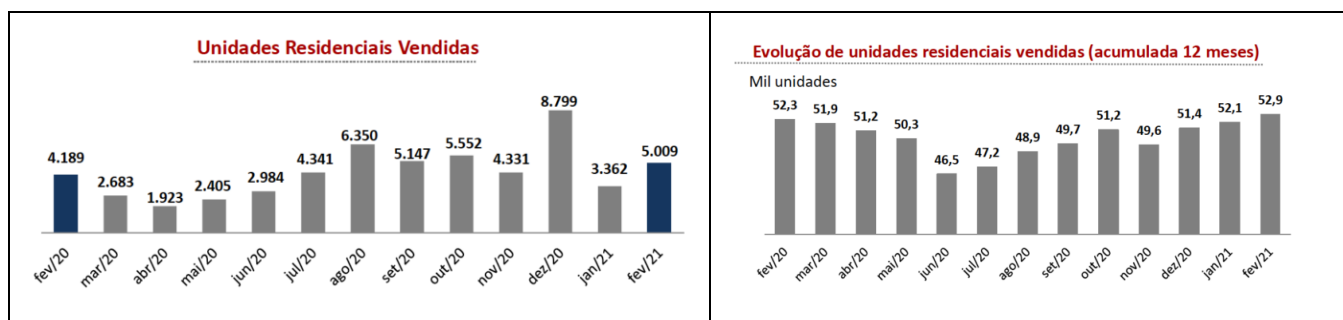
O Nido tem alcançado boa velocidade de vendas e projetamos a venda de 100% das unidades até o final das obras. O processo de repasse foi iniciado e, concluindo esse processo, iniciaremos a distribuição de resultados aos cotistas.

Adicionalmente, esse desempenho reforça a confiança em relação às perspectivas para o lançamento do Floresta (último projeto) no primeiro semestre.

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 fev/21 a comercialização de 5.009 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 49,0% superior ao total comercializado em jan/21 (3.362 unidades) e 19,6% acima das vendas de fev/20 (4.189 unidades).

No acumulado de 12 meses (mar/20 a fev/21), as 52,9 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 1,1% em relação ao período anterior (mar/19 a fev/20), quando as vendas totalizaram 52,3 mil unidades.

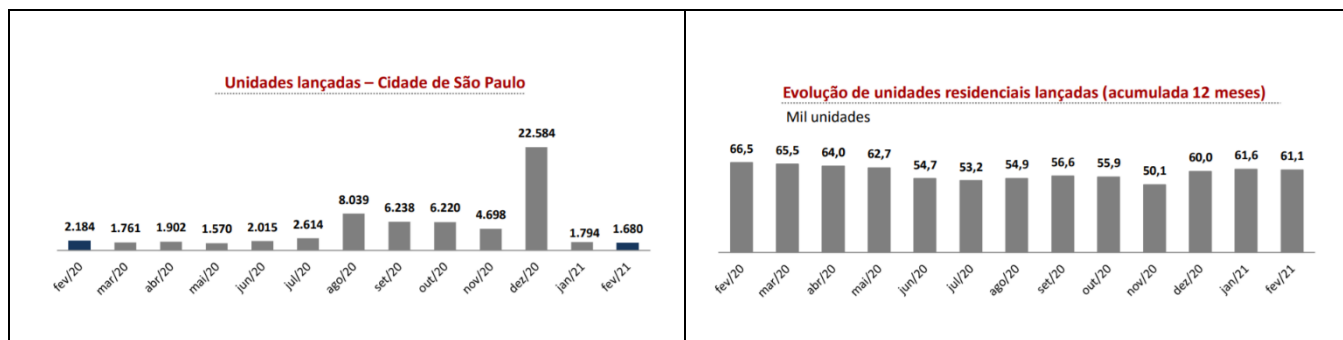


O indicador Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 10,5% em fev/21, ficando acima do resultado de jan/21 (6,9%) e abaixo de fev/20 (10,7%).

O VSO de 12 meses (mar/20 a fev/21) atingiu 55,0%, resultado superior aos 52,9% do período anterior (fev/20 a jan/21) e inferior aos 59,6% de mar/19 a fev/20.

A capital paulista encerrou fev/21 com a oferta de 42.561 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 6,6% inferior à registrada no mês anterior (45.592 unidades) e 22,1% superior ao volume de fev/20 (34.846 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses.

A cidade de São Paulo registrou em fev/21 o lançamento de 1.680 unidades residenciais, volume 6,4% inferior ao apurado em jan/21 (1.794 unidades) e 23,1% inferior ao total de fev/20 (2.184 unidades). Esse desempenho evidencia um mercado em recuperação, em que houve retomada após a paralização do primeiro semestre de 2020, mas ainda bastante seletivo em relação aos novos lançamentos.



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 100% das unidades vendidas e está em andamento o processo de encerramento da Empresa (SPE)

**Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora**

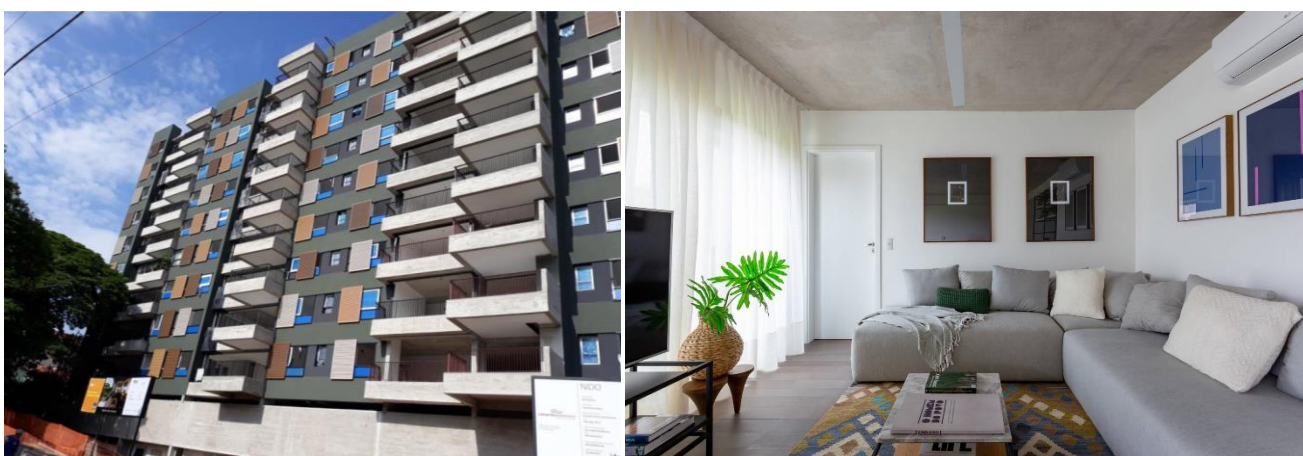
O fundo foi proprietário de 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O empreendimento está localizado na Rua Votupoca, 53, com projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. 100% das unidades foram vendidas e a SPE foi encerrada no 4º trimestre de 2020.



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 78% das unidades vendidas (81% até a data desse relatório), as obras se iniciaram em julho de 2019 e atingiram 75% de execução ao final de mar/21.

Com o avançar da obra, a instalação de uma unidade decorada (foto abaixo) tem impulsionado as vendas e a expectativa é chegar ao final da obra com a totalidade das unidades vendidas. O processo de repasse foi iniciado e, concluindo esse processo, iniciaremos a distribuição de resultados aos cotistas. O processo de repasse foi iniciado e, concluindo esse processo, iniciaremos a distribuição de resultados aos cotistas.

**Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta**

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Floresta. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Conforme estratégia traçada em conjunto com o incorporador, o lançamento do empreendimento está previsto para o primeiro semestre de 2021.

O projeto arquitetônico está pronto e o nome comercial do empreendimento foi definido como Floresta. As estratégias de marketing e comercialização foram definidas e o estande de vendas com um apartamento decorado está em fase de finalização.



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 31/03/2021 era de R\$ 25.187.229,56, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 20.004.684,83

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 267.637,21
Projeto Nido	SPE 18	Em Vendas / Obras iniciadas	R\$ 5.828.667,20
Projeto Floresta	SPE 09	Em Aprovação/Análise	R\$ 13.908.380,42

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 3.461.469,88

Os investimentos nas SPEs 15, 18 e 24 sofreram um ajuste positivo referente ao resultado contabilizado das SPEs.

3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 1.800.574,37

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 5.704,74

5 – Outras Obrigações: (R\$ 94.043,68)

Total de obrigações provisionadas

6 – Despesas Antecipadas: R\$ 8.839,42

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

RETORNO AOS COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/03/2021:

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
03-out-19	Outubro 2019		R\$ 54,55	R\$ 54,55
13-mar-20	Março 2019	R\$ 5,98		R\$ 5,98
16-nov-20	Outubro 2020	R\$ 14,73		R\$ 14,73
23-nov-20	1º semestre 2020		R\$ 22,29	R\$ 22,29
26-nov-20	2º semestre 2020		R\$ 27,27	R\$ 27,27
Total geral		R\$ 141,52	R\$ 511,40	R\$ 652,92