



JPPC11

RELATÓRIO TRIMESTRAL

2º Trimestre 2021



EVENTOS 2º TRIMESTRE DE 2021

O edifício Nido chegou ao final do 2º trimestre com 56 unidades residenciais vendidas. Mais uma unidade foi vendida no início de julho e resta apenas uma unidade em estoque no empreendimento, além de algumas lojas no térreo e vagas de estacionamento.

As obras foram iniciadas em julho de 2019, com financiamento à produção contratado junto ao Banco Itaú. As obras evoluíram de acordo com o planejado e o empreendimento obteve o Habite-se no início de julho de 2021.

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 tem sido a finalização das vendas do Projeto Nido e o lançamento e início das vendas do projeto Floresta (último projeto).

PERSPECTIVAS DO GESTOR

O ambiente de taxas de juros baixas e ampla oferta de crédito têm contribuído para a expansão das vendas no setor imobiliário.

Houve aceleração das vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo no primeiro semestre de 2021, apesar das restrições em função da pandemia de Covid-19.

Resta apenas uma unidade em estoque do Nido, e que já estava em negociação antes da divulgação desse relatório. O processo de repasse foi iniciado, assim como a distribuição de resultados aos cotistas. Em junho, os cotistas receberam R\$ 18,82/cota e, em agosto, receberão mais uma parcela da distribuição de lucros.

O lançamento do Floresta (último projeto) atrasou em função de pendências no processo de aprovação junto à prefeitura, mas que estão sendo contornadas. A expectativa é bastante positiva para o início das vendas do empreendimento, que será lançado no início do segundo semestre.

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.

TAXA DE ADM. E GESTÃO

1,64% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$29,1 milhões

NÚMERO DE COTAS

55.000

COTISTAS

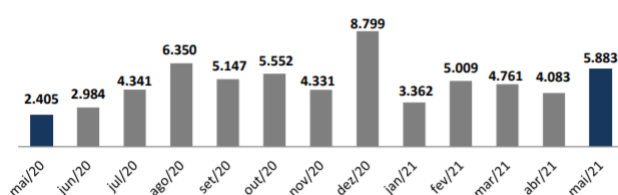
78

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

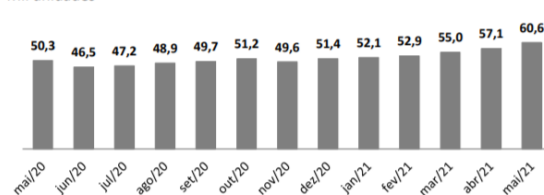
A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em mai/21 a comercialização de 5.883 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 44,1% superior ao total comercializado em abr/21 e 144,6% acima das vendas de mai/20.

No acumulado de 12 meses (jun/20 a mai/21), as 60,6 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 20,5% em relação ao período anterior (jun/19 a mai/20), quando as vendas totalizaram 50,3 mil unidades.

Unidades Residenciais Vendidas



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



O indicador Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 11,5% em mai/21, ficando acima do resultado de abr/21 (8,8%) e de mai/20 (6,9%).

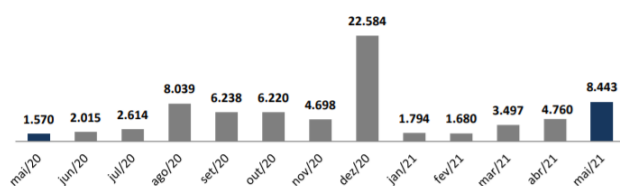
O VSO de 12 meses (jun/20 a mai/21) atingiu 57,8%, resultado estável em relação aos 57,7% do período anterior (mai/20 a abr/21) e inferior aos 60,4% de jun/19 a mai/20.

A capital paulista encerrou mai/21 com a oferta de 45.154 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 6,2% superior à registrada no mês anterior (42.508 unidades) e 39,2% superior ao volume de mai/20 (32.438 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses.

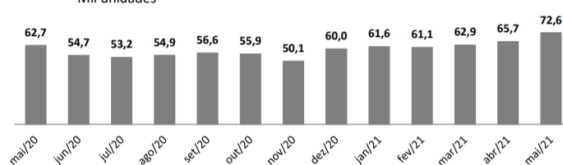
A cidade de São Paulo registrou em mai/21 o lançamento de 8.443 unidades residenciais, volume 77,4% superior ao apurado em abr/21 (4.760 unidades) e mais de quatro vezes superior ao total de mai/20 (1.570 unidades).

Esse desempenho evidencia um mercado em recuperação, em que houve retomada após a paralização do primeiro semestre de 2020 e com expectativa de aceleração dos lançamentos no final do ano.

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



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



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**

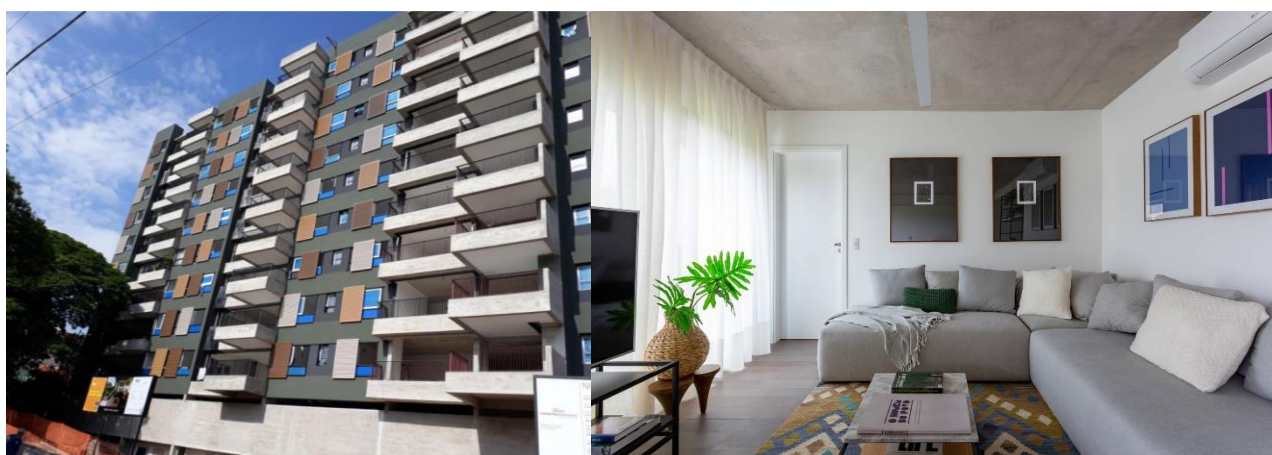
O fundo foi proprietário de 52% das cotas da SPE do projeto Flora. O empreendimento está localizado na Rua Votupoca, 53, com projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. 100% das unidades foram vendidas e a SPE foi encerrada no 4º trimestre de 2020.



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 98% das unidades vendida até a data desse relatório. As obras se iniciaram em julho de 2019 e o empreendimento obteve o Habite-se em julho/21.

O processo de repasse foi iniciado, bem como a distribuição de resultados aos cotistas, que receberam o equivalente a R\$ 18,82/cota em junho/21. Projetamos uma nova parcela de distribuição de resultados aos cotistas em agosto/21, em valor superior ao distribuído em junho, além da amortização de capital que deverá ocorrer ao longo do segundo semestre.

**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 início do segundo 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, bem como a instalação de um estande de vendas com um apartamento decorado. O projeto apresentou algumas pendências no processo de aprovação junto à prefeitura, mas que estão sendo contornadas para o lançamento.



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/06/2021 era de R\$ 29.085.186,56, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 20.272.418,01

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 267.637,21
Projeto Nido	SPE 18	Em Vendas / Obras iniciadas	R\$ 5.787.400,38
Projeto Floresta	SPE 09	Em Aprovação/Análise	R\$ 14.217.380,42

2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 7.262.365,03

Os investimentos nas SPEs 15, 18 e 09 sofreram um ajuste positivo referente ao resultado contabilizado das SPEs.

3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 1.633.358,32

4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 281,74

5 – Outras Obrigações: (R\$ 89.392,68)

Total de obrigações provisionadas

6 – Despesas Antecipadas: R\$ 6.156,14

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

RETORNO AOS COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/06/2021:

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
15-jun-21	1º semestre 2021	R\$ 18,82		R\$ 18,82
Total geral		R\$ 160,34	R\$ 511,40	R\$ 671,74