JPPC11

RELATÓRIO TRIMESTRAL

3º Trimestre 2021

JPP CAPITAL

EVENTOS 3° TRIMESTRE DE 2021

As últimas unidades do edifício Nido foram vendidas no 3º Trimestre e o empreendimento alcançou o patamar de 100% de vendas. Dessa forma, não há mais apartamentos disponíveis e restam para comercialização apenas lojas no térreo e algumas vagas de estacionamento.

As obras do Nido 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 Habite-se foi obtido em julho de 2021.

Em agosto, os cotistas do fundo receberam R$ 55/cota referentes à distribuição de lucros do empreendimento.

Adicionalmente, o foco da gestão ao longo do trimestre foi a resolução das pendências junto à Prefeitura de São Paulo, que impediam o lançamento do Floresta (último projeto). As pendências foram sanadas, o que permitiu avançar nos processos de obtenção do alvará e do registro de incorporação.

PERSPECTIVAS DO GESTOR

Apesar da elevação das taxas de juros, o mercado de unidades residenciais novas na cidade de São Paula continua aquecido, impulsionado pelo ainda baixo patamar do custo dos financiamentos e pela ampla oferta de crédito.

Nesse ambiente, a perspectiva para o lançamento do Floresta é bastante positiva. Apesar da postergação do lançamento, as atividades de pré-vendas já foram iniciadas, com ótimo retorno em termos de visitas e reservas.

Com a venda de 100% das unidades do Nido, o esforço está concentrado no processo de repasse dos contratos para o financiamento bancário. A expectativa é que os repasses ocorram até o final do ano, o que permitirá a devolução de capital e a distribuição do lucro remanescente do projeto.

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$30,3 milhões

NÚMERO DE COTAS

55.000

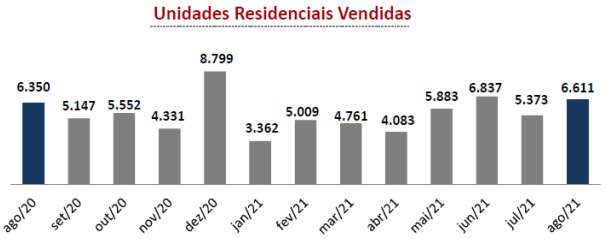
COTISTAS

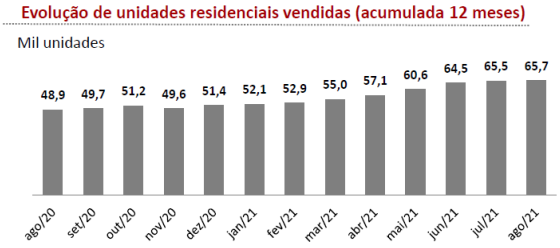
79

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 ago/21 a comercialização de 6.611 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 23,0% superior ao total comercializado em jul/21 e 4,1% acima das vendas de ago/20.

No acumulado de 12 meses (set/20 a ago/21), as 65,7 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 34,5% em relação ao período anterior (set/19 a ago/20), quando as vendas totalizaram 48,9 mil unidades





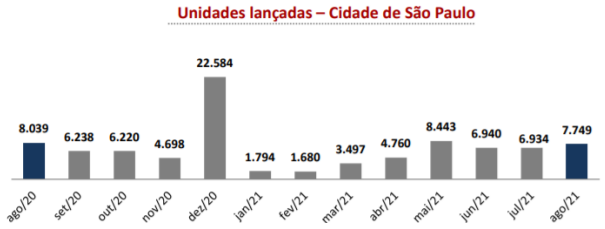
O indicador Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 12,1% em ago/21, superior ao resultado de jul/21 (10,2%), mas inferior a ago/20 (17,0%).

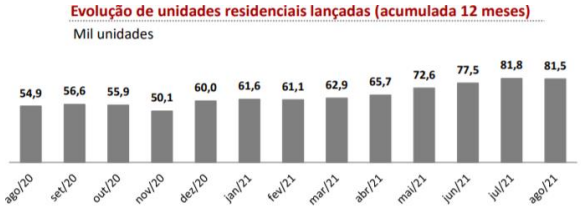
O VSO de 12 meses (set/20 a ago/21) atingiu 58,6%, um pouco abaixo em relação aos 59,0% do período anterior (ago/20 a jul/21) e aos 60,0% de set/19 a ago/20.

A capital paulista encerrou mai/21 com a oferta de 48.198 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 2,4%superior à registrada no mês anterior e 55,9% superior ao volume de ago/20 (30.918 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 ago/21 o lançamento de 7.749 unidades residenciais, volume 11,8% superior ao apurado em jul/21 (6.934 unidades) e 3,6% inferior ao apurado em ago/20 (8.039 unidades).

Esse desempenho evidencia um mercado aquecido, com forte volume de vendas e expectativa de aceleração dos lançamentos no final do ano.





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 100% das unidades vendida. 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$ 55,00/cota em agosto/21. Com o avanço dos repasses ao longo do quarto trimestre, projetamos uma nova distribuição de recursos aos cotistas, dessa vez a título de devolução de capital e distribuição do lucro remanescente do projeto.

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. O projeto apresentou algumas pendências no processo de aprovação junto à prefeitura, mas que foram contornadas, e o lançamento do empreendimento está previsto para o quarto trimestre de 2021.

O projeto arquitetônico pode ser visto nas imagens abaixo e o nome comercial do empreendimento foi definido como Floresta. As estratégias de marketing e comercialização foram definidas e foi instalado um estande de vendas, com um apartamento decorado. As atividades de pré-vendas foram iniciadas e retorno tem sido ótimo em termos de visitas e reservas.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/09/2021 era de R$ 30.283.397,77, composto por:

1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R$ 21.628.418,01

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R$ 267.637,21
Projeto Nido	SPE 18	Obra entregue	R$ 5.787.400,38
Projeto Floresta	SPE 09	Em Aprovação/Lançamento	R$ 15.573.380,42

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$ 1.456.027,75

4 – Outros Ativos e Caixa: R$ 651,19

5 – Outras Obrigações: (R$ 66.995,59)
Total de obrigações provisionadas

6 – Despesas Antecipadas: R$ 2.931,38
Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

RETORNO AOS COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/09/2021:

.

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
13-ago-21	Julho 2021	R$ 55,00		R$ 55,00
Total geral		R$ 215,34	R$ 511,40	R$ 726,74

@jppcapital

JPP Capital Gestão de Recursos

contato@jppcapital.com.br

www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital não podendo ser reproduzida ou distribuída a qualquer pessoa ou instituição sem a expressa autorização da JPP Capital. As informações contidas neste material são consideradas confiáveis na data em que foram apresentadas. Entretanto, não representam por parte da JPP Capital garantia de exatidão das informações prestadas ou julgadas sobre sua qualidade. As opiniões contidas nesta análise são baseadas em julgamento e estimativas e estão, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações contidas neste relatório têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimento ou oferta para aquisição de valores mobiliários. Os investimentos em fundo de investimentos e demais valores mobiliários apresentam riscos para o investidor e não contam com garantia da instituição administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento dos fundos pelo investidor antes de tomar qualquer decisão de investimento. Os documentos citados estão disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – www.cvm.gov.br. Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410