

## 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 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.

### 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\$25.701.664,57

### **Número de Cotas**

55.000

## EVENTOS 4º TRIMESTRE DE 2019

---

O projeto Nido, finalizou o 4º. trimestre com o total de 35 unidades vendidas, encerrando com 60% de vendas.

As obras do projeto Nido iniciaram em julho de 2019 e o Contrato para o financiamento da obra foi emitido e assinado junto ao Banco Itaú.

Os projetos Arbol e Flora finalizaram o 4º. Trimestre com 100% de vendas.

Em outubro o fundo distribuiu R\$54,54/cota a título de amortização de cotas.

O foco da administração se mantém no esforço de vendas do Projeto Nido e no desenvolvimento do projeto Sage.

## PERSPECTIVAS DO GESTOR

---

A consolidação de um novo Brasil com taxas de juros baixas contribuiu para uma melhora no significativa no mercado imobiliário em 2019.

Acreditamos que esse ambiente deverá impulsionar esse mercado para os próximos anos.

Nossas vendas do Nido têm crescido e projetamos a venda de 100% das unidades até o final das obras.

## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

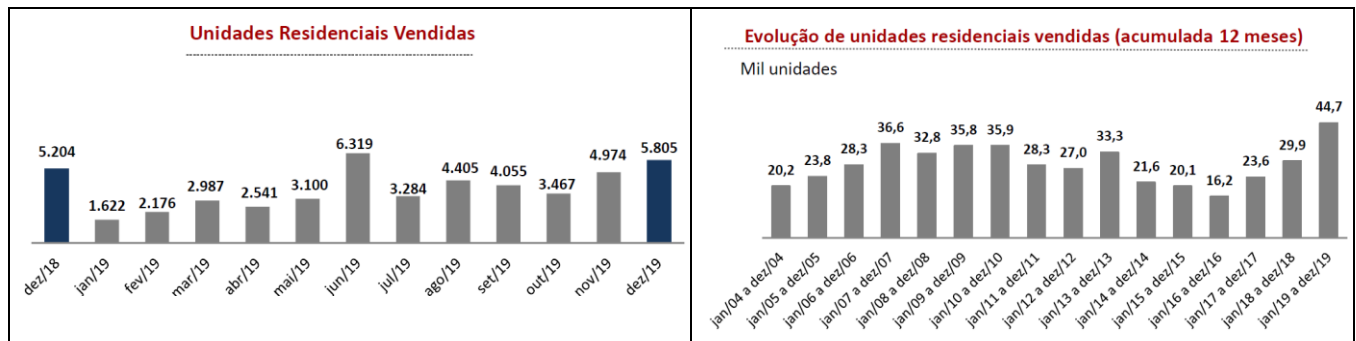
A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em dezembro a comercialização de 5.505 unidades residenciais novas. O resultado foi 16,7% superior ao total comercializado em novembro (4.974 unidades) e 11,5% acima das vendas de dezembro de 2018 (5.204 unidades).

No acumulado de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019), as 44.735 unidades comercializadas representaram um aumento de 49,5% em relação ao período anterior (janeiro a dezembro de 2018), quando as vendas totalizaram 29.929 unidades.

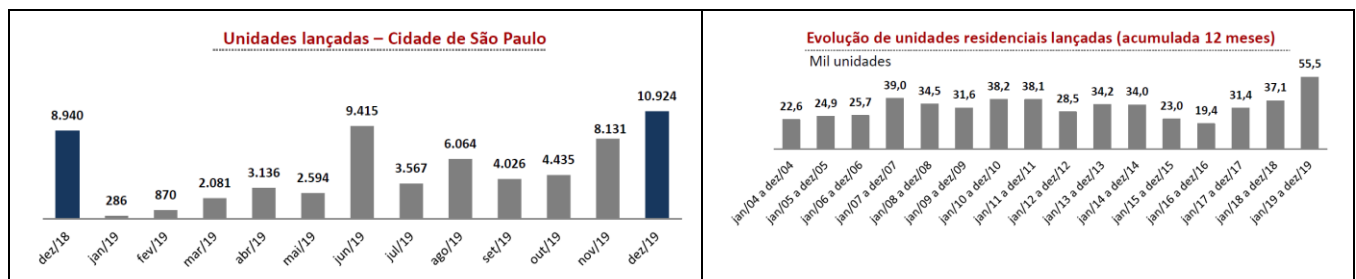
O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,6% em dezembro, ficando estável em relação ao mês de novembro e inferior aos 18,9% de dezembro de 2018.

O VSO de 12 meses (janeiro a dezembro de 2019) ficou em 57,5%, resultado abaixo aos 60,2% do período imediatamente anterior (dezembro a novembro de 2019) e acima dos 54,7% do acumulado de janeiro a dezembro de 2018.

A capital paulista encerrou o mês de dezembro com a oferta de 34.019 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 17,3% em relação a novembro (29.013 unidades) e 52,4% em comparação a dezembro de 2018 (22.327 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (janeiro de 2017 a dezembro de 2019).



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).



**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.

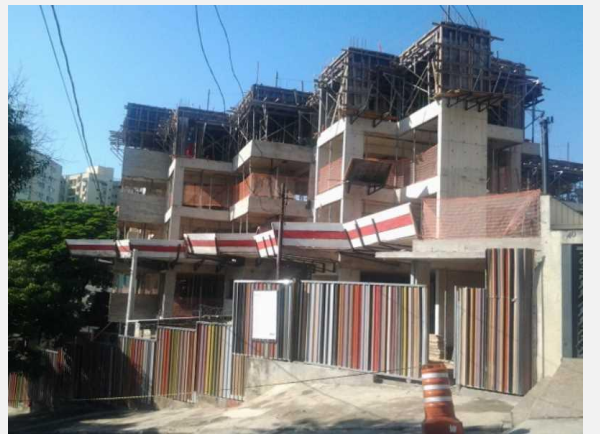
**Projeto Flora – SPE 24 - Ed. Flora**

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 100% das unidades vendidas.



**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 60% 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 segundo semestre de 2020. As estratégias poderão ser alteradas a qualquer momento.



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 31/12/2019 é R\$ 25.701.664,57, composto por:

### 1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 22.876.683,74

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 3.571.747,21
Projeto Flora	SPE 24	Obra Entregue	R\$ 547.346,63
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

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\$ 2.203.650,81

### 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 3.378,93

### 5 – Outras Obrigações: (R\$ 51.015,09)

Total de obrigações provisionadas

### 6 – Despesas Antecipadas: R\$ 177,40

Taxa Anbima

## RETORNO COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/12/2019

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
<b>Total geral</b>		<b>R\$ 120,81</b>	<b>R\$ 461,83</b>	<b>R\$ 582,65</b>