



JPPC11

RELATÓRIO TRIMESTRAL

1º Trimestre 2022



EVENTOS 1º TRIMESTRE DE 2022

O processo de repasse aos bancos dos contratos de financiamento aos compradores de unidades no edifício Nido foi praticamente concluído e, atualmente, restam apenas três unidades a serem repassadas.

Com o avanço dos repasses, os cotistas do fundo receberam R\$ 74,55/cota em amortização do capital em jan/22, além de R\$ 7,00/cota referentes à distribuição de lucros de mar/22, cujo pagamento ocorreu em abr/22.

No edifício Floresta (último projeto), as vendas de unidades residenciais alcançaram o equivalente a 43% do Valor Geral de Vendas (VGV). As pendências relacionadas à obtenção do alvará de construção do projeto foram superadas e a obra foi iniciada.

A redução do patrimônio líquido do fundo no 1º trimestre ocorreu em função dos ajustes contábeis referentes à: (i) amortização de capital e distribuição de lucros aos cotistas; e (ii) ajuste de equivalência patrimonial em função de prejuízo na SPE proprietária do Floresta, uma vez que as receitas de vendas ainda não foram contabilizadas, pois o projeto ainda está no período de cláusula suspensiva, enquanto foram contabilizadas as despesas de marketing e do estande de vendas.

PERSPECTIVAS DO GESTOR

A venda de unidades residenciais novas na cidade de São Paulo desacelerou no 1º trimestre de 2022, movimento que deverá se intensificar ao longo do ano, em consequência da elevação dos juros e da queda da confiança do consumidor. Nesse ambiente, os estoques devem crescer e as boas oportunidades devem ficar restritas a produtos com projetos adequados às preferências dos compradores, boa localização e precificação adequada.

Acreditamos que o Floresta está bem posicionado para essa nova realidade do mercado, mas o desafio para manter uma boa velocidade de vendas deve aumentar.

A estrutura do estande de vendas continua ativa para receber as visitas dos interessados, as ações de marketing têm sido intensificadas por meio dos canais digitais e o início das obras contribui para aumentar o interesse dos compradores.

Quanto ao Nido, esperamos concluir os repasses no 2º trimestre de 2022 e comercializar as duas lojas em estoque. Dessa forma, será possível distribuir o lucro remanescente do projeto e iniciar o processo de encerramento da SPE.

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\$18,5 milhões

NÚMERO DE COTAS

55.000

COTISTAS

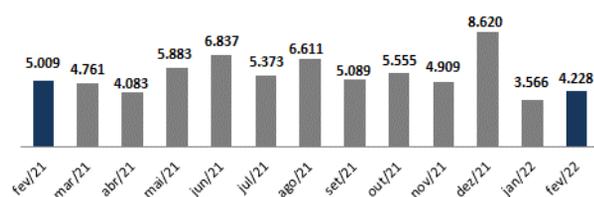
86

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

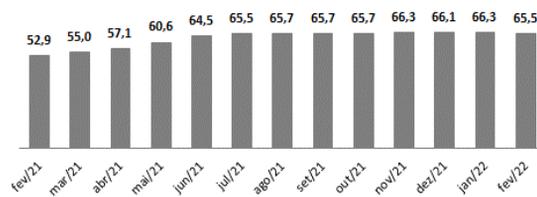
A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em fev/22 a comercialização de 4.228 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 18,6% superior ao total comercializado em jan/22, mas 15,6% inferior em relação às vendas de fev/21.

No acumulado de 12 meses (mar/21 a fev/22), as 65,5 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 23,9% em relação ao período anterior (mar/20 a fev/21), quando as vendas totalizaram 52,9 mil unidades

Comercialização de Imóveis Novos - Unidades Residenciais Vendidas



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



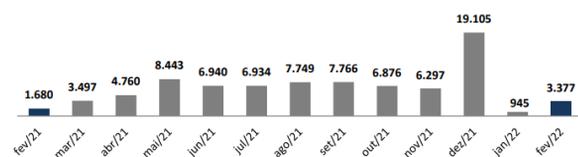
Fonte: Secovi-SP

O indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 6,3% em fev/22, inferior ao resultado de fev/21 (10,5%). O VSO de 12 meses (mar/21 a fev/22) atingiu 52,1%, inferior em relação aos 55,0% do mesmo período do ano anterior (mar/20 a fev/21).

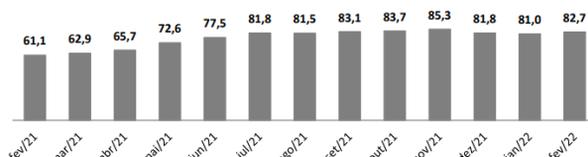
A capital paulista encerrou fev/22 com a oferta de 62,9 mil unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 47,7% superior à registrada em fev/21 (42,6 mil unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses.

A cidade de São Paulo registrou em fev/22 o lançamento de 3.377 unidades residenciais, volume que é praticamente o dobro do apurado em fev/21 (1.680 unidades) e 3,6 vezes superior ao apurado em jan/22 (945 unidades).

Unidades Lançadas - Cidade de São Paulo



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



Fonte: Secovi-SP

Esse desempenho evidencia que a venda de imóveis na cidade de São Paulo iniciou um processo de desaceleração, que poderá se intensificar nos próximos meses, em decorrência da elevação da taxa de juros e da menor confiança do consumidor. Nesse ambiente, os estoques devem crescer e as boas oportunidades devem ficar restritas a produtos com projetos adequados às preferências dos compradores, boa localização e precificação adequada.

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 praticamente concluído, o que permitiu a transferência de recursos aos cotistas do fundo. Os receberam R\$ 74,55/cota em amortização do capital em jan/22, além de R\$ 7,00/cota referentes à distribuição de lucros de mar/22, cujo pagamento ocorreu em abr/22.

Com o projeto finalizado e a entrada dos primeiros moradores, resta apenas a venda de duas lojas no térreo. Após a venda das lojas será possível distribuir o lucro remanescente e iniciar o processo de encerramento da SPE.

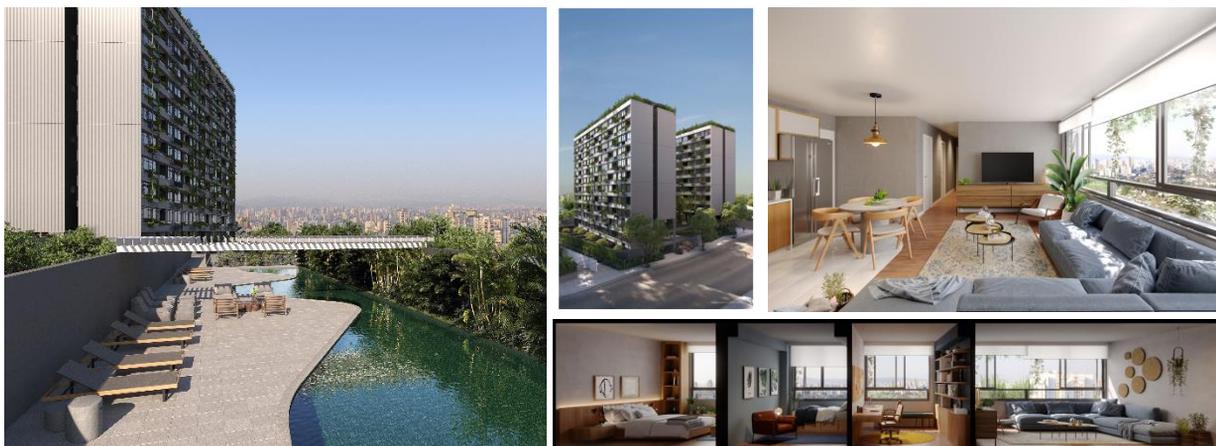


Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta

O fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Floresta. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101.

O processo de aprovação junto à prefeitura foi concluído. O empreendimento foi lançado em 06 de novembro de 2021 e foram vendidos o equivalente a 43% do VGV. O esforço de vendas continua, por meio da estrutura do estande de vendas e do apartamento decorado, além da intensificação das ações de marketing via canais digitais.

As obras foram iniciadas em abril de 2022. A empresa contratada para executar o projeto é a ConstruCompany, com a qual temos ótimo histórico de entrega em outros empreendimentos..



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 31/03/2022 era de R\$ 18.471.143,49, composto por:

1 - Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 15.850.897,98

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Arbol	SPE 15	Obra Entregue	R\$ 267.637,21
Projeto Nido	SPE 18	Obra entregue	R\$ 9.880,35
Projeto Floresta	SPE 09	Lançado	R\$ 15.573.380,42

2 - Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 673.986,15

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\$ 2.367.306,79

4 - Outros Ativos e Caixa: R\$ 3.254,60

5 - Outras Obrigações: (R\$ 49.048,24)

Total de obrigações provisionadas

6 - Despesas Antecipadas: R\$ 9.746,21

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

7 - Rendimentos a Distribuir: (R\$ 385.000,00)

Rendimentos de março, cujo pagamento ocorreu em abril

RETORNO AOS COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/03/2022:

Data	Período de referência	R\$/cota		
		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
14-dez-21	2º semestre 2021	R\$ 19,00		R\$ 19,00
04-jan-22	Dezembro 2021		R\$ 74,55	R\$ 74,55
14-jan-22	2º semestre 2021	R\$ 0,41		R\$ 0,41
14-abr-22	Março 2022	R\$ 7,00		R\$ 7,00
Total geral		R\$ 243,58	R\$ 584,11	R\$ 827,70



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 ri@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