

RELATÓRIO TRIMESTRAL

2° Trimestre 2022





RELATÓRIO TRIMESTRAL

2° Trimestre 2022

EVENTOS 2° TRIMESTRE DE 2022

No último empreendimento do fundo, o edifício Floresta, as vendas de apartamentos alcançaram o equivalente a 45% do Valor Geral de Vendas (VGV). O projeto obteve o alvará de construção junto à Prefeitura, a obra foi iniciada e avançamos na contratação do financiamento à construção.

No edifício Nido, o processo de repasse aos bancos dos contratos de financiamento aos compradores de unidades foi concluído e restam apenas duas lojas a serem vendidas. Com o avanço dos repasses, os cotistas do fundo receberam: (i) R\$ 74,55/cota em amortização do capital em jan/22; (ii) R\$ 7,00/cota referentes à distribuição de lucros de mar/22, cujo pagamento ocorreu em abr/22; (iii) e R\$ 0,17/cota referentes à distribuição de lucros de jun/22, cujo pagamento ocorreu em jul/22.

Passado o período de cláusula suspensiva do Floresta, as receitas de vendas passaram a ser contabilizas na SPE, com impacto positivo no patrimônio líquido do fundo, ao invés da redução observada no 1º trimestre, quando houve redução em função da contabilização das despesas de marketing e estande de vendas.

PERSPECTIVAS DO GESTOR

A venda de unidades residenciais novas na cidade de São Paulo foi saudável no 2º trimestre de 2022, apesar da expectativa de desaceleração. Com a elevação das taxas de juros e a queda da confiança do consumidor, os estoques podem crescer no segundo semestre e as boas oportunidades devem ficar restritas aos melhores projetos com boa localização e precificação adequada.

Acreditamos que o Floresta está bem posicionado para esse ambiente 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 deve contribuir para aumentar o interesse dos compradores.

Quanto ao Nido, esperamos 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\$20,2 milhões

NÚMERO DE COTAS

55.000

COTISTAS

87



2° Trimestre 2022

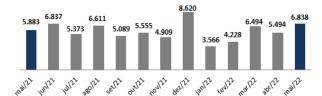
RELATÓRIO TRIMESTRAL

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/22 a comercialização de 6.838 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O resultado foi 24,5% superior ao total comercializado em abr/22 e 16,2% superior em relação às vendas de mai/21.

No acumulado de 12 meses (jun/21 a mai/22), as 69,6 mil unidades comercializadas representaram um aumento de 14,9% em relação ao período anterior (jun/20 a mai/21), quando as vendas totalizaram 60,6 mil unidades

Comercialização de Imóveis Novos - Unidades Residenciais Vendidas





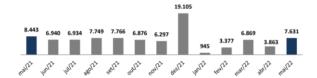
Fonte: Secovi-SP

O indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 9,8% em mai/22, inferior ao resultado de mai/21 (11,5%). O VSO de 12 meses (jun/21 a mai/22) atingiu 53,7%, inferior em relação aos 57,8% do mesmo período do ano anterior (jun/20 a mai/21).

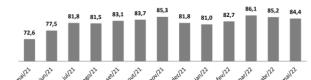
A capital paulista encerrou mai/22 com a oferta de 62,7 mil unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 38,8% superior à registrada em mai/21 (45,2 mil unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses.

A cidade de São Paulo registrou em mai/22 o lançamento de 7.631 unidades residenciais, volume que é 9,6% inferior ao apurado em mai/21 (8.443 unidades) e mais do que 2 vezes superior ao apurado em abr/22 (3.863 unidades).

Unidades Lancadas – Cidade de São Paulo



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



Fonte: Secovi-SP

Esse desempenho demonstra que as incorporadoras têm trabalhado com maior cautela em relação aos lançamentos na cidade de São Paulo (SP), com o objetivo de se adaptar a um ambiente com inflação acima da meta, taxa de juros elevada e menor confiança do consumidor. A aceleração da velocidade de vendas observada em mai/22 deve ser vista com ressalva, pois não deverá se tornar uma tendência nos próximos meses. No cenário que atualmente consideramos como o mais provável, os estoques devem crescer e as boas oportunidades devem ficar restritas aos melhores projetos, com boa localização e precificação adequada.



RELATÓRIO TRIMESTRAL

2° Trimestre 2022

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 a SPE foi encerrada no início do 3º trimestre de 2022.





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.







RELATÓRIO TRIMESTRAL

2° Trimestre 2022

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 vendidas. 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, que 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, e R\$ 0,17/cota referentes à distribuição de lucros de jun/22, cujo pagamento ocorreu em jul/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 45% do VGV. O esforço de vendas continua e tem alcançado a média de três unidades por mês.

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. Para fazer frente à necessidade de caixa durante a fase de obras, avancamos na contratação do financiamento à produção.











RELATÓRIO TRIMESTRAL

2° Trimestre 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do fundo em 30/06/2022 era de R\$ 20.248.874,11, composto por:

1 - Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 15.078.131,90

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\$ 14.800.614,34

2 - Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 3.302.698,44

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\$ 1.918.040,48

4 - Outros Ativos e Caixa: R\$ 562,55

5 - Outras Obrigações: (R\$ 51.494,42) Total de obrigações provisionadas

6 - Despesas Antecipadas: R\$ 10.285,16

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

7 - Rendimentos a Distribuir: R\$ 9.350,00

Rendimentos de junho, cujo pagamento ocorreu em julho

RETORNO AOS COTISTAS

Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/06/2022:

R\$/cota						
Data	Período de referência	Distribuição	Amortização	TOTAL		
Data	renodo de referencia	de resultado	de cotas	IOTAL		
12-jan-16	2° semestre 2015	R\$ 61,62		R\$ 61,62		
08-jul-16	1° 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	2° semestre 2016	R\$ 22,97		R\$ 22,97		
18-jan-17	Janeiro 2017		R\$ 60,00	R\$ 60,00		
14-jul-17	1° 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	1° semestre 2020		R\$ 22,29	R\$ 22,29		
26-nov-20	2° semestre 2020		R\$ 27,27	R\$ 27,27		
15-jun-21	1° semestre 2021	R\$ 18,82		R\$ 18,82		
13-ago-21	Julho 2021	R\$ 55,00		R\$ 55,00		
14-dez-21	2° semestre 2021	R\$ 19,00		R\$ 19,00		
04-jan-22	Dezembro 2021		R\$ 74,55	R\$ 74,55		
14-jan-22	2° semestre 2021	R\$ 0,41		R\$ 0,41		
14-abr-22	Março 2022	R\$ 7,00		R\$ 7,00		
14-jul-22	Junho 2022	R\$ 0,17		R\$ 0,17		
Total geral		R\$ 243,75	R\$ 584,11	R\$ 827,87		



- (i) @jppcapital
- in 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