

RELATÓRIO TRIMESTRAL

# JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

JPPC11

3º TRIMESTRE  
2022



# INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

## OBJETIVO DO FUNDO

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.

## 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.

## PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

## DATA DA CONSTITUIÇÃO

2018

## BENCHMARK

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

## PRAZO

O Fundo tem prazo de duração até 31/dez/2024.

## ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

## GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,64% a.a.

## TAXA DE PERFORMANCE

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

## NÚMERO DE COTAS

55.000

## NÚMERO DE COTISTAS

87

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

R\$ 20,2MM

## CNPJ DO FUNDO

17.216.625/0001-98

## CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

## CONTATO GESTOR

ri@jppcapital.com.br

## SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

## EVENTOS 3º TRIMESTRE DE 2022

No último empreendimento do fundo, o edifício Floresta, as vendas de apartamentos alcançaram o equivalente a 52% do Valor Geral de Vendas (VGV). A obra foi iniciada e avançamos no processo de 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; e
- (iii) R\$ 0,17/cota referentes à distribuição de lucros de jun/22, cujo pagamento ocorreu em jul/22.

## PERSPECTIVAS DO GESTOR



A venda de unidades residenciais novas na cidade de São Paulo manteve um patamar satisfatório no 3º trimestre de 2022, apesar da expectativa de desaceleração. Com a elevação das taxas de juros e a queda da confiança do consumidor, os estoques devem crescer no final do ano e as vendas 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 avançar da obra 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.

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO**  
**3º TRIMESTRE**





# VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário na cidade de São Paulo apresentou desaceleração em agosto, conforme observado na Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), realizada junto às incorporadoras associadas.

Foram comercializadas 5.610 unidades residenciais novas em agosto, redução de 5,8% em relação ao mês anterior e de 15,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado de doze meses (set/21 a ago/22) foram comercializadas 68,6 mil unidades, que representaram um aumento de 4% em relação ao período anterior (set/20 a ago/21), quando as vendas totalizaram 65,7 mil unidades.

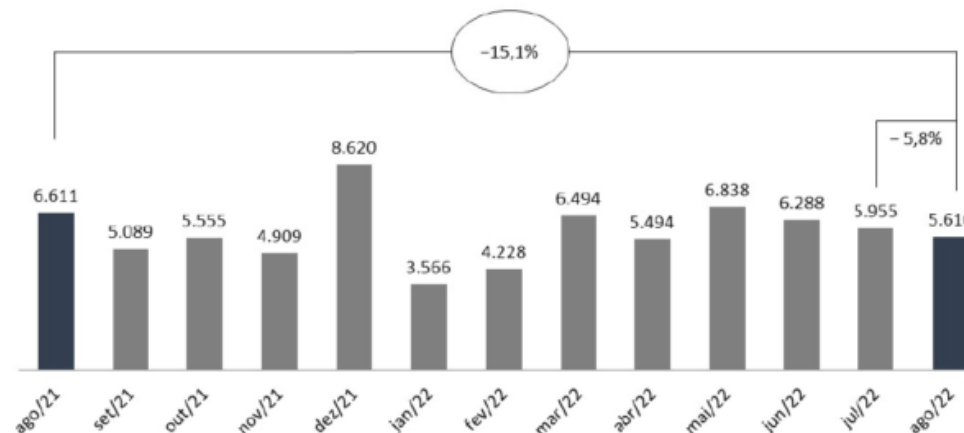
Apesar da desaceleração observada nos últimos três meses (gráfico 1), o número de unidades vendidas ainda é considerado saudável em relação à média histórica. No entanto, projetamos queda nos próximos meses, sobretudo em função do maior custo de financiamento, o que eleva o preço total do imóvel e restringe a quantidade de compradores com renda suficiente para se enquadrar nos parâmetros exigidos pelos bancos.

No gráfico 2 é possível observar que a desaceleração das vendas ocorreu sobretudo no segmento Econômico, que foi responsável por 49% das unidades vendidas nos últimos doze meses. Quando medidas em valores, a redução das vendas foi de 4%, para R\$ 35,1 bilhões.

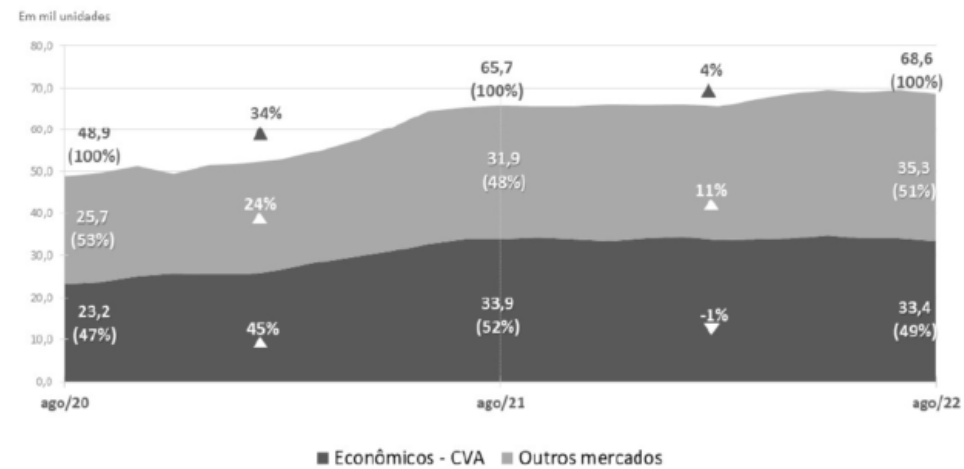
## GRÁFICOS



### UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS



### UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS (ACUMULADA 12 MESES)



Fonte: Secovi-SP

## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 8,0% em ago/22, inferior aos resultados de jul/22 (8,5%) e ago/21 (12,1%). O VSO de 12 meses (set/21 a ago/22) atingiu 52,0%, inferior em relação aos 58,6% do mesmo período do ano anterior (set/20 a ago/21).

A cidade de São Paulo registrou em ago/22 o lançamento de 7.036 unidades residenciais, volume que é 9,2% inferior ao apurado em ago/21 (7.749 unidades). Nos últimos 12 meses (set/21 a ago/22) foram lançadas 83,5 mil unidades, crescimento de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior (set/20 a ago/21).

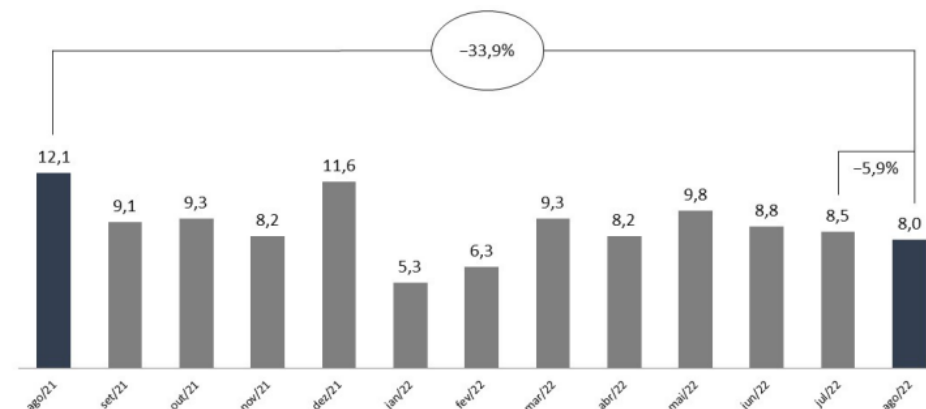
A capital paulista encerrou ago/22 com a oferta de 64,9 mil unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados foi 34,8% superior à registrada em ago/21 (48,2 mil unidades). Esta oferta, que é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses, representa 9 meses de vendas no segmento econômico e 13 meses nos demais segmentos.

Em valores, o crescimento do estoque de imóveis alcançou R\$ 41,9 bilhões em ago/22, crescimento de 45% em relação a ago/21 e distribuído entre 14% no segmento econômico e 86% nos demais segmentos.

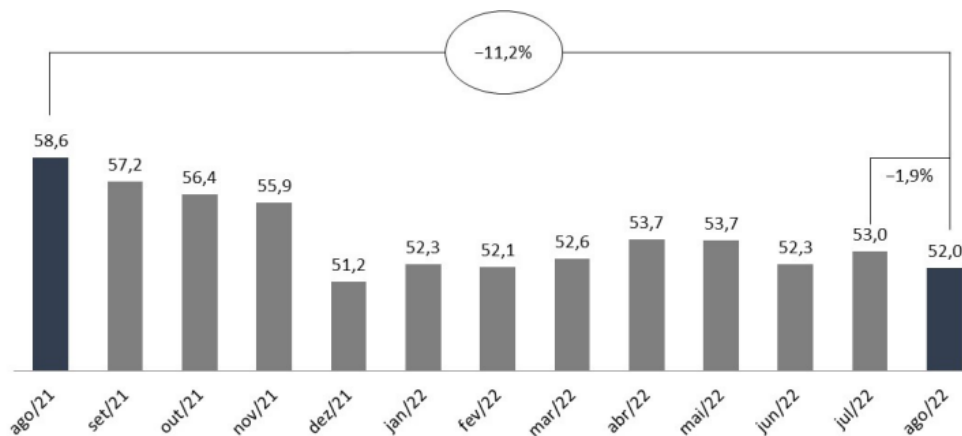
## GRÁFICOS



### VENDAS SOBRE A OFERTA (VSO) - MENSAL %



### VENDAS SOBRE A OFERTA (VSO) - 12 MESES %



Fonte: Secovi-SP

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**PROJETOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO**  
**3º TRIMESTRE**





# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



## Projeto Mota Pais – SPE 15 - Ed. Árbol

O fundo foi proprietário de 73,14% das cotas da SPE do projeto Árbol. O empreendimento está localizado na Rua Mota Pais, 102 e o projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório português Carvalho Araújo.

As unidades foram 100% vendidas e a SPE encerrada no início do 3º trimestre de 2022.





# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



## 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 Gui Mattos.

As unidades foram 100% vendidas e a SPE foi encerrada no 4º trimestre de 2020.



Imagens Ilustrativas



# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)

## Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido

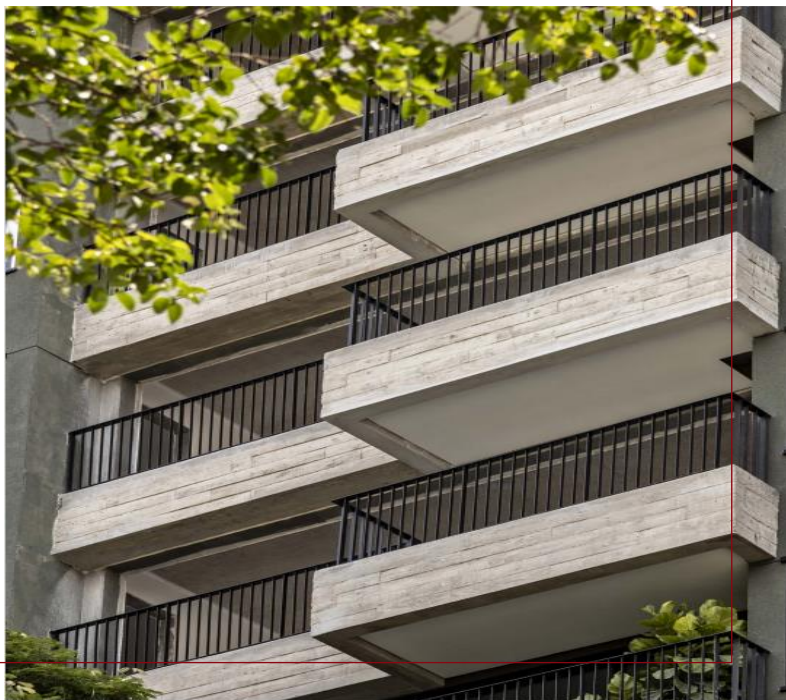


O edifício Nido está localizado na Rua Alceu Vieira, 44. O fundo possui 52% das cotas da SPE e as unidades foram 100% vendidas.

O projeto arquitetônico foi elaborado pelo escritório Brasil Arquitetura., as obras foram iniciadas em julho de 2019 e o Habite-se obtido em julho de 2021.

O processo de repasse foi concluído e os cotistas do fundo receberam amortização do capital de R\$ 74,55/cota 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.



Imagens Ilustrativas



# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)

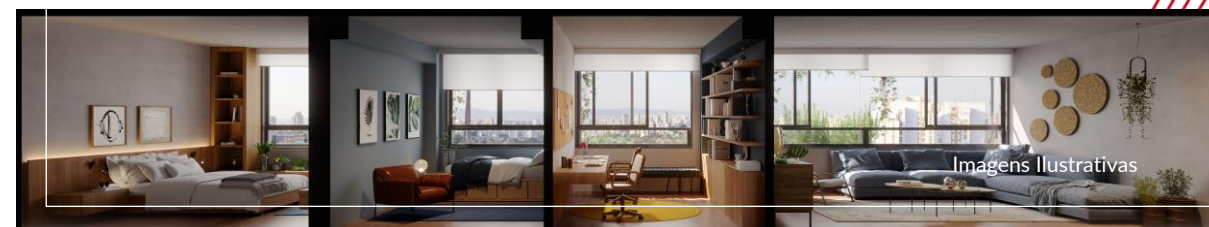
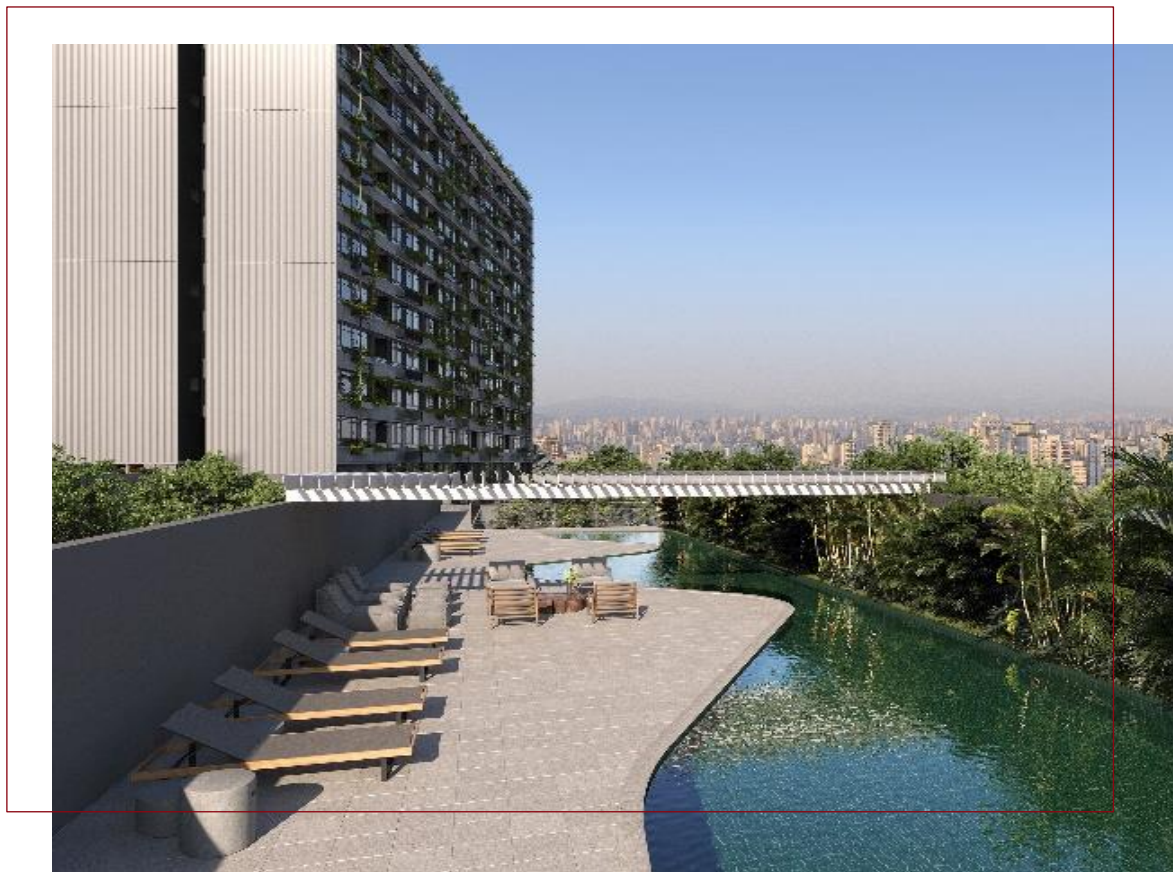


## Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta

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

O empreendimento foi lançado em 06 de novembro de 2021 e as vendas alcançaram 52% 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 de empreendimentos. Para fazer frente à necessidade de caixa durante a fase de obras, avançamos na contratação do financiamento à produção.





**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**DEMOSTRATIVO DE RESULTADOS**  
3º TRIMESTRE



# PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O patrimônio líquido do fundo em 30/09/2022 era de R\$ 20.163.145,25, composto por:

## 1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 14.810.494,69

Projeto	SPE	Status	Valor
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\$ 3.570.335,65

O investimento nas SPE 09 sofreu um ajuste positivo referente ao resultado contabilizado da SPE.

## 3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 1.835.304,32

## 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 81,59

## 5 – Outras Obrigações: (R\$ 58.027,39)

Total de obrigações provisionadas

## 6 – Despesas Antecipadas: R\$ 4.956,39

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

# RETORNO AOS COTISTAS



Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 30/09/2022:

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
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
14-jul-22	Junho 2022	R\$ 0,17		R\$ 0,17
<b>Total geral</b>		<b>R\$ 243,75</b>	<b>R\$ 584,11</b>	<b>R\$ 827,87</b>



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 [www.jppcapital.com.br](http://www.jppcapital.com.br)

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital e pela Ourinvest Asset, 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](http://www.cvm.gov.br). Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410

