

RELATÓRIO TRIMESTRAL

# JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

JPPC11

4º TRIMESTRE  
2023



# 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

2013

## PRAZO

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

## ADMINISTRADOR

Banco Finaxis 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

88

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

R\$ 22,1MM

## CNPJ DO FUNDO

17.216.625/0001-98

## CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

## CONTATO GESTOR

contato@jppcapital.com.br

## SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

## EVENTOS 4º TRIMESTRE DE 2023

No último empreendimento do fundo, o edifício Floresta, as vendas de apartamentos alcançaram o equivalente a 70% do Valor Geral de Vendas (VGV). A obra está em andamento, o financiamento à construção foi contratado e estamos confiantes em relação ao atingimento da meta de vendas.

No edifício Nido, o processo de repasse aos bancos dos contratos de financiamento aos compradores de unidades foi concluído e resta apenas uma loja disponível.

Os últimos valores distribuídos aos cotistas foram:

- (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



O mercado imobiliário na cidade de São Paulo apresentou piora no desempenho no 4º trimestre de 2023, com desaceleração de vendas e redução do patamar de lançamentos, o que deu continuidade ao processo de ajuste no estoque.

Acreditamos que o Floresta está bem posicionado para esse ambiente do mercado. As vendas alcançaram 70% das unidades disponíveis, o que reforça a confiança de que a meta de vendas será alcançada.

A partir de fevereiro estará disponível um apartamento decorado no empreendimento, o que deverá ampliar o interesse dos compradores, em conjunto com as ações de marketing que têm sido intensificadas nos canais digitais.

Adicionalmente, o mercado potencial para o empreendimento foi ampliado, após a regulamentação em 19/01 da comercialização de unidades para adquirentes não enquadrados no segmento de Habitação de Mercado Popular (HMP), que agora podem comprar o imóvel com o objetivo de venda ou locação para famílias enquadradas.

Quanto ao Nido, esperamos comercializar em breve a última loja disponível. Dessa forma, será possível distribuir o lucro remanescente do projeto e encerrar a SPE.

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO**  
4º TRIMESTRE 2023



## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário na cidade de São Paulo apresentou piora no desempenho no 4º trimestre de 2023, com desaceleração de vendas e redução do volume de lançamentos.

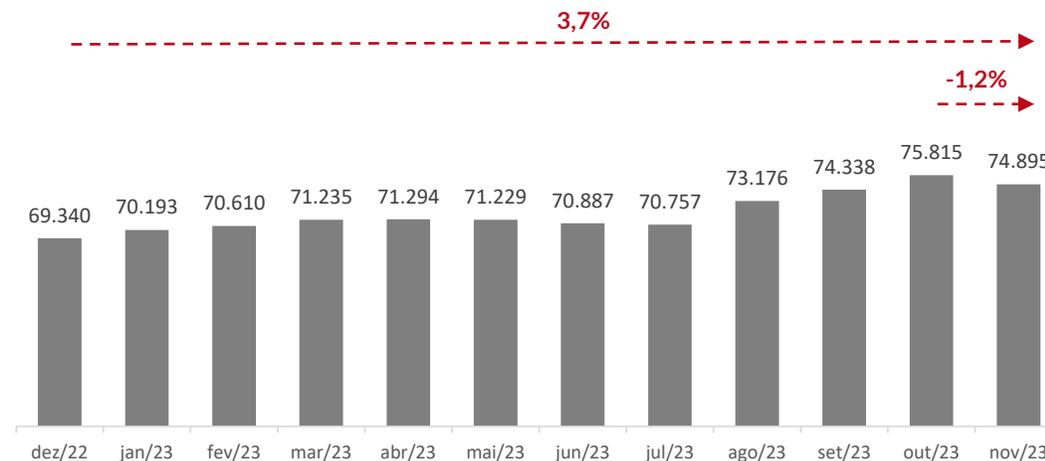
Conforme observado na Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP junto às incorporadoras associadas, foram comercializadas 6.466 unidades residenciais novas em novembro, queda de 7,3% em relação ao mês anterior e de 12,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado de doze meses (dez/22 a nov/23) foram comercializadas 74,9 mil unidades, que representaram um crescimento de 3,7% em relação ao período anterior (dez/21 a nov/22), quando as vendas totalizaram 69,3 mil unidades.

Foram lançadas 8.645 unidades residenciais em novembro, elevação de 8,5% em relação ao mês anterior, mas queda de 8,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado de doze meses (dez/22 a nov/23) foram lançadas 72,6 mil unidades, que representaram uma redução de 14,6% em relação ao período anterior (dez/21 a nov/22), quando os lançamentos totalizaram 75,7 mil unidades.

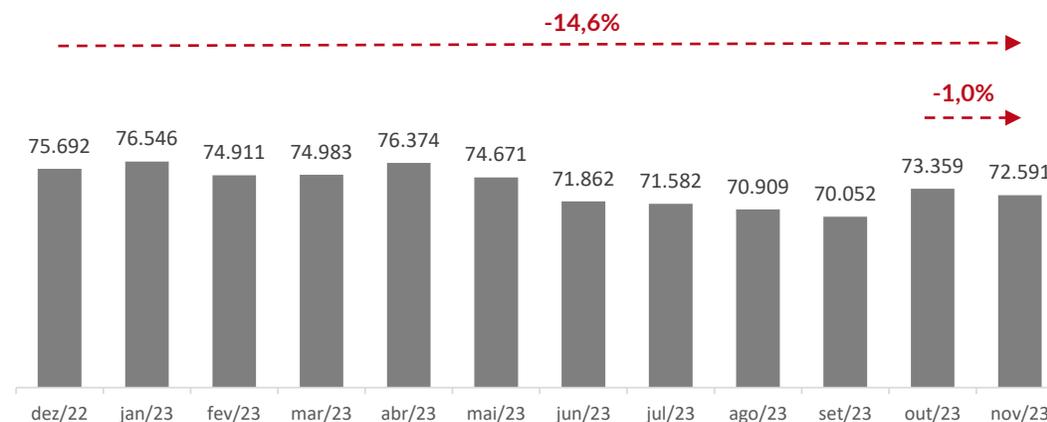
## GRÁFICOS



### UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS (12 MESES)



### UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS (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 9,2% em nov/23, inferior em relação a out/23 (10,2%) e nov/22 (10,0%).

O VSO de 12 meses (dez/22 a nov/23) atingiu 53,8%, superior em relação aos 51,5% do mesmo período do ano anterior (dez/21 a nov/22).

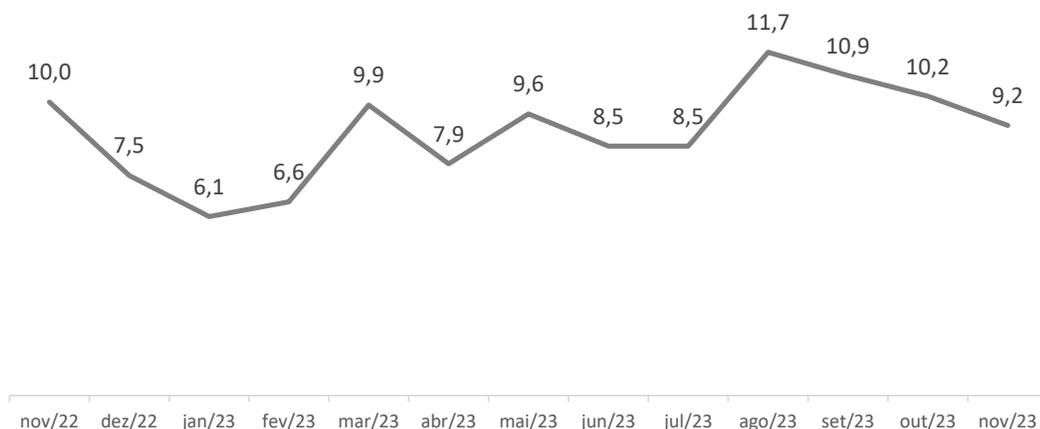
A capital paulista encerrou nov/23 com a oferta de 63,6 mil unidades disponíveis para venda, redução de 4,8% em relação a nov/22 (66,8 mil unidades). Esse estoque está distribuído entre 38% no segmento econômico e 62% nos demais segmentos.

O estoque é composto por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses, e representa 8 meses de vendas no segmento econômico e 12 meses nos demais segmentos.

## GRÁFICOS



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



### OFERTA DE IMÓVEIS - UNIDADES



Fonte: Secovi-SP

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**PROJETOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO**  
4º TRIMESTRE 2023



# 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.



# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



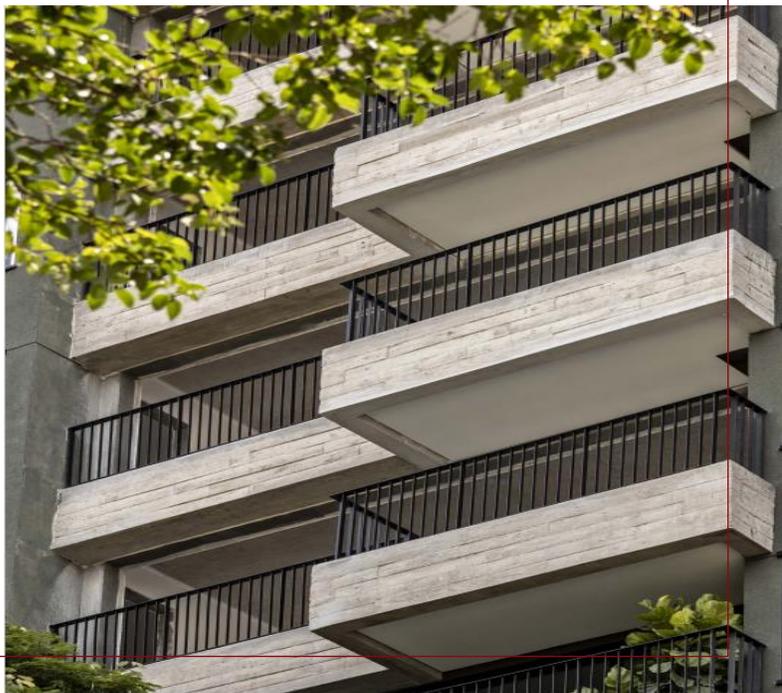
## Projeto Nido – SPE 18 – Ed. Nido

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 uma loja no térreo.

Após a venda da loja será possível distribuir o lucro remanescente e encerrar a SPE.



Imagens Ilustrativas

# INFORMAÇÕES SOBRE OS PROJETOS (POR ORDEM DE LANÇAMENTO)



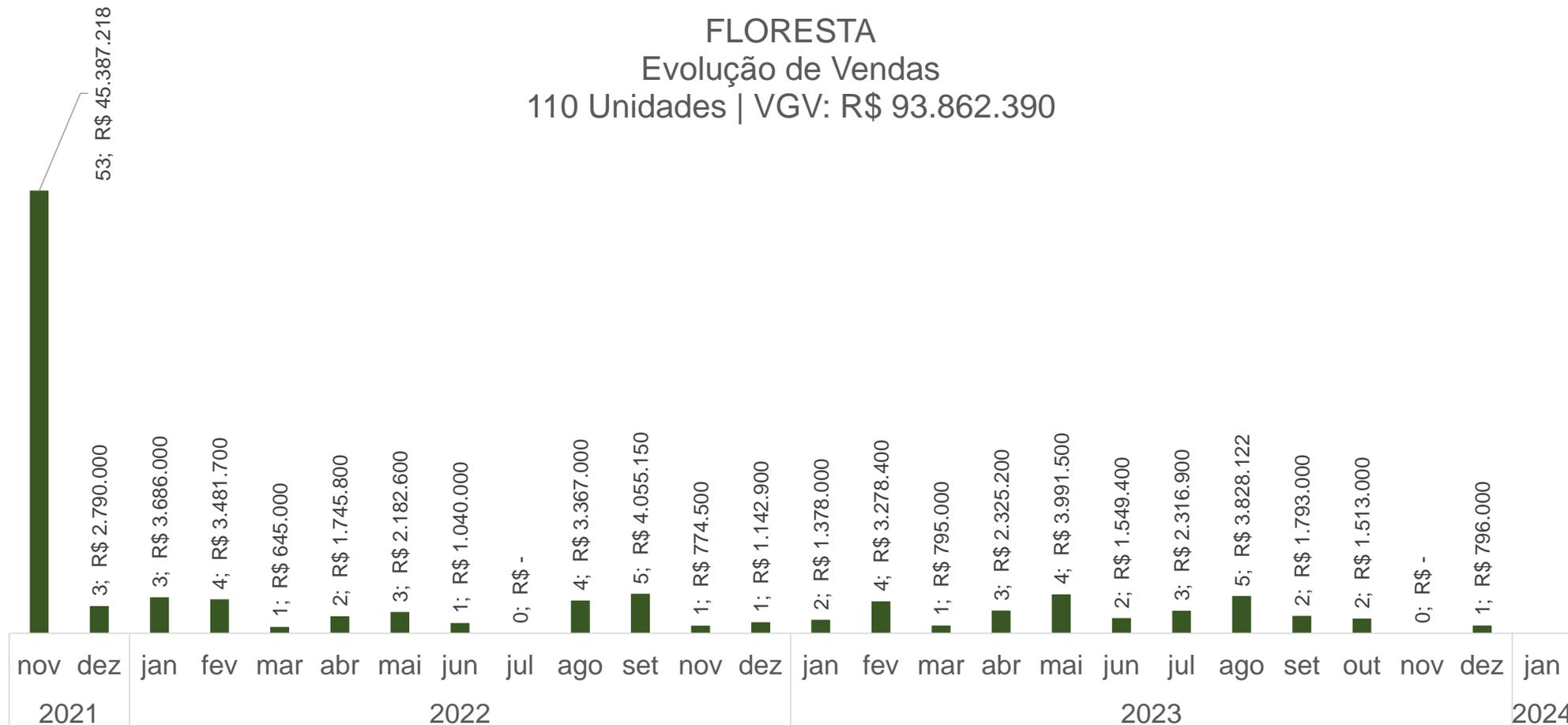
## Projeto Alceu Vieira 101 – SPE 9 – Ed Floresta

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 70% do VGV.

As obras estão em andamento (fotos abaixo. 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 foi contratado financiamento à produção junto ao banco Itaú.



### FLORESTA Evolução de Vendas 110 Unidades | VGV: R\$ 93.862.390



**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**DEMOSTRATIVO DE RESULTADOS**  
4º TRIMESTRE 2023



# PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O patrimônio líquido do fundo em 31/12/2023 era de R\$ 22.074.244,04, composto por:

## 1 – Ativos Imobiliários (Projetos): R\$ 14.556.882,88

Projeto	SPE	Status	Valor
Projeto Nido	SPE 18	Obra entregue	R\$ 9.880,35
Projeto Floresta	SPE 09	Obra em andamento	R\$ 14.547.002,53

## 2 – Ajuste de equivalência patrimonial: R\$ 6.215.039,09

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

## 3 – Ativos de Investimento (Renda Fixa | Compromissada): R\$ 1.351.965,57

## 4 – Outros Ativos e Caixa: R\$ 768,81

## 5 – Outras Obrigações: (R\$ 50.591,11)

Total de obrigações provisionadas

## 6 – Despesas Antecipadas: R\$ 178,80

Taxa Anbima | Anuidade Bovespa

# RETORNO AOS COTISTAS



Valor total das distribuições de lucro e amortizações realizadas pelo Fundo até 31/12/2023:

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

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

