

Relatório de Gestão

Fundos Imobiliários

Sumário

Comentário do Gestor Imobiliário	3
----------------------------------	---

Performance — JGP Real Estate Multiestratégia	4
---	---

Comentário do Gestor Imobiliário

O mês de setembro foi desafiador para o Fundo, que apresentou rentabilidade líquida de -5,97%. No mesmo intervalo, os principais referenciais renderam +1,08% (CDI), +5,03% (Ibovespa), +4,58% (IMOB) e -0,20% (IFIX). O resultado foi concentrado em duas posições, Tenda (TEND3) e Cury (CURY3), que recuaram 18,40% e 14,91%, respectivamente, e responderam conjuntamente por cerca de 95% das perdas gerenciais do mês.

O principal vetor do movimento foi a greve dos empregados da CAIXA, que atrasou os repasses dos financiamentos com recursos do FGTS e trouxe insegurança aos investidores do segmento de baixa renda. Parte relevante do mercado optou por reduzir posições de forma ampla, sem distinguir entre efeitos de curto prazo e fundamentos das companhias. Somaram-se a esse quadro sinais de maior seletividade da CAIXA na concessão de crédito e uma leitura de caráter eleitoral, com parte dos investidores precificando a possibilidade de mudança no grau de prioridade conferido aos programas habitacionais nos próximos anos.

Em nossa avaliação, a reação dos preços antecipou um cenário mais adverso do que o refletido nos fundamentos. O impacto da paralisação tende a se concentrar no prazo de conversão das vendas em caixa, com repasses represados que devem ser normalizados após o fim do movimento, sem alteração relevante na demanda ou nas margens das companhias. A demanda estrutural por habitação e a relevância da política habitacional voltada à baixa renda, que tem se mantido ao longo de diferentes ciclos políticos, seguem sustentando nossa tese no segmento.

Do lado positivo, as principais altas vieram das ações de Cyrella (CYRE3), ALLOS (ALOS3), e JHSF (JHSF3), que avançaram 11,90%, 10,88% e 7,61%, respectivamente, em linha com o desempenho do IMOB. As companhias seguem apresentando fundamentos operacionais sólidos, com destaque para o segmento de shopping centers, sustentado pelo crescimento das vendas dos lojistas e por elevados níveis de ocupação.

Comentário do Gestor Imobiliário

As exposições voltadas à média e alta renda também se destacaram no período, por serem menos dependentes de programas habitacionais e de *funding* público, em um ambiente de maior atenção ao cenário eleitoral.

Mantivemos ainda exposição a ativos de crédito imobiliário, diversificados e indexados à inflação. Em um ambiente de trajetória declinante de juros e inflação acima da meta, esses ativos seguem cumprindo papel relevante na mitigação da volatilidade da carteira, além de oferecerem rendimento recorrente atrativo e proteção do capital.

Seguimos construtivos com o setor imobiliário brasileiro. A correção observada nas construtoras de baixa renda não alterou os fundamentos operacionais das companhias investidas, que seguem entregando crescimento de receita, geração de caixa e retornos consistentes, e ampliou o desconto com que esses ativos negociam em relação ao seu valor intrínseco. Por isso, mantivemos nossa convicção no segmento, com ênfase em Tenda (TEND3), Cury (CURY3) e Direcional (DIRR3), e entendemos que a combinação entre demanda estrutural preservada, trajetória declinante de juros e *valuations* ainda mais atrativos cria um ponto relevante para a geração de alfa no médio prazo.

Nossa preferência permanece concentrada em construtoras de baixa renda, shopping centers e fundos imobiliários de crédito indexados à inflação.

Performance - JGP Real Estate Multiestrategia FI

Contribuição por Setores	JGP Real Estate Multiestratégia	
	No mês	No ano
FII de CRI	-0,13%	-0,23%
FII High Yield	-0,42%	0,39%
Hedge Fund Imobiliário	-0,02%	0,06%
Ações Homebuilders	-6,05%	-6,58%
Ações Shopping Malls	0,58%	5,84%
Recebível imobiliário	0,00%	0,13%
Caixa	0,21%	1,22%
Receitas e Despesas	-0,13%	-1,90%
Total	-5,97%	-0,85%

(1) Resultado do lastro, líquido de taxas, receitas e despesas

Rentabilidade	JGP Real Estate Multiestratégia	CDI
No Mês	-5,97%	1,08%
No Ano	-0,85%	10,51%
Últimos 12 Meses	-2,91%	14,47%
Últimos 24 Meses	21,45%	29,72%
Últimos 36 Meses	26,45%	44,05%
PL Médio 12 meses (R\$)	3.256.432,00	-
<i>Início do fundo</i>	-	-

RENTABILIDADE PASSADA NAO E GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. ESTE FUNDO NAO CONTA COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CREDITO -- FGC.

Informações Sobre o Fundo

Características

JGP REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FI

Taxa Adm./ Taxa Adm. Máx.	1,00 % a.a./ Não há
Taxa de Performance	20% do que exceder 100% de CDI
Público Alvo	Investidores em Geral
Aplicação Inicial	R\$ 20.000,00
Movimentação Mínima	R\$ 1.000,00
Saldo Mínimo	R\$ 5.000,00
Tipo Anbima	Multimercados Estratégia Específica
Código Anbima	648248

Descrição do tipo Anbima disponível no formulário de informações complementares

Administração

BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S/A
CNPJ: 02.201.501/0001-61
Av. Presidente Wilson, 231, 11º andar
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 20030-905
Telefone (21) 3219-2500
Fax (21) 3219-2508
www.bnymellon.com.br/sf

SAC: Fale conosco no endereço
www.bnymellon.com.br/sf
ou no telefone 0800 7253219
Ouvidoria no endereço
www.bnymellon.com.br/sf
ou no telefone: 0800 7253219

Gestão e Distribuição

JGP Gestão de Recursos Ltda. ,
JGP Equities Gestão de Recursos Ltda. ,
JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda. e
Régia Capital Ltda.
Rua Humaitá 275, 11 andar
Humaitá, Rio de Janeiro - RJ
CEP: 22261-005 | Brasil
jgp@jgp.com.br
www.jgp.com.br



Este material é meramente informativo e não considera os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais de um ou de determinado grupo de investidores. Recomendamos a consulta de profissionais especializados para decisão de investimentos. Fundos de Investimento não contam com a Garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto ou do regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxa de administração e performance e brutas de impostos. As informações e conclusões contidas neste material podem ser alteradas a qualquer tempo, sem que seja necessária prévia comunicação. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a prévia e expressa concordância da JGP. Para maiores informações, consulte nossa área comercial.

A **JGP Gestão de Recursos Ltda.**, a **JGP Equities Gestão de Recursos Ltda.**, a **JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda.** e a **Régia Capital Ltda.** não comercializam nem distribuem cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo.

Os fundos utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua Política de Investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Os métodos utilizados pelo Gestor para gerenciar os riscos a que o fundo se encontra sujeito não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo fundo. Os Fundos Multimercados Multiestratégia e Multimercado Estratégia Específica podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Este documento não se constitui em uma oferta de venda e não constitui o prospecto previsto no código de autoregulação da ANBIMA para a Indústria de Fundos de Investimento. Leia o prospecto, o formulário de Informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Estes fundos não contam, com a garantia do administrador, do Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito FGC.

Rentabilidades mensais divulgadas são líquidas de taxas de administração e performance. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos.

