

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

FEVEREIRO  
2023



## INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

### OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo poderá alocar até 100% do Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu “Regulamento”.

### CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do VX XIV – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 22 de junho de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 9.003.882. Em seguida, por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Da Administradora do VX XIV – Fundo de Investimento Imobiliário” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Allocation Mogno – Fundo de Investimento Imobiliário. Posteriormente, por meio de “Assembleia Geral de Cotistas” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário e aprovado o seu regulamento alterado.

### 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

Indeterminado

### ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

### GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05% a.a.

### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

### NÚMERO DE COTAS

904.050

### CNPJ DO FUNDO

30.982.880/0001-00

### CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

### CONTATO GESTOR

ri@jppcapital.com.br

### SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

## DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,40

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

16,4%

DIVIDEND YIELD (12M):

19,3%

RETORNO NO MÊS:

1,44%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,16

NÚMERO DE COTISTAS:

7.897

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 102,75

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 97,86

MARKET CAP:

R\$ 92,9MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 88,5MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,3MM

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 5,2MM

## NOTA DO GESTOR



**Alocação:** O fundo chegou ao final de fevereiro com 92,1% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 7,9% em instrumentos de caixa.

As principais movimentações do fundo no mês foram as compras de R\$ 5,0 milhões do CRI OAD e de R\$ 5,0 milhões do CRI Pulverizado Jive, além da ampliação em R\$ 0,4 milhão na posição do CRI Lofts. Adicionalmente, foram vendidos R\$ 3,7 milhões do CRI Dal Pozzo.

**Distribuição de rendimentos:** O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 1,18/cota. A distribuição de rendimentos será de R\$ 1,40/cota, restando um saldo de resultado retido de R\$ 0,16/cota, que será distribuído ao longo do primeiro semestre.

**Fato Relevante:** recentemente, divulgamos o seguinte fato relevante relacionado a ativos detidos pelo fundo (mais detalhes na pg. 16):

- CRI 19K1124489 (01/03): descumprimento do pagamento da remuneração mensal de fev/23.

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DESEMPENHO DO FUNDO**  
FEV-23





## FLUXO DE CAIXA

O resultado em fevereiro foi de R\$ 1,18/cota, impactado negativamente por R\$ 0,08/cota em rendimentos que foram pagos apenas em março, em função da menor quantidade de dias úteis, e por R\$ 0,02/cota que não foram pagos do CRI 19K1124486.

O valor da distribuição de rendimentos será de R\$ 1,40/cota.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 102,75 ao final de fevereiro e, excluídos os dividendos de R\$ 1,40/cota, seria de R\$ 101,35, portanto 3,6% superior ao valor patrimonial por cota de R\$ 97,86.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS



	dez-22	jan-23	fev-23	2023	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.012.276</b>	<b>1.735.136</b>	<b>1.174.200</b>	<b>2.909.337</b>	<b>13.764.611</b>
Receitas Ativos Alvo	944.159	1.588.415	1.087.237	2.675.652	13.346.203
Receitas CRI	944.159	1.128.650	1.030.837	2.159.486	11.144.362
Ganho de Capital CRI	-	459.766	56.400	516.166	2.137.807
FII Receitas	-	-	-	-	64.033
Receitas Renda Fixa	68.117	146.721	86.963	233.684	418.409
<b>Despesas Totais</b>	<b>(91.081)</b>	<b>(125.612)</b>	<b>(111.433)</b>	<b>(237.045)</b>	<b>(1.018.901)</b>
Despesas Taxa Administração	(69.134)	(79.990)	(86.781)	(166.771)	(804.903)
Despesas Taxa Administração	(16.650)	(16.650)	(16.650)	(33.300)	(194.054)
Despesas Taxa Gestão	(52.484)	(63.340)	(70.131)	(133.471)	(610.849)
Despesas Gerais	(21.947)	(45.622)	(24.653)	(70.274)	(213.998)
Despesas Taxa CETIP	(1.761)	(1.771)	(1.958)	(3.730)	(20.548)
Despesas Taxa Escrituração	(1.850)	(1.850)	(1.850)	(3.700)	(41.438)
Despesas Gerais	(3.009)	(8.988)	(1.278)	(10.266)	(51.599)
IR Aplicação	(15.326)	(33.012)	(19.567)	(52.579)	(100.413)
<b>Resultado*</b>	<b>921.195</b>	<b>1.609.524</b>	<b>1.062.767</b>	<b>2.672.291</b>	<b>12.745.710</b>
<b>Qtde. Cotas**</b>	<b>803.919</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>	<b>681.698</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,15</b>	<b>1,78</b>	<b>1,18</b>	<b>2,96</b>	<b>18,70</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>1,41</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>2,80</b>	<b>19,47</b>

\*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

\*\* Média ponderada da quantidade de cotas no período

## DESEMPENHO DO FUNDO

Em fevereiro, o retorno total do Fundo foi de 1,44% vs 0,92% do CDI e 1,41% do IMA-B 5.

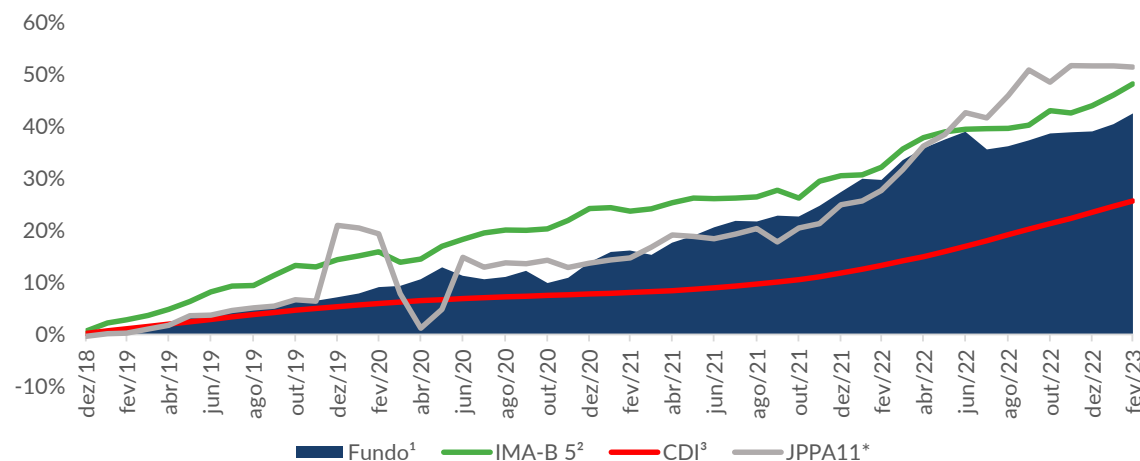
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 13,01% vs 10,96% do CDI (líquido de 15% de IR) e 11,57% do IMA-B 5.

## DESEMPENHO DO FUNDO

Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Varição do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
fev/23	88,5	97,86	0,01%	1,4000	1,43%	1,44%	0,92%	1,41%
jan/23	88,5	97,85	-0,48%	1,4000	1,42%	0,94%	1,12%	1,40%
dez/22	88,9	98,32	-0,73%	1,4100	1,26%	0,54%	1,12%	0,94%
nov/22	79,3	99,04	-0,73%	1,4000	1,28%	0,55%	1,02%	-0,33%
out/22	70,3	99,77	0,38%	1,5000	1,29%	1,68%	1,02%	1,91%
set/22	60,0	99,39	-0,43%	1,5500	1,55%	1,12%	1,07%	0,42%
ago/22	60,3	99,82	-1,05%	1,6500	1,64%	0,58%	1,17%	0,00%
jul/22	60,9	100,88	-4,88%	1,7700	1,67%	-3,21%	1,03%	0,01%
jun/22	64,0	106,05	-0,48%	2,0400	1,91%	1,43%	1,02%	0,33%
mai/22	64,4	106,56	-0,30%	2,0000	1,87%	1,57%	1,03%	0,78%
abr/22	64,6	106,88	0,44%	1,8000	1,69%	2,13%	0,83%	1,56%
mar/22	64,3	106,41	2,16%	1,5500	1,49%	3,65%	0,93%	2,61%



## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

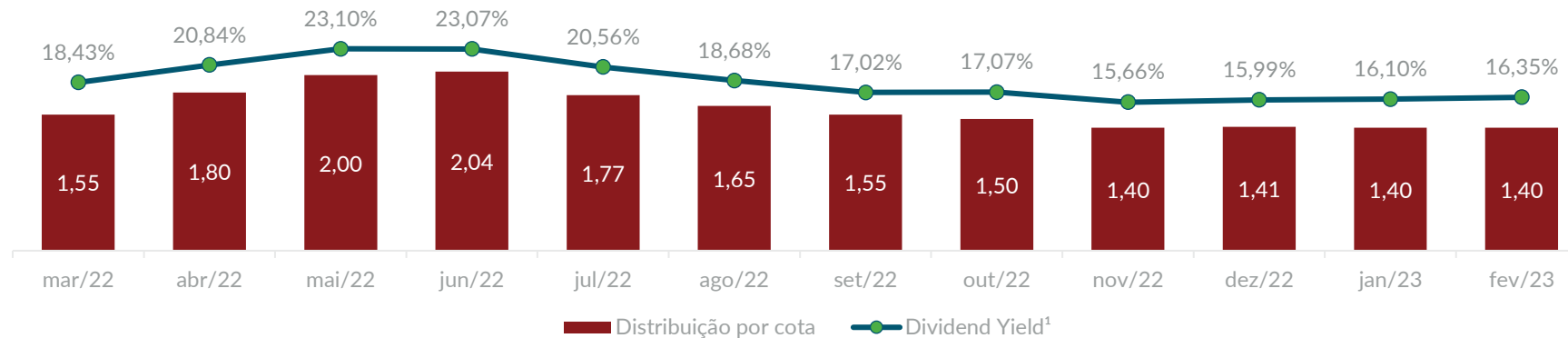


<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; <sup>3</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

# DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

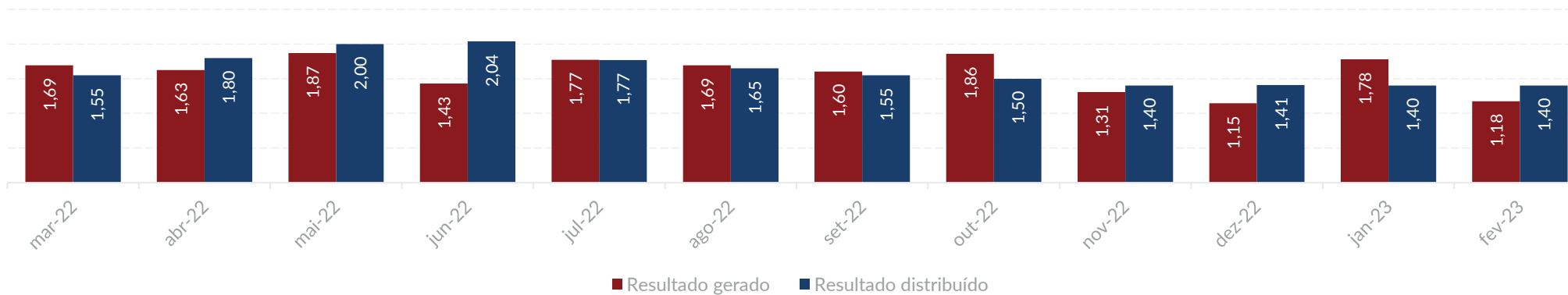


## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



<sup>1</sup>Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

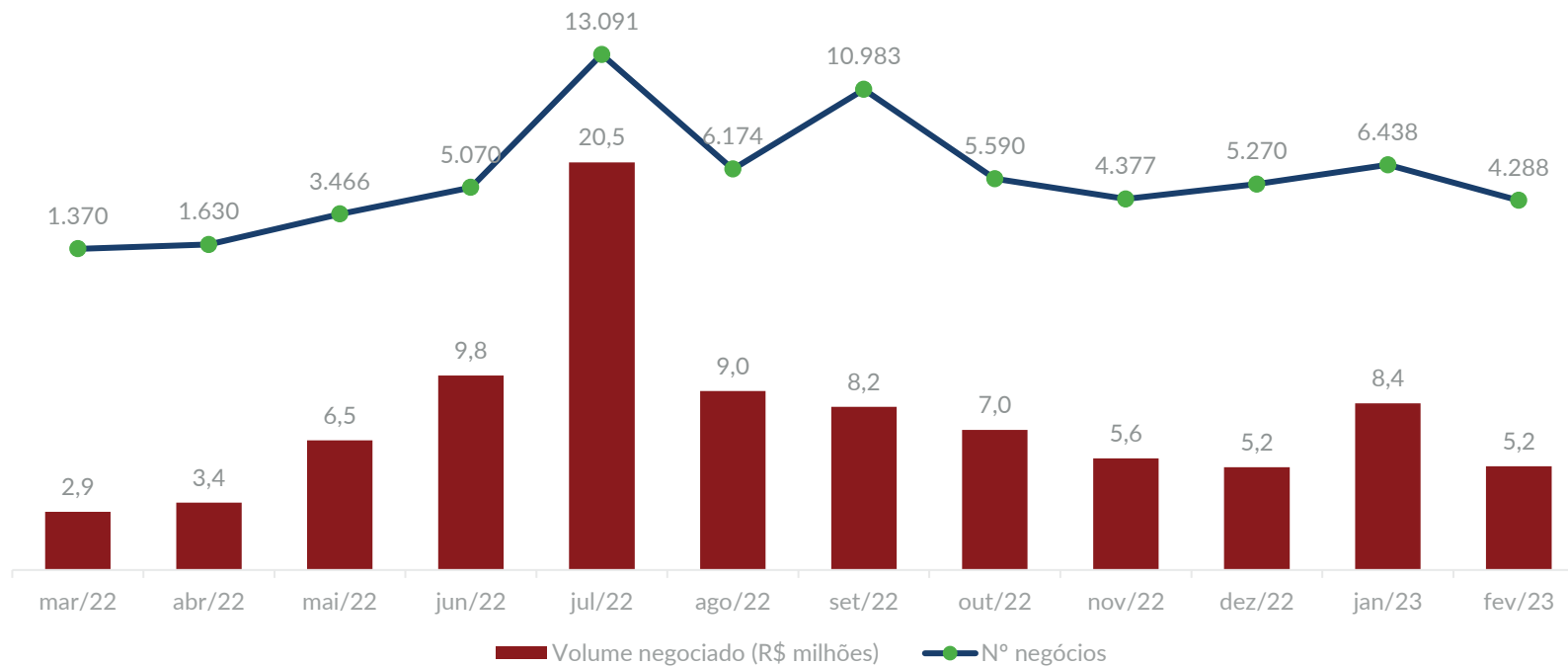
## EVOLUÇÃO DA RESERVA



A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,16/cota ao final de fev/23

Em R\$ por cota

# VOLUME NEGOCIADO





**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**CARTEIRA DO FUNDO**  
FEV-23



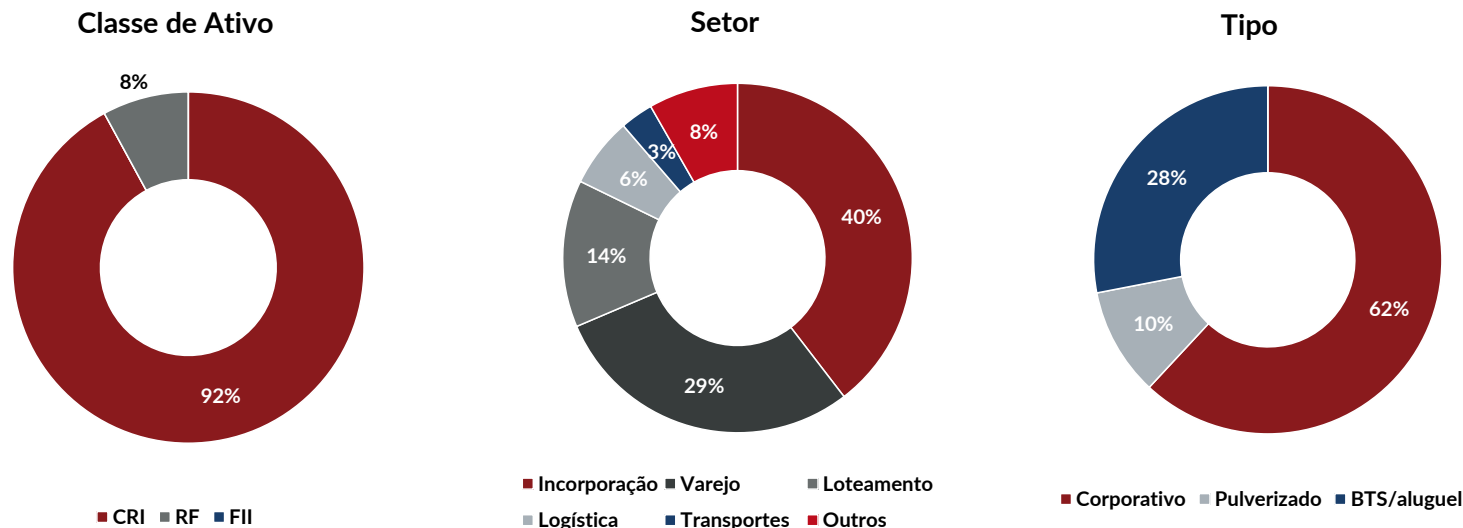
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

O Fundo está 92% alocado em CRI, sendo que 62% são de operações de lastro Corporativo, 28% em Alugueis e 10% em ativos pulverizados

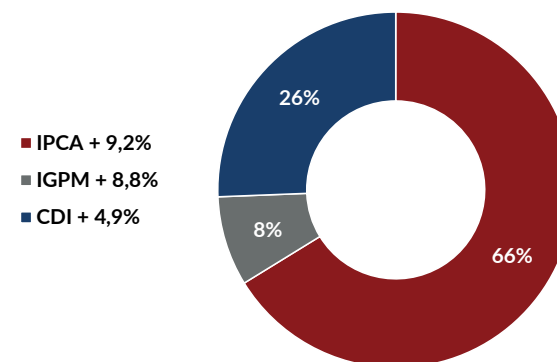
O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 40% das operações

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 26% indexada ao CDI + 4,9%, 8% ao IGPM + 8,8% e 66% ao IPCA + 9,2%

## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



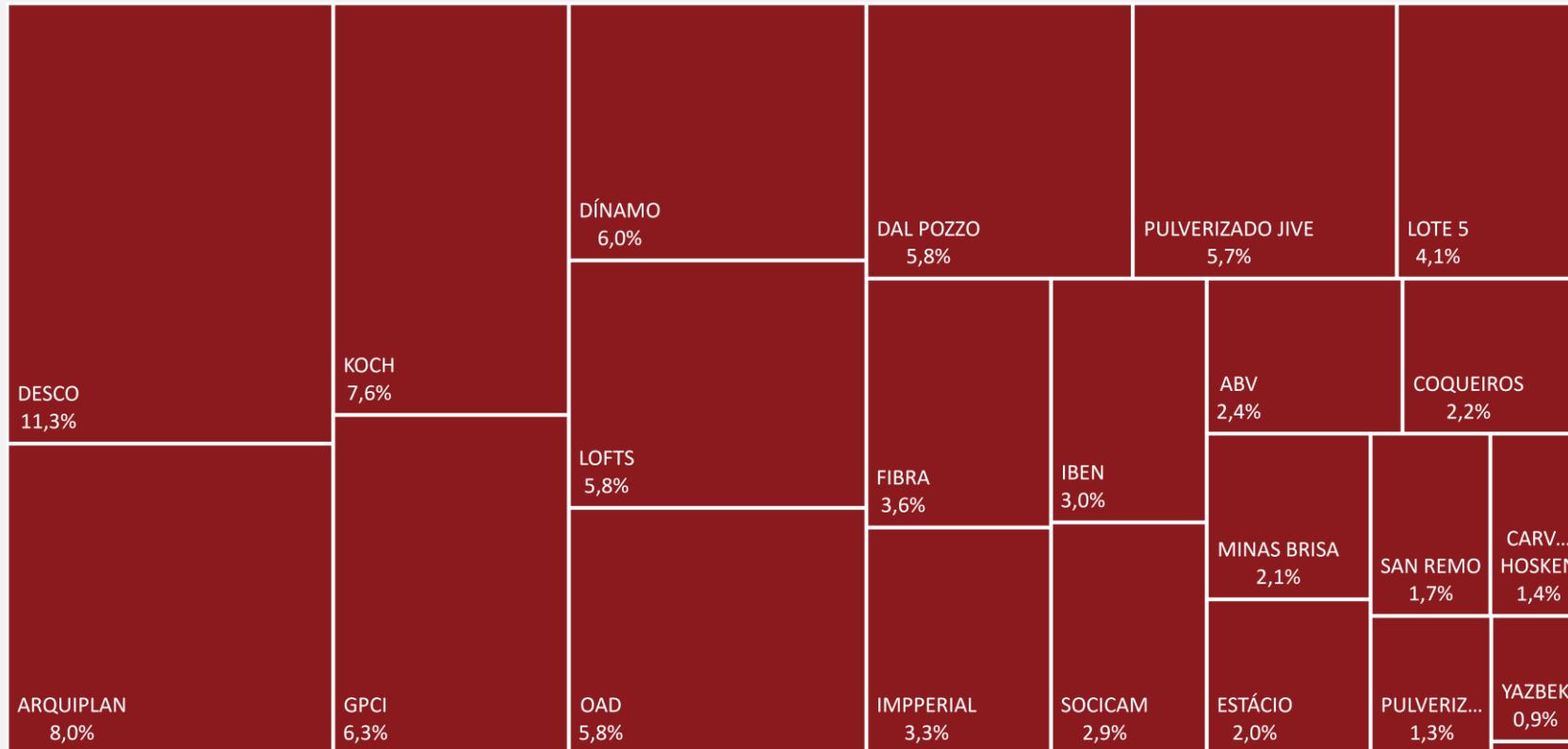
## INDEXADOR E TAXA PONDERADA\*



\*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

# CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(Em relação ao PL)



## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais movimentações do fundo no mês foram as compras de R\$ 5,0 milhões do CRI OAD e de R\$ 5,0 milhões do CRI Pulverizado Jive, além da ampliação em R\$ 0,4 milhão na posição do CRI Lofts. Adicionalmente, foram vendidos R\$ 3,7 milhões do CRI Dal Pozzo.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 7,1 milhões. Atualmente, temos uma operação aprovada pelo comitê de investimentos que deverá consumir a maior parte desses recursos.

A *duration* média da carteira é de 3,5 anos.

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



Baixe a carteira em Excel

Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualiza	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	44.305	88.610,89	0,1%	07-jan-19	1,0	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	82.342	1.976.203,18	2,2%	16-jan-19	2,3	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	507	1.520.619,50	1,7%	17-mai-19	1,4	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	2.015	793.782,93	0,9%	07-jun-19	3,4	15-mai-24	IGPM	+ 6,68%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.210	375.698,87	0,4%	07-jun-19	3,2	15-mai-24	IGPM	+ 10,00%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	927	1.205.075,16	1,4%	05-dez-19	1,7	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	10.636	1.776.166,13	2,0%	12-dez-19	2,2	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.321	5.572.697,85	6,3%	19-ago-20	2,0	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	4.629	545	2.521.919,88	2,9%	10-set-20	5,0	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.065	5.326.003,63	6,0%	30-nov-20	2,7	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	2.920	1.095	3.196.938,48	3,6%	30-dez-20	0,9	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	ORE SEC	YAZBEK	1ª	33ª	1.000	824	824.309,56	0,9%	12-fev-21	0,7	15-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21E0750441	CRI	ORE SEC	LOTE 5	1ª	35ª	5.000	724	3.621.187,97	4,1%	17-jun-21	4,7	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	3.000	881	2.644.303,61	3,0%	16-jul-21	2,4	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	0	0	0,00	0,0%	02-set-21	2,2	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1ª	46ª	2.750	686	1.887.509,56	2,1%	04-out-21	1,6	22-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	1.072	2.114.616,15	2,4%	30-nov-21	5,6	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	0	0	0,00	0,0%	16-fev-22	0,9	20-nov-24	CDI	+ 2,50%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	7.000	1.011	7.077.539,85	8,0%	05-abr-22	2,2	16-mar-27	CDI	+ 4,25%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	5.083	1.009	5.130.623,49	5,8%	13-abr-22	2,7	17-mar-28	CDI	+ 4,00%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	19ª	1ª	5.000	1.022	5.111.678,52	5,8%	18-mai-22	3,6	17-mai-32	CDI	+ 6,50%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	2.746	1.065	2.924.392,07	3,3%	24-mai-22	3,0	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	7.002	964	6.752.867,63	7,6%	31-ago-22	5,6	29-jul-43	IPCA	+ 8,50%
22J1099385	CRI	VIRGO	DESCO	1ª	63ª	10.000	1.001	10.008.426,00	11,3%	03-nov-22	5,0	08-out-37	IPCA	+ 9,25%
23A1687794	CRI	TRUE	PULVERIZADO JIVE	1ª	127ª	4.964	1.019	5.059.641,70	5,7%	06-fev-23	4,8	11-fev-41	IPCA	+ 12,00%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	1ª	89ª	5.000	1.023	5.115.214,57	5,8%	10-fev-23	3,7	25-jan-28	IPCA	+ 13,50%
FUNDO DI	RF		BRASIL					7.119.867,46	8,0%				CDI	

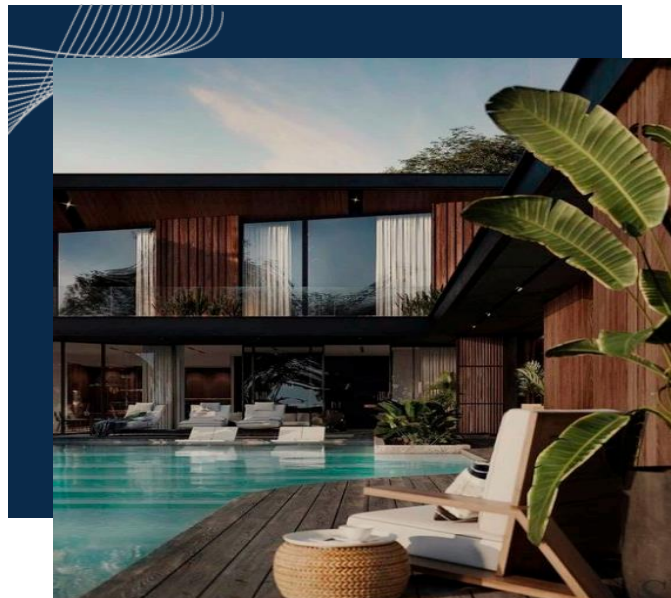
## CRI OAD

Adquirimos R\$ 5,0 milhões do CRI OAD. A operação tem vencimento em jan/28 e prazo médio (duration) de 3,7 anos. A taxa de aquisição foi de IPCA + 13,5% a.a.

Os recursos serão utilizados para o desenvolvimento do empreendimento residencial Makai, na praia do Campeche, em Florianópolis (SC). A estrutura conta com: (i) AF do terreno (LTV de 66,6% em venda forçada); (ii) AF de 100% das unidades em estoque pós Habite-se; (iii) AF de cotas da SPE; (iv) CF de recebíveis; (v) cash sweep de 70% pós Habite-se; (vi) fundo de reserva de 2 PMTs; e (vii) coobrigação e aval dos sócios.

O grupo OAD surgiu da fusão entre as empresas Ommar Incorporações e Aloha Construtora, que atuam com empreendimentos residenciais de médio/alto padrão em Florianópolis.

## CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



### CRI OAD

📍 Florianópolis (SC)

🏢 Corporativo

📁 Empreendimento  
Makai Campeche

📈 Nota Comercial

Risco  
Indexador  
Taxa  
Emissão  
Vencimento  
Amortização  
Volume (R\$ MM)  
Rating JPP

✔️ **Garantias**

AF do terreno;  
AF e 100% das unidades;  
AF cotas;  
CF de recebíveis;  
Fundo de reserva – 2 PMTs;  
Aval dos sócios.

Grupo OAD Participações  
IPCA  
13,5%  
10/02/2023  
25/01/2028  
Bullet  
53,0  
Baa1



# CRI PULVERIZADO JIVE

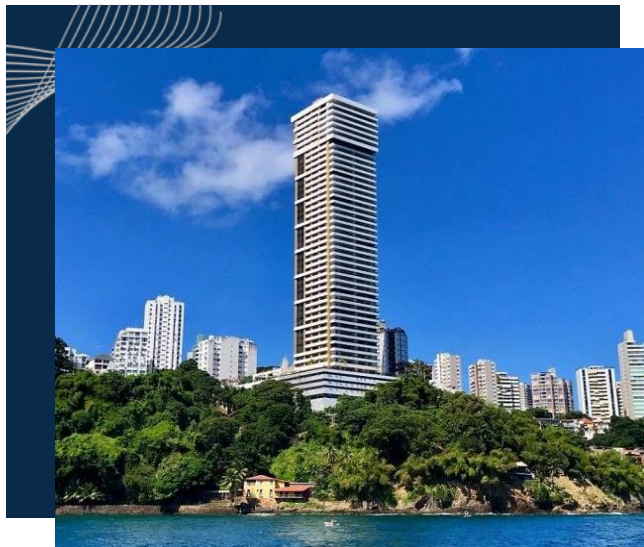
Adquirimos R\$ 5,0 milhões do CRI Pulverizado Jive. A operação tem vencimento em fev/41 e prazo médio (duration) de 4,9 anos. A taxa de aquisição foi de IPCA + 12,0% a.a.

A operação é lastreada por uma carteira de recebíveis de dezenove contratos de Home Equity com alienação fiduciária de imóveis, originada por fundos sob gestão da Jive Asset.

O perfil dos imóveis é residencial, de alto padrão e 100% concluídos, localizados principalmente em São Paulo (SP) e Salvador (BA).

A operação é garantida por: (i) alienação fiduciária de imóveis com razão de garantia de 168%; (ii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iii) fundo de reserva.

## CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



### CRI OAD

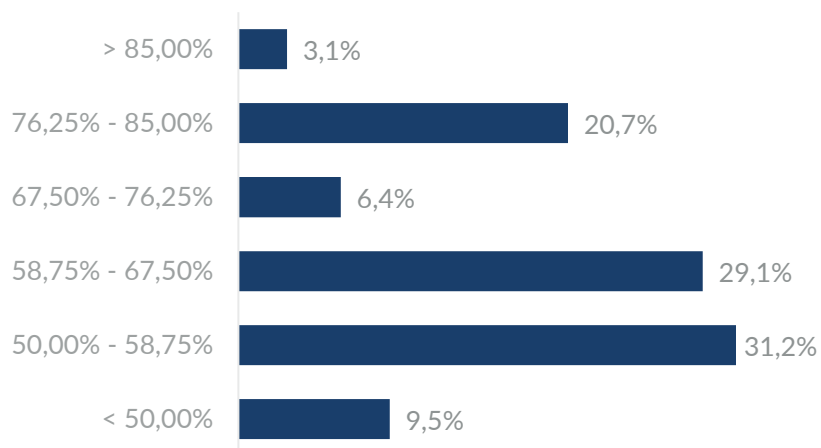
- 📍 Salvador (BA), São Paulo (SP) e outros
- 🏠 Pulverizado
- 👛 Imóveis residenciais
- 📊 Contratos home equity
- ✅ **Garantias**
- AF dos imóveis
- CF de recebíveis
- Fundo de reserva

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	12,0%
Emissão	17/01/2023
Vencimento	11/02/2041
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	23,9
Rating JPP	Baa3

# LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Baixe a planilha em Excel

## LTV



Distribuição por intervalo de LTV dos ativos da carteira de CRI

Papel	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
22J1099385	DESCO	79,9%	12,1%	Mensal a partir de nov/23
22C1024589	ARQUIPLAN	83,3%	8,6%	Mensal a partir de out/24
22H1517101	KOCH	55,5%	8,2%	No final, com full cash sweep
20E0896474	GPCI	64,4%	6,7%	Mensal a partir de jun/22
20K0549411	DÍNAMO	53,4%	6,4%	Mensal a partir de dez/21
22D0371522	LOFTS	55,6%	6,2%	Mensal a partir de abr/25
23A1510278	OAD	65,9%	6,2%	No final
22E0591830	DAL POZZO II	54,0%	6,2%	Mensal a partir de dez/23
23A1687794	PULVERIZADO JIVE	60,2%	6,1%	Mensal
21E0750441	LOTE 5 III	64,2%	4,4%	Mensal
20L0653261	FIBRA	70,7%	3,9%	Mensal a partir de jan/23
21G0864353	IMPPERIAL	66,8%	3,5%	No final
21G0155050	IBEN II	56,9%	3,2%	Mensal
20I0135149	SOCICAM	100,0%	3,1%	Mensal a partir de jun/21
21K0058017	ABV	73,0%	2,6%	Mensal
17L0959863	COQUEIROS	37,7%	2,4%	Mensal
21I0912120	MINAS BRISA	47,4%	2,3%	Trimestral a partir de set/22
19K1139670	ESTÁCIO	59,4%	2,1%	Mensal
19D1329253	SAN REMO	33,4%	1,8%	Mensal
19K1124486	CARVALHO HOSKEN	44,5%	1,5%	Trimestral a partir de dez/21
21A0742342	YAZBEK	54,3%	1,0%	Trimestral a partir de jan/22
19E0966783	PULVERIZADO I	39,7%	1,0%	Mensal
19E0966784	PULVERIZADO I Meza	48,7%	0,5%	Mensal
17B0048606	COLORADO	22,2%	0,1%	Mensal
<b>Total</b>		<b>64,0%</b>	<b>100,0%</b>	

## FATOS RELEVANTES

Recentemente, divulgamos o seguinte fato relevante relacionado a ativos detidos pelo fundo:



**CRI 19K1124489 (01/03):** a Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (Devedora) descumpriu o pagamento da remuneração mensal referente a fev/23 e foi convocada Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado, ou não, das operações.

Os CRI contam com as seguintes garantias: (i) Aval do controlador; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Reserva.

Considerando a posição de 28/02/2023, os CRI representavam 1,36% do Patrimônio Líquido do fundo. A contribuição dos juros da operação para o resultado mensal foi, em média, de R\$ 0,02/cota nos últimos três meses.

Atualmente, a operação encontra-se inadimplente. Estamos em contato com a companhia, que se comprometeu a regularizar o fluxo da operação ao longo do mês.

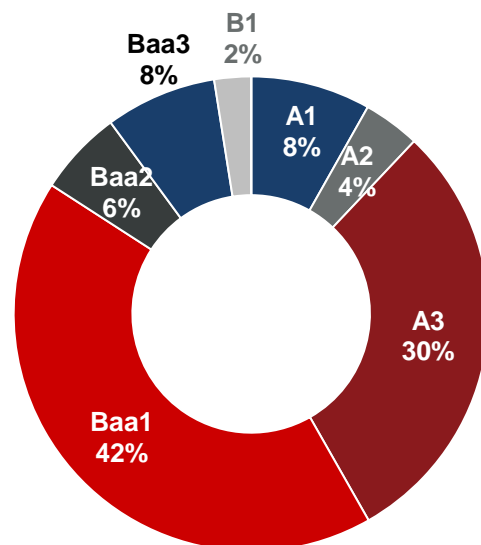
# RATING

A maior parte dos ativos que analisamos, sobretudo aqueles emitidos no âmbito da ICVM 476, não conta com classificação de risco emitida por agências de rating. Dessa forma, utilizamos uma metodologia de classificação proprietária que serve de apoio às nossas decisões de investimentos.

Nessa metodologia, o ativo e o respectivo devedor são avaliados de acordo com uma lista de critérios quantitativos e qualitativos e a classificação do devedor é o resultado do somatório da pontuação de cada item avaliado. Nesse processo, que é continuamente aprimorado, o ativo poderá receber classificação diversa do devedor, considerando a estrutura da operação e a qualidade das garantias acessórias.

O gráfico ao lado mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:

## DISTRIBUIÇÃO POR CLASSIFICAÇÃO



Rating	Qualidade de crédito
Aa1	Excepcional
A1	Excepcional
A2	Alta
A3	Alta
Baa1	Adequada
Baa2	Adequada
Baa3	Adequada
B1	Baixa
B2	Baixa
Caa1	Alto risco
Caa2	Alto risco
C	Alto risco

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**CRIS**  
FEV-23







## CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

PE, SE, PB e AL	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de quotas das SPEs dos empreendimentos
Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema	CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda
CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado
Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	10,00%
Emissão	06/02/2017
Vencimento	20/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1



## CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

Baretos/SP	<b>Garantias</b>
Residencial	AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	CF dos créditos imobiliários
CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	9,00%
Emissão	28/12/2017
Vencimento	28/09/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	20,2
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1



## CRI San Remo (19D1329253)

Curitiba/PR	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de imóvel residencial na razão de 200%
Palazzo Lumini e BW	CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
CCB	Aval e fiança dos acionistas e SPEs
Risco	Fundos de liquidez, despesa e reserva
Indexador	Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria
Taxa	San Remo
Emissão	IPCA
Vencimento	9,00%
Amortização	26/04/2019
Volume (R\$ MM)	17/05/2024
Oferta	Mensal
Rating JPP:	77,0
	CVM 476
	A3



## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

SP, RN, RJ e outros	<b>Garantias</b>
Híbrido	AF dos imóveis
192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	15% de subordinação
Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
Risco	Fundo de despesas de R\$50k
Indexador	Pulverizado
Taxa	IGPM
Emissão	6,68%
Vencimento	22/05/2019
Amortização	22/09/2033
Volume (R\$ MM)	Mensal
Oferta	40,1
Rating JPP:	ICVM 476
	Baa2



## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

SP, RN, RJ e outros	<b>Garantias</b>
Híbrido	AF dos imóveis
192 unidades (residencial, <i>home equity</i> , comercial, loteamento)	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	Fundo de despesas de R\$50k
Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Taxa	10,00%
Emissão	22/05/2019
Vencimento	22/09/2033
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	2,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



## CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

Rio de Janeiro/RJ	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de terrenos
Terrenos	AF de estoque pronto (a ser constituída)
CCB emitida pela Carvalho Hosken	CF de direitos creditórios (locação e/ou carteira própria)
Risco	Aval do acionista controlador
Indexador	Fundo de liquidez
Taxa	Carvalho Hosken
Emissão	CDI
Vencimento	5,50%
Amortização	28/11/2019
Volume (R\$ MM)	15/12/2026
Oferta	Trimestral
Rating JPP:	140,0
	ICVM 476
	Baa3



## CRI Estácio (19K1139670)

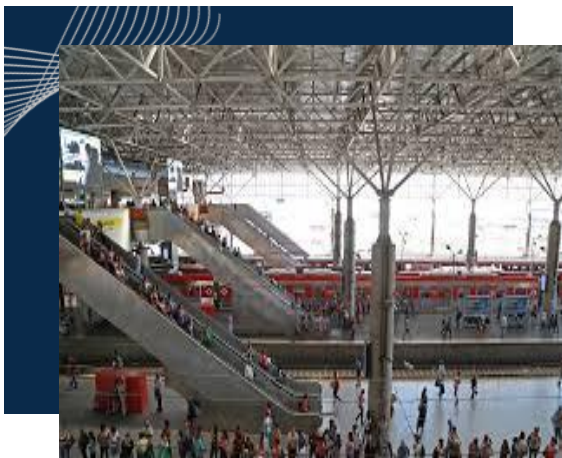
Juazeiro/BA	<b>Garantias</b>
Comercial	AF do imóvel
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
Contrato atípico de locação	Coobrigação do cedente
Risco	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
Indexador	Fundo de liquidez de 1 PMT
Taxa	Estácio
Emissão	IGPM
Vencimento	6,00%
Amortização	12/11/2019
Volume (R\$ MM)	15/10/2027
Oferta	Mensal
Rating JPP:	12,1
	ICVM 476
	A3



## CRI GPCI (20E0896474)

São José do Rio Preto/SP	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de imóveis e de cotas da GPCI
Loteamento Ary Attab III	CF de recebíveis da comercialização de lotes
CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.	Aval dos acionistas
Risco	Fundo de obras
Indexador	Fundo de reserva
Taxa	GPCI
Emissão	IGPM
Vencimento	9,00%
Amortização	15/05/2020
Volume (R\$ MM)	25/05/2027
Oferta	Mensal
Rating JPP:	11,0
	ICVM 476
	A3





## CRI Socicam Brás (20I0135149)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

📦 Estação do Brás

📈 Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás

Risco	Socicam
Indexador	IPCA
Taxa	8,50%
Emissão	04/09/2020
Vencimento	11/09/2035
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	45,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

✔️ **Garantias**

CF de direitos creditórios dos contratos de locação

Aval dos acionistas



## CRI Dínamo (20K0549411)

📍 Santos/SP

🏢 Comercial

📦 Galpão Logístico

📈 Contrato de locação

Risco	Dínamo
Indexador	IPCA
Taxa	8,75%
Emissão	05/11/2020
Vencimento	27/11/2028
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	35,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

✔️ **Garantias**

AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG

CF de contratos de aluguel e prestação de serviços

Aval dos acionistas da holding GdPar

Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs



## CRI Fibra Experts (20L0653261)

📍 São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE

🏢 Comercial

📦 Diversos

📈 CCB emitida pela Fibra Experts

Risco	Fibra Experts
Indexador	IPCA
Taxa	5,96%
Emissão	12/12/2020
Vencimento	12/12/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,00
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2

✔️ **Garantias**

AF de imóveis



## CRI R. Yazbek (21A0742342)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

📦 Edifício Spression

📈 CCI representativa de CBB

Risco	R. Yazbek
Indexador	IPCA
Taxa	6,20%
Emissão	00/01/1900
Vencimento	16/01/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	20,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

✔️ **Garantias**

AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE

CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades

Aval da holding e sócios

Fundo de reserva de 110% da maior PMT juros

Fundo de obra



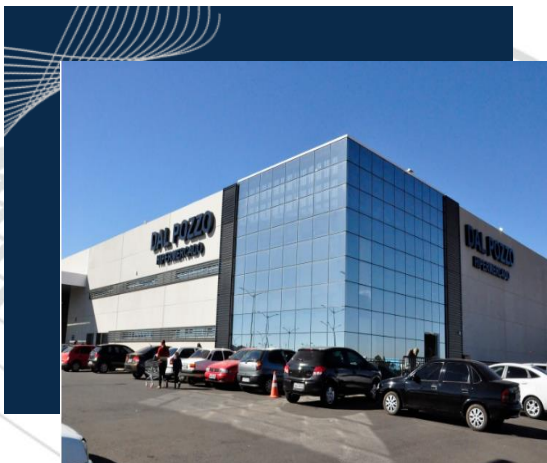
## CRI Lote 5 III (21E0750441)

Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs
Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5	CF dos contratos de comercialização de lotes
CCB emitida pela Lote 5	Seguro de obra para três empreendimentos
	Aval dos acionistas da Lote 5
	Fundo de reserva
Risco	Lote 5
Indexador	IPCA
Taxa	9,0%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



## CRI Iben II (21G0155050)

Salto/SP	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de imóveis
Jardim Residencial do Bosque	CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
CCB imobiliária emitida pela Iben	Aval dos acionistas
Risco	Iben
Indexador	CDI
Taxa	5,35%
Emissão	07/07/2021
Vencimento	05/10/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Dal Pozzo (21H1031711)

Guarapuava/PR	<b>Garantias</b>
Comercial	AF de imóveis
Terrenos e loja	Aval dos acionistas
CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo	Fundo de liquidez
Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Taxa	6,50%
Emissão	23/08/2021
Vencimento	09/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



## CRI Minas Brisa (21I0912120)

Nova Lima/MG	<b>Garantias</b>
Comercial	AF de imóveis
Empreendimentos Prime House e Up Town	AF de cotas das SPEs
CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa	Cessão fiduciária dos recebíveis
	Fundo de obra
	Aval dos acionistas
	Fundo de liquidez
Risco	Minas Brisa
Indexador	IPCA
Taxa	7,50%
Emissão	25/09/2021
Vencimento	25/09/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3





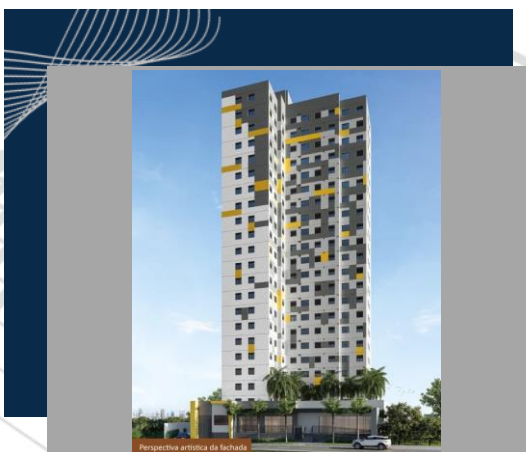
## CRI ABV (21K0058017)

Dourados/MS	<b>Garantias</b>
BTS/Aluguel	AF de imóveis
Supermercados Avevê	Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito	Fiança dos acionistas
	Fundo de reserva
<b>Risco</b>	ABV
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	8,50%
<b>Emissão</b>	30/11/2021
<b>Vencimento</b>	17/10/2026
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	85,8
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Helbor (21K0938679)

São Paulo, Rio de Janeiro e São José dos Campos (SP)	<b>Garantias</b>
	AF de cotas das SPEs
Corporativo	
Terrenos, edifícios residenciais e comerciais	
CCB emitida pela Helbor	
<b>Risco</b>	Helbor
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Taxa</b>	2,50%
<b>Emissão</b>	22/11/2021
<b>Vencimento</b>	20/11/2024
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	52,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Arquiplan (22C1024589)

São Paulo (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de imóvel
Edifício residencial Go Barra Funda	Cessão fiduciária de recebíveis
CCB emitida pela Arquiplan	Seguro de obras e Seguro garantia
	Aval
<b>Risco</b>	Arquiplan
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Taxa</b>	4,25%
<b>Emissão</b>	14/03/2022
<b>Vencimento</b>	16/03/2027
<b>Amortização</b>	Mensal, a partir de out/24
<b>Volume (R\$ MM)</b>	30,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Lofts (22D0371522)

Indaiatuba (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de imóveis
Edifício residencial Reserva Luiza Tomaselli	Cessão fiduciária de recebíveis
CCB emitida pela Lofts	Fundo de reserva
	Aval
<b>Risco</b>	Lofts
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Taxa</b>	4,00%
<b>Emissão</b>	04/04/2022
<b>Vencimento</b>	17/03/2028
<b>Amortização</b>	Mensal, a partir de abr/25
<b>Volume (R\$ MM)</b>	27,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3





## CRI Dal Pozzo (22E0591830)

- Guarapuava (PR)
- Corporativo
- Terreno
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Fundo de reserva
- Aval

<b>Risco</b>	Dal Pozzo
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Taxa</b>	6,50%
<b>Emissão</b>	15/02/2022
<b>Vencimento</b>	17/05/2032
<b>Amortização</b>	Mensal, a partir de dez/23
<b>Volume (R\$ MM)</b>	10,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Impperial (22D0371522)

- Confresa (MT), São José do Rio Preto e Itápolis (SP)
- Corporativo
- Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente
- CCB emitida pela Devedora
- Garantias**
- AF de quotas de SPEs
- Fundo de reserva
- Aval

<b>Risco</b>	Impperial
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	8,50%
<b>Emissão</b>	26/07/2021
<b>Vencimento</b>	29/07/2026
<b>Amortização</b>	No final
<b>Volume (R\$ MM)</b>	15,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Koch (22H1517101)

- Joinville (SC)
- BTS/Aluguel
- Unidade do hipermercado Koch
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão do fluxo de alugueis
- Fundo de reserva
- Fiança

<b>Risco</b>	Koch/Hacasa
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	8,50%
<b>Emissão</b>	31/08/2022
<b>Vencimento</b>	29/07/2043
<b>Amortização</b>	No final, com full cash sweep
<b>Volume (R\$ MM)</b>	10,8
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A1



## CRI Desco (22J1099385)

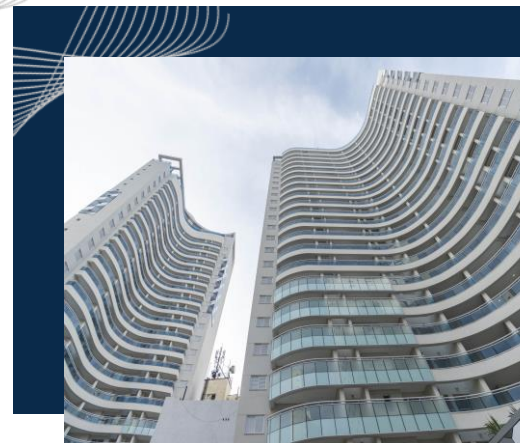
- Alvorada e Charqueadas (RS)
- BTS/Aluguel
- Unidades do Desco Supermercado
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão do fluxo de alugueis atrelado ao faturamento
- Fundo de reserva
- Aval

<b>Risco</b>	Solar/Desco
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	9,25%
<b>Emissão</b>	21/10/2022
<b>Vencimento</b>	13/10/2037
<b>Amortização</b>	Mensal, após 12 meses
<b>Volume (R\$ MM)</b>	18,5
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI OAD (23A1510278)

Florianópolis (SC)	<b>Garantias</b> AF de imóvel e cotas de SPE
Corporativo	CF de recebíveis
Empreendimento Makai Campeche	Fundo de reserva
Nota Comercial	Aval
<b>Risco</b>	Grupo OAD
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	13,50%
<b>Emissão</b>	10/02/2023
<b>Vencimento</b>	25/01/2028
<b>Amortização</b>	No final, c/ cash sweep
<b>Volume (R\$ MM)</b>	53,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Pulv Jive (23A1687794)

Salvador (BA), São Paulo (SP) e outros	<b>Garantias</b> AF de imóveis
Pulverizado	CF de recebíveis
Imóveis residenciais	Fundo de reserva
Contratos de home equity	
<b>Risco</b>	Pulverizada
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	12,00%
<b>Emissão</b>	17/01/2023
<b>Vencimento</b>	11/02/2041
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	23,9
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa3

 @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

---



**JPP**  
CAPITAL