

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

FEVEREIRO  
2024



## 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

contato@jppcapital.com.br

### SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DESEMPENHO DO FUNDO**  
FEV-24



## DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,99

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 90,60

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

13,1%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 98,33

DIVIDEND YIELD (12M):

14,0%

MARKET CAP:

R\$ 81,9MM

RETORNO NO MÊS:

1,15%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 88,9MM

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,07

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,2MM

NÚMERO DE COTISTAS:

8.653

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 4,7MM

## NOTA DO GESTOR



**Alocação:** O fundo chegou ao final de fevereiro com 91,4% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 8,6% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 66% indexada ao IPCA, 28% ao CDI e 6% ao IGPM.

**Distribuição de rendimentos:** O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 1,05/cota e a distribuição de rendimentos será de R\$ 0,99/cota. O saldo de lucros retidos é de R\$ 0,07/cota.



## FLUXO DE CAIXA

O resultado em fevereiro foi de R\$ 1,05/cota.

A distribuição de rendimentos será de R\$ 0,99/cota e o saldo de lucros retidos é de R\$ 0,07/cota.

A gestão tem trabalhado com o objetivo de manter um patamar de distribuição de dividendos adequado ao perfil de risco do fundo, utilizando uma combinação entre o resultado recorrente, os lucros retidos e a conversão em caixa do resultado contábil gerado pela correção monetária dos ativos

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS



	dez-23	jan-24	fev-24	2024	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>946.888</b>	<b>987.668</b>	<b>1.051.309</b>	<b>2.038.977</b>	<b>13.922.438</b>
Receitas Ativos Alvo	918.551	949.438	1.017.285	1.966.723	13.256.924
Receitas CRI	918.551	949.438	1.006.007	1.955.445	12.070.636
Ganho de Capital CRI	-	-	11.278	11.278	1.186.288
FII Receitas	-	-	-	-	-
Receitas Renda Fixa	28.337	38.230	34.024	72.254	665.514
<b>Despesas Totais</b>	<b>(93.165)</b>	<b>(93.677)</b>	<b>(99.369)</b>	<b>(193.046)</b>	<b>(1.248.732)</b>
Despesas Taxa Administração	(80.192)	(80.633)	(87.118)	(167.751)	(967.922)
Despesas Taxa Administração	(16.928)	(16.928)	(16.928)	(33.855)	(179.383)
Despesas Taxa Gestão	(63.265)	(63.706)	(70.190)	(133.896)	(788.538)
Despesas Gerais	(12.973)	(13.044)	(12.251)	(25.295)	(280.810)
Despesas Taxa CETIP	(2.008)	(1.931)	(2.000)	(3.931)	(23.421)
Despesas Taxa Escrituração	(1.573)	(1.573)	(1.573)	(3.145)	(14.628)
Despesas Gerais	(3.017)	(939)	(1.023)	(1.962)	(92.887)
IR Aplicação	(6.376)	(8.602)	(7.655)	(16.257)	(149.875)
<b>Resultado*</b>	<b>853.723</b>	<b>893.991</b>	<b>951.940</b>	<b>1.845.931</b>	<b>12.673.706</b>
<b>Qtde. Cotas**</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>	<b>904.050</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,94</b>	<b>0,99</b>	<b>1,05</b>	<b>2,04</b>	<b>14,02</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>1,04</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>	<b>1,97</b>	<b>14,09</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 1,15% vs 0,80% do CDI e 0,59% do IMA-B 5.

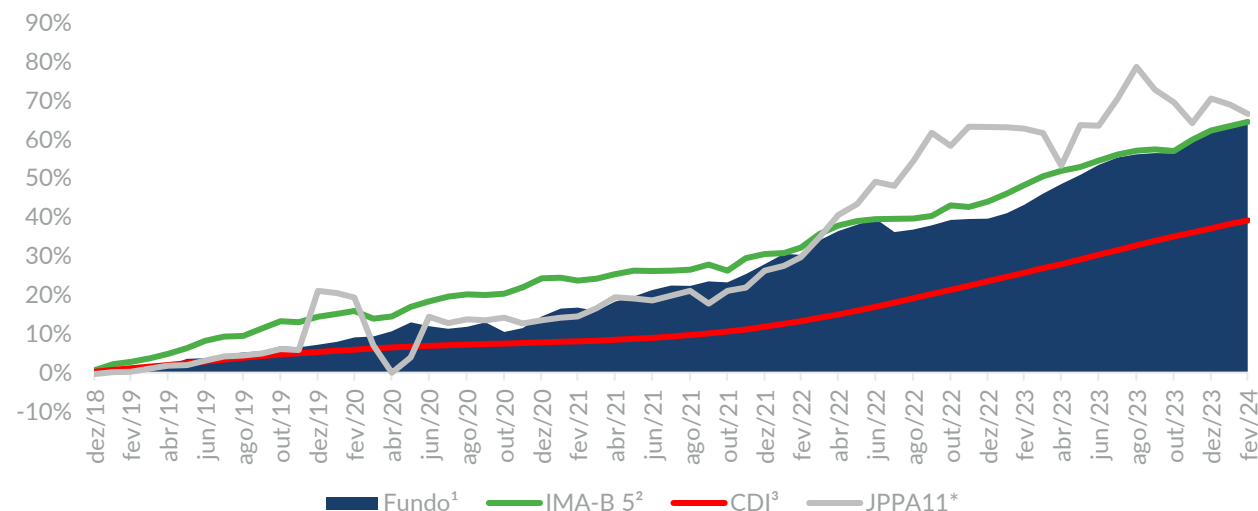
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 15,85% vs 10,84% do CDI (líquido de 15% de IR) e 11,33% do IMA-B 5.

### DESEMPENHO DO FUNDO

Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
fev/24	88,9	98,33	0,14%	0,9900	1,01%	1,15%	0,80%	0,59%
jan/24	88,8	98,20	-0,38%	0,9800	0,99%	0,62%	0,97%	0,68%
dez/23	89,1	98,57	0,80%	1,0400	1,06%	1,86%	0,89%	1,46%
nov/23	88,4	97,79	1,12%	1,0500	1,09%	2,20%	0,92%	1,80%
out/23	87,4	96,71	-1,09%	1,0500	1,07%	-0,02%	1,00%	-0,31%
set/23	88,4	97,78	-0,91%	1,1000	1,11%	0,20%	0,97%	0,13%
ago/23	89,2	98,68	-0,63%	1,1500	1,16%	0,53%	1,14%	0,61%
jul/23	89,8	99,30	0,05%	1,2500	1,26%	1,31%	1,07%	0,97%
jun/23	89,7	99,25	0,38%	1,3300	1,35%	1,73%	1,07%	1,05%
mai/23	89,4	98,87	0,24%	1,3500	1,37%	1,61%	1,12%	0,57%
abr/23	89,2	98,64	0,23%	1,4000	1,42%	1,65%	0,92%	0,90%
mar/23	89,0	98,41	0,57%	1,4000	1,43%	2,00%	1,17%	1,52%



### DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

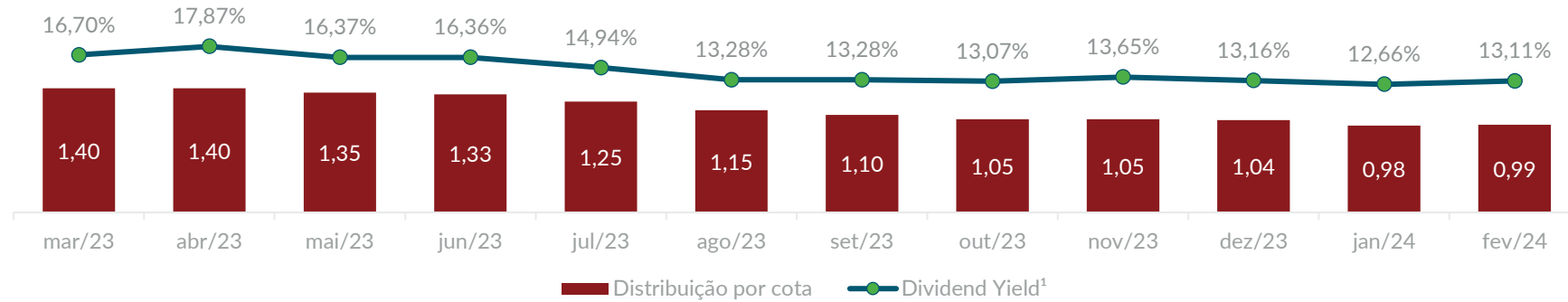


<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; <sup>3</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

# DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

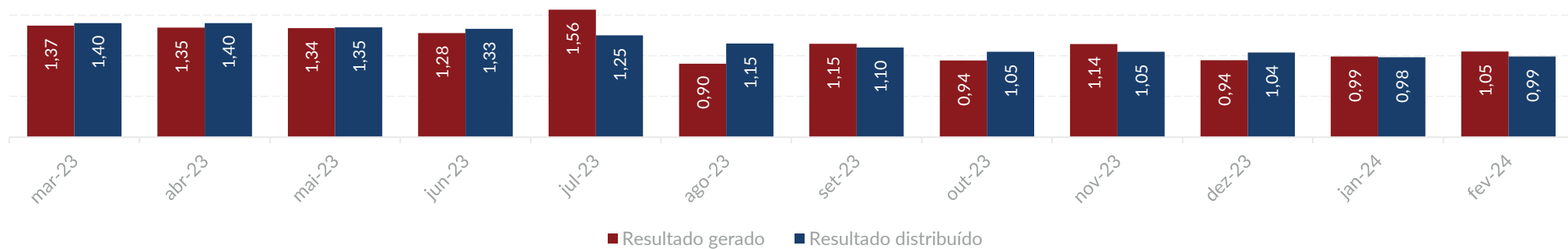


## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



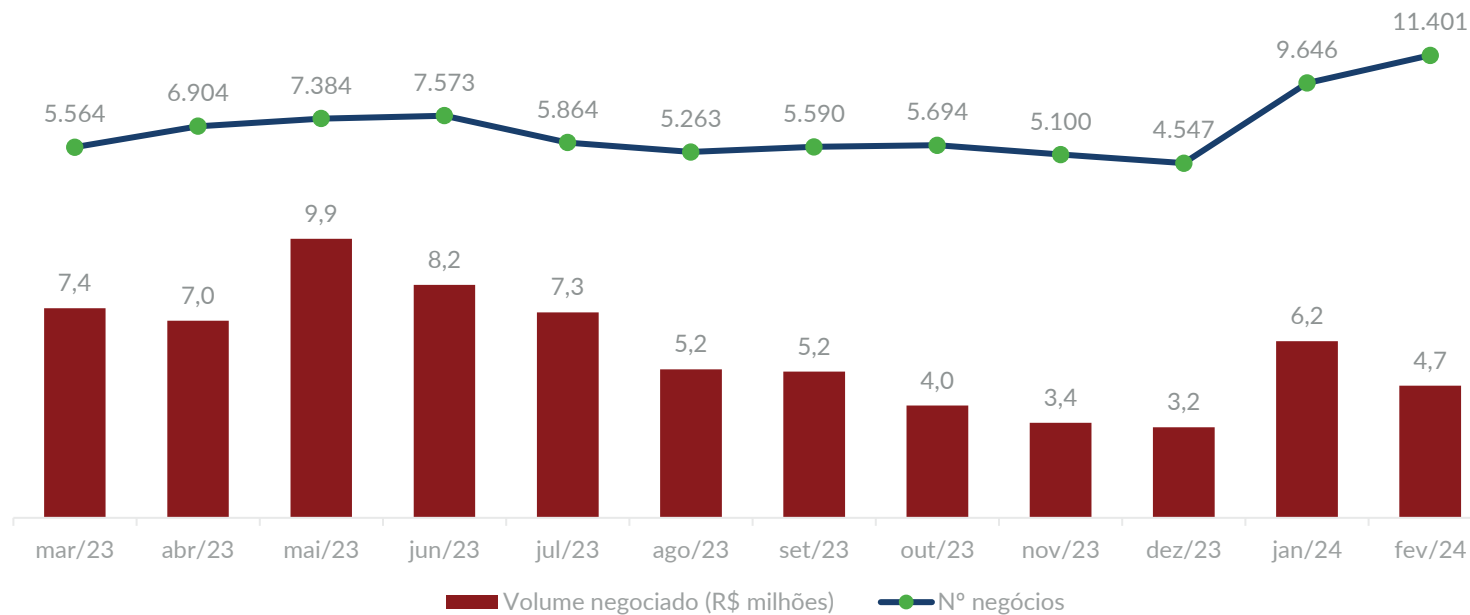
<sup>1</sup>Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

## EVOLUÇÃO DA RESERVA



A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,07/cota ao final de fevereiro/23  
Em R\$ por cota

# VOLUME NEGOCIADO





**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**CARTEIRA DO FUNDO**  
FEV-24



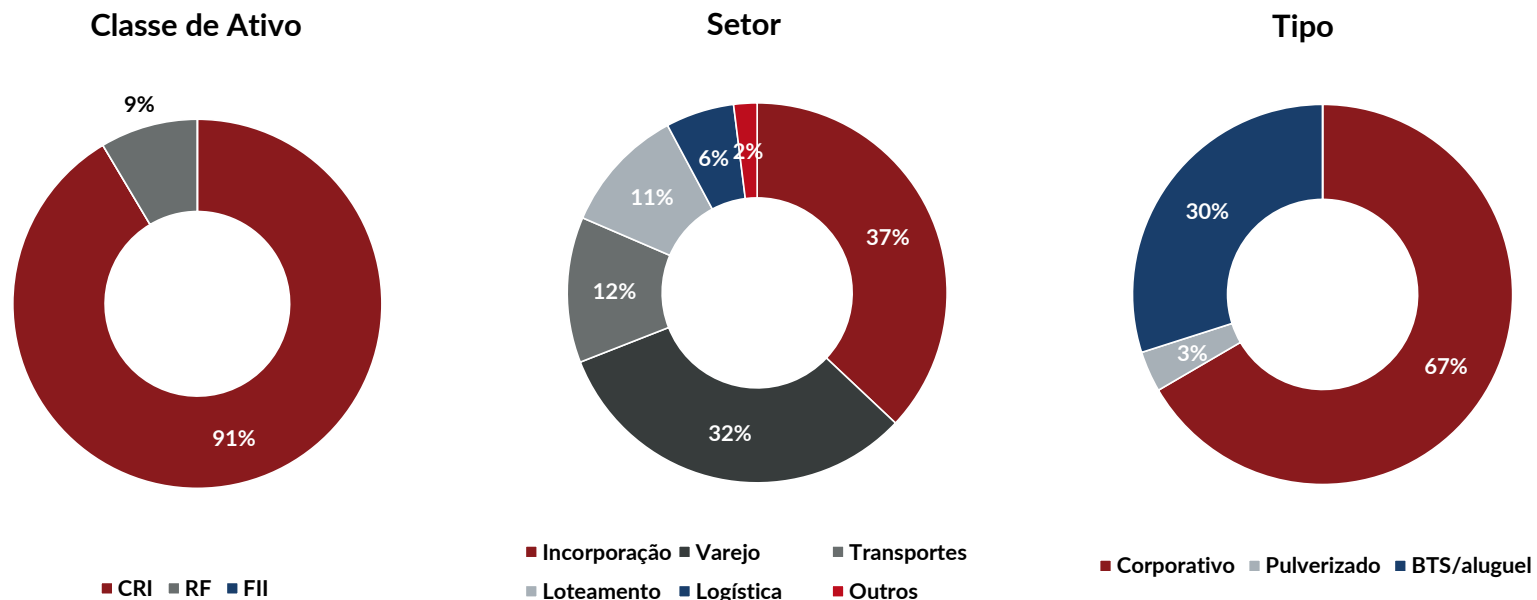
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

O Fundo está 91% alocado em CRI, sendo que 67% são de operações de lastro Corporativo, 30% em Alugueis e 3% em ativos pulverizados.

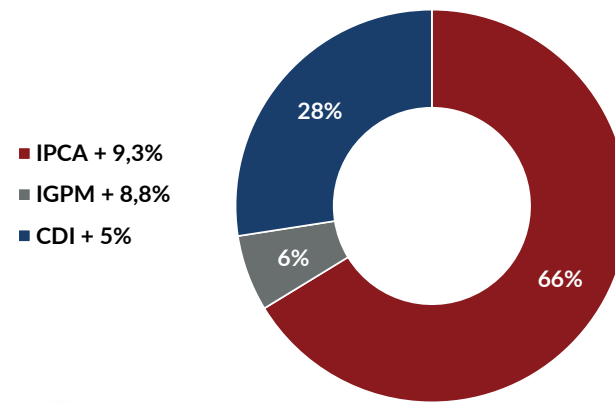
O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 37% das operações.

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 28% indexada ao CDI + 5%, 6% ao IGPM + 8,8% e 66% ao IPCA + 9,3%.

## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



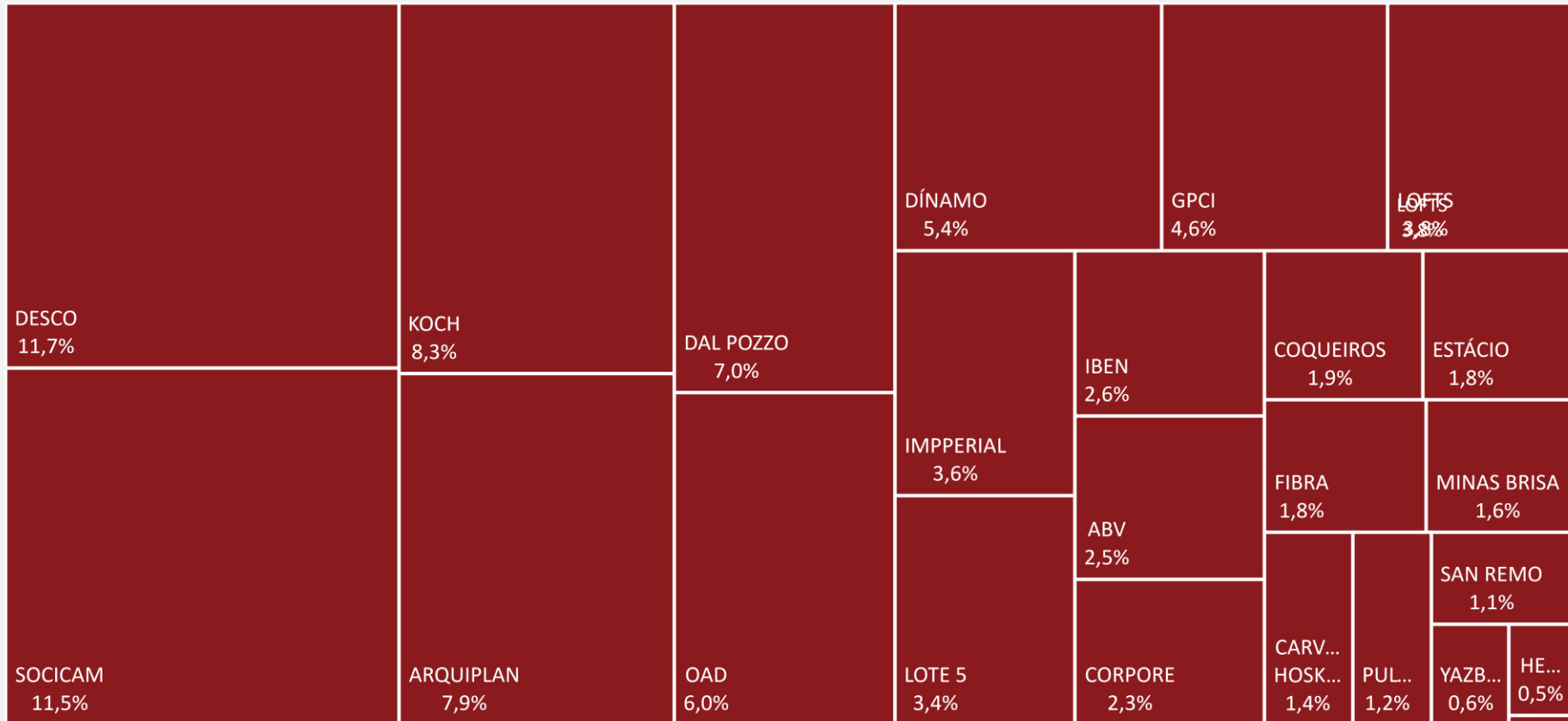
## INDEXADOR E TAXA PONDERADA\*



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

# CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(Em relação ao PL)



# PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

Ao longo do mês de fevereiro fizemos duas importantes movimentações na carteira: a primeira foi uma ligeira redução de exposição a Lote 5, que emitui um novo papel e pré pagou o anterior. Possuíamos cerca de R\$ 3,1 milhões no papel anterior com taxa a IPCA + 9% e aprovamos R\$ 3 milhões no novo papel a IPCA + 10%, com o mesmo vencimento e uma melhor razão de garantia. A segunda movimentação foi a venda R\$ 2,4 milhões do CRI Lofts, no mercado secundário.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 7,7 milhões, o equivalente a 8,7% do patrimônio líquido do fundo. Atualmente, temos uma operação aprovada pelo comitê de investimentos e que deverá consumir a maior parte dos recursos em caixa.

A *duration* média da carteira é de 2,5 anos.

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



Baixe a carteira em Excel

Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	21.653	43.305,70	0,0%	07-jan-19	0,5	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	71.346	1.712.305,72	1,9%	16-jan-19	1,9	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	316	948.607,89	1,1%	17-mai-19	0,9	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	1.600	630.288,31	0,7%	07-jun-19	3,2	15-mai-24	IGPM	+ 6,68%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.745	466.630,71	0,5%	07-jun-19	3,0	15-mai-24	IGPM	+ 10,00%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	948	1.232.721,28	1,4%	05-dez-19	1,0	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	9.773	1.632.103,88	1,8%	12-dez-19	1,8	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	962	4.061.382,92	4,6%	19-ago-20	1,6	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	4.629	621	2.876.375,28	3,2%	10-set-20	4,6	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	959	4.795.458,35	5,4%	30-nov-20	2,3	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	2.920	533	1.557.797,55	1,8%	30-dez-20	0,4	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	ORE SEC	YAZBEK	1ª	33ª	1.000	566	565.766,47	0,6%	12-fev-21	1,0	15-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	3.000	760	2.278.783,95	2,6%	16-jul-21	2,2	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1ª	46ª	2.750	516	1.418.923,36	1,6%	04-out-21	1,2	22-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	1.139	2.246.782,38	2,5%	30-nov-21	5,1	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	7.000	1.004	7.024.722,87	7,9%	05-abr-22	1,6	16-mar-27	CDI	+ 4,25%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	3.349	998	3.343.755,89	3,8%	13-abr-22	2,1	17-mar-28	CDI	+ 4,00%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	19ª	1ª	5.000	994	4.972.288,31	5,6%	18-mai-22	3,4	17-mai-32	CDI	+ 6,50%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	2.746	1.165	3.199.352,72	3,6%	24-mai-22	2,2	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	7.002	1.059	7.415.219,25	8,3%	31-ago-22	5,4	29-jul-43	IPCA	+ 8,50%
22J1099385	CRI	VIRGO	DESCO	1ª	63ª	10.000	1.043	10.430.874,17	11,7%	03-nov-22	4,6	08-out-37	IPCA	+ 9,25%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	1ª	89ª	5.000	1.064	5.322.475,58	6,0%	10-fev-23	3,1	25-jan-28	IPCA	+ 13,50%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	2.000	636	1.272.639,18	1,4%	02-jun-23	2,1	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	1.000	429	429.047,84	0,5%	02-jun-23	0,5	20-nov-24	CDI	+ 2,50%
23H0096476	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	194ª	7.288	1.003	7.313.445,57	8,2%	11-ago-23	4,1	31-jul-35	IPCA	+ 10,50%
23H1070006	CRI	PROVÍNCIA	CORPORE	1ª	34ª	2.000	1.002	2.004.262,62	2,3%	17-ago-23	3,3	29-ago-28	CDI	+ 5,00%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	4ª	1ª	3.000	998	2.993.149,81	3,4%	22-fev-24	4,3	22-jul-37	IPCA	+ 10,00%
FUNDO DI	RF		BRASIL					7.690.331,95	8,7%				CDI	

## CRI LOTE 5 IV

Adquirimos R\$ 3,0 milhões do CRI Lote 5 IV. A operação tem vencimento em jul/37 e prazo médio (duration) de 4,5 anos. A taxa de aquisição foi de IPCA + 10% a.a.


Os recursos serão utilizados para o pré-pagamento do CRI anterior, com cerca de R\$ 32 milhões de dinheiro novo a serem utilizados como capital de giro na empresa, a operação contará com as seguintes garantias: (i) AF de cotas da SPE; (ii) AF do estoque; (iii) CF de direitos creditórios de contratos de CV; (iv) fundo de reserva; e (v) fiança solidária de empresas do grupo (vi) aval dos sócios.

A Lote 5 atua no desenvolvimento de loteamento de baixo, médio e alto padrão no interior de São Paulo.


## CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



### CRI LOTE 5 IV

 Bauru, Cotia, Jaguariúna e Pindamonhangaba (SP)

 Corporativo

 Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5

 Debênture

 **Garantias**

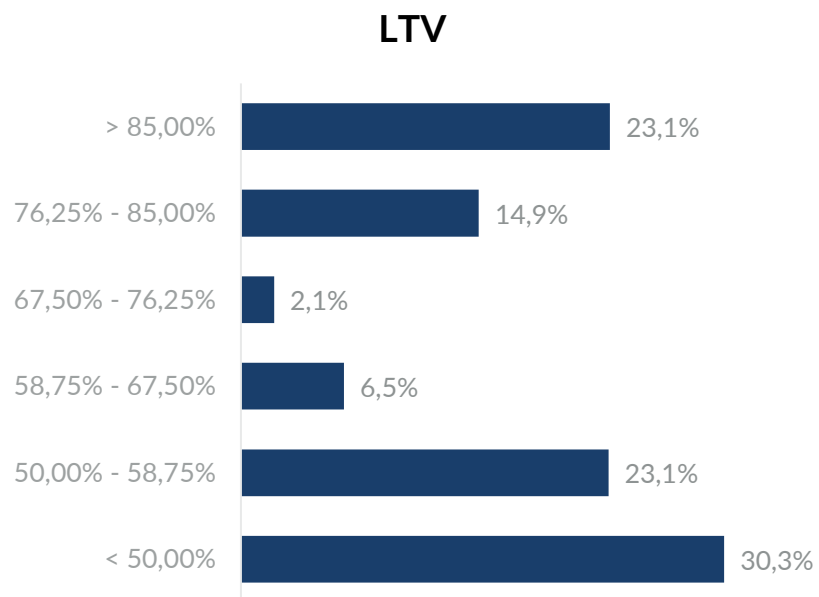
AF de 100% cotas SPE;  
AF de estoque  
CF de recebíveis;  
Fundo de reserva;  
Aval dos sócios  
Fiança solidária das empresas do grupo.

Risco	Lote 5
Indexador	IPCA
Taxa	10%
Emissão	22/02/2024
Vencimento	22/07/2037
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	95,0
Oferta	ICVM 160
Rating JPP	Baa3



# LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Baixe a planilha em Excel



Distribuição por intervalo de LTV dos ativos da carteira de CRI

Papel	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
22J1099385	DESCO	53,8%	12,7%	Mensal a partir de nov/23
22H1517101	KOCH	89,2%	9,0%	No final, com full cash sweep
23H0096476	SOCICAM	100,0%	8,9%	Mensal a partir de ago/24
22C1024589	ARQUIPLAN	80,6%	8,5%	Mensal a partir de out/24
23A1510278	OAD	60,2%	6,5%	No final
22E0591830	DAL POZZO II	53,7%	6,0%	Mensal a partir de dez/23
20K0549411	DÍNAMO	48,0%	5,8%	Mensal a partir de dez/21
20E0896474	GPCI	43,8%	4,9%	Mensal a partir de jun/22
22D0371522	LOFTS	40,9%	4,1%	Mensal a partir de abr/25
21G0864353	IMPPERIAL	40,5%	3,9%	No final
24B1573243	LOTE 5	83,3%	3,6%	Mensal
20I0135149	SOCICAM	100,0%	3,5%	Mensal a partir de jun/21
21G0155050	IBEN II	54,7%	2,8%	Mensal
21K0058017	ABV	78,9%	2,7%	Mensal
23H1070006	CORPORE	12,8%	2,4%	No final
17L0959863	COQUEIROS	69,2%	2,1%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	30,3%	2,0%	Mensal
20L0653261	FIBRA	33,2%	1,9%	Mensal a partir de jan/23
21I0912120	MINAS BRISA	96,4%	1,7%	Trimestral a partir de set/22
21H1031711	DAL POZZO	58,4%	1,5%	Mensal a partir de set/22
19k1124486	CARVALHO HOSKEN	45,6%	1,5%	Trimestral a partir de dez/21
19D1329253	SAN REMO	32,0%	1,2%	Mensal
19E0966783	PULVERIZADO I	14,1%	0,8%	Mensal
21A0742342	YAZBEK	26,7%	0,7%	Trimestral a partir de jan/22
19E0966784	PULVERIZADO I Meza	18,4%	0,6%	Mensal
21K0938679	HELBOR	10,1%	0,5%	Mensal a partir de mai/23
17B0048606	COLORADO	18,6%	0,1%	Mensal
<b>Total</b>		<b>63,3%</b>	<b>100,0%</b>	

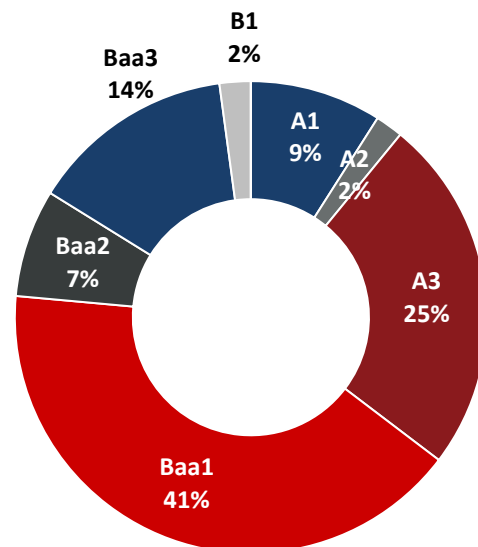
# RATING

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-24





## 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)

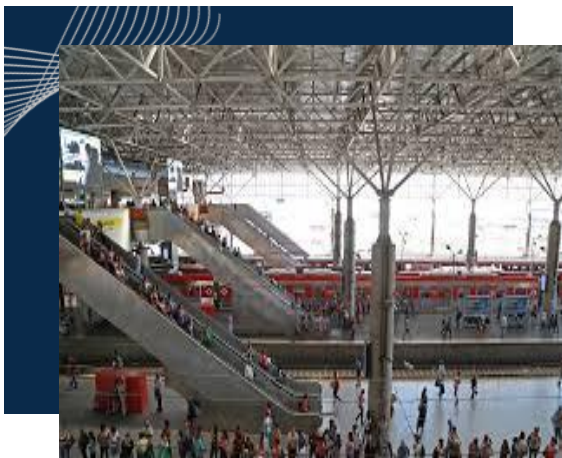
Juazeiro/BA	<b>Garantias</b>
Comercial	AF do imóvel
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
Contrato atípico de locação	Coobrigação do cedente
Risco	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
Indexador	Fundo de liquidez de 1 PMT
Taxa	Estácio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

✔️ **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

Dínamo
IPCA
8,75%
05/11/2020
27/11/2028
Mensal
35,0
ICVM 476
A3



## 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  
Indexador  
Taxa  
Emissão  
Vencimento  
Amortização  
Volume (R\$ MM)  
Oferta  
Rating JPP:

✔️ **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

R. Yazbek
IPCA
6,20%
00/01/1900
16/01/2026
Trimestral
20,0
ICVM 476
A3

## 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
Risco	Fundo de obra
Indexador	Aval dos acionistas
Taxa	Fundo de liquidez
Emissão	Minas Brisa
Vencimento	IPCA
Amortização	7,50%
Volume (R\$ MM)	25/09/2021
Oferta	25/09/2026
Rating JPP:	Mensal
	85,7
	ICVM 476
	A3

## CRI ABV (21K0058017)



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





## CRI Helbor (21K0938679)

📍 São Paulo, Rio de Janeiro e São José dos Campos (SP) ✔️ **Garantias**  
AF de cotas das SPEs

🏢 Corporativo

🏠 Terrenos, edifícios residenciais e comerciais

📈 CCB emitida pela Helbor

Risco	Helbor
Indexador	CDI
Taxa	2,50%
Emissão	22/11/2021
Vencimento	20/11/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	52,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Arquiplan (22C1024589)

📍 São Paulo (SP) ✔️ **Garantias**  
AF de imóvel

🏢 Corporativo

🏠 Edifício residencial Go Barra Funda

📈 CCB emitida pela Arquiplan

Risco	Arquiplan
Indexador	CDI
Taxa	4,25%
Emissão	14/03/2022
Vencimento	16/03/2027
Amortização	Mensal, a partir de out/24
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Lofts (22D0371522)

📍 Indaiatuba (SP) ✔️ **Garantias**  
AF de imóveis

🏢 Corporativo

🏠 Edifício residencial Reserva Luíza Tomaselli

📈 CCB emitida pela Lofts

Risco	Lofts
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	04/04/2022
Vencimento	17/03/2028
Amortização	Mensal, a partir de abr/25
Volume (R\$ MM)	27,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



## CRI Dal Pozzo (22E0591830)

📍 Guarapuava (PR) ✔️ **Garantias**  
AF de imóvel

🏢 Corporativo

🏠 Terreno

📈 Contrato de locação

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

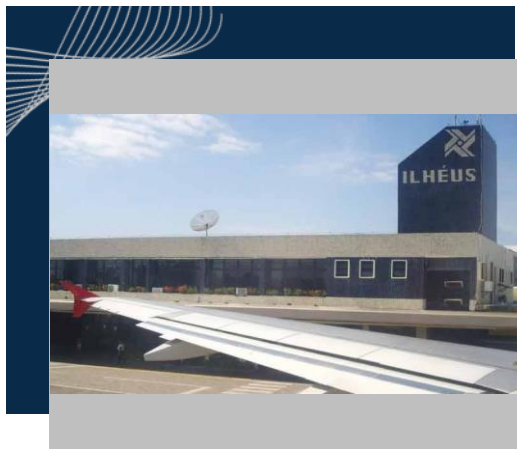
- Alvorada e Charqueadas (RS)
  - BTS/Aluguel
  - Unidades do Desco Supermercado
  - Contrato de locação
  - Garantias**
  - AF de imóvel
  - Cessão do fluxo de alugueis atrelado ao faturamento
  - Fundo de reserva
  - Aval
- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|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

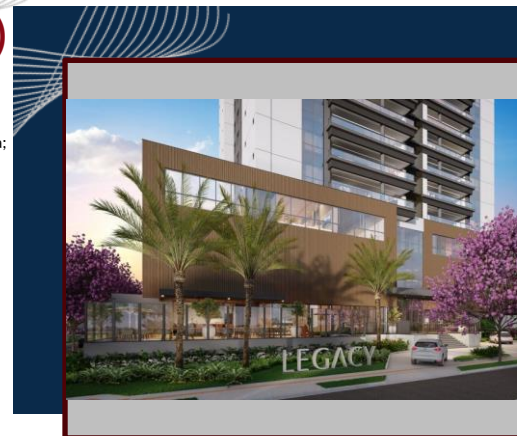
- Florianópolis (SC)
  - Corporativo
  - Empreendimento Makai Campeche
  - Nota Comercial
  - Garantias**
  - AF de imóvel e cotas de SPE
  - CF de recebíveis
  - Fundo de reserva
  - Aval
- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Risco</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 Socicam Ilhéus (23H0096476)

Ilhéus (BA)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de 65% das ações da SPE concessionária;
Aeroporto de Ilhéus	CF de recebíveis;
Debêntures	Fundo de reserva - 2 PMTs;
	Fiança solidária das empresas do grupo.
<b>Risco</b>	Socicam
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	10,50%
<b>Emissão</b>	01/08/2023
<b>Vencimento</b>	31/07/2035
<b>Amortização</b>	Mensal a partir da ago/24
<b>Volume (R\$ MM)</b>	51,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP:</b>	Baa3



## CRI Corpore (23H1070006)

Dourados (MS)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de imóveis concluídos em estoque;
Empreendimentos Meridian e Legacy	AF de cotas do FIDC Corpore;
Nota comercial	Fundo de reserva - 3 PMTs;
	Aval dos sócios.
<b>Risco</b>	Corpore Incorporadora
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Taxa</b>	5,00%
<b>Emissão</b>	15/08/2023
<b>Vencimento</b>	29/08/2028
<b>Amortização</b>	Bullet
<b>Volume (R\$ MM)</b>	26,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP:</b>	Baa1



## CRI Lote 5 IV (24B1573243)

Cotia, Bauru, Pindamonhangaba e Jaguariúna (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de estoque e de 100% cotas das SPEs
Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5	CF de recebíveis
Debênture emitida pela Lote 5	Fiança solidária das empresas do grupo
	Aval dos acionistas da Lote 5
	Fundo de reserva
<b>Risco</b>	Lote 5
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Taxa</b>	10,0%
<b>Emissão</b>	22/02/2024
<b>Vencimento</b>	22/07/2037
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	95,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP:</b>	Baa3



 @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

