

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

SETEMBRO  
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

## QUANTIDADE 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



## DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
(Cota Patrimonial)<sup>1</sup>:

12,4%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
(Cota de mercado)<sup>2</sup>:

14,5%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 0,55

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 3,5MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,2MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 87,61MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 96,91

MARKET CAP:

R\$ 74,71MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 82,64

P/B:

0,85x

NÚMERO DE COTISTAS:

7.775

<sup>1</sup>Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 30/09;

<sup>2</sup>Dividendo Yield calculado sobre a cota de fechamento em 30/09.

## RESUMO DO GESTOR



**Alocação:** O fundo chegou ao final do mês com 93% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 7% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 72% indexada ao IPCA, 23% ao CDI e 5% ao IGPM.

**Distribuição de Resultado:** O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 1,53/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,00/cota. Ao final do mês o Fundo possuía uma reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,55/cota.

Devido o fechamento contábil do Fundo ter sido no dia 27/09, os R\$ 0,0679/cota não foram reconhecidos dentro do mês de setembro. O recebimento foi realizado entre os dias 28 e 30 de setembro, com isso esse valor será reconhecido no fechamento do mês de outubro.



# NOTA DO GESTOR



## PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES

**CRI GPCI:** O Fundo adquiriu R\$ 6,0 milhões do CRI GPCI. A operação tem vencimento em ago/29 e prazo médio (duration) de 2,6 anos. A taxa de aquisição foi de IPCA + 10,85% a.a. A operação tem como lastro Nota Comercial e CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras. A Gestão entende que a operação possui uma estrutura adequada de garantias, amparada por: (i) AF de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a operação contará com uma conta Escrow, em que passará 100% dos recebíveis); (iii) AF de quotas do empreendimento (SPE – Porteira de Ferro); (iv) Fundos de Despesas; (v) Fundo de Reserva – 2 PMT's; (vi) Aval dos Sócios PF e PJ. Para mais informações sobre o CRI [clique aqui](#).

Projeto preliminar



# NOTA DO GESTOR



## PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES

**CRI CARVALHO HOSKEN:** No dia 07/10, o Fundo recebeu o montante de R\$ 160.461,41, correspondente a R\$ 0,1775/cota, referente à quitação total de juros e multas que estavam em atraso. Os recursos recebidos serão reconhecidos no resultado de outubro. Continuamos monitorando de perto a performance deste CRI e manteremos os cotistas informados sobre eventuais novos acontecimentos. Para mais detalhes sobre o CRI [clique aqui](#).

## FLUXO DE CAIXA

**Distribuição de rendimentos:** O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,53/cota e a distribuição de rendimentos será de R\$ 1,00/cota que serão pagos no dia 14/10. Ao final do mês o Fundo possuía uma reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,55/cota.

Conforme informado nos relatórios anteriores, 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

[Clique aqui](#) e acesse a Planilha de Fundamentos do Fundo

Data	set-24	R\$/cota	Acum. 2024	Acum. 12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.488.085</b>	<b>1,65</b>	<b>9.497.234</b>	<b>12.527.895</b>
Receitas Ativos Alvo	1.447.937	1,60	9.304.967	12.254.584
Receitas CRI	1.244.690	1,38	8.894.190	11.589.285
Ganho de Capital CRI	203.247	0,22	410.777	665.299
FII Receitas	-	-	-	-
Receitas Renda Fixa	40.149	0,04	190.136	271.180
<b>Despesas Totais</b>	<b>(103.787)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(889.008)</b>	<b>(1.180.582)</b>
Despesas Taxa Administração	(87.414)	(0,10)	(752.355)	(993.280)
Despesas Gerais	(16.373)	(0,02)	(136.654)	(187.303)
IR Aplicação	(9.033)	(0,01)	(45.521)	(63.756)
<b>Resultado*</b>	<b>1.384.299</b>	<b>1,53</b>	<b>8.608.226,1</b>	<b>11.347.313</b>
<b>Resultado/Cota<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>1,53</b>	<b>9,52</b>	<b>12,55</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>-</b>	<b>1,00</b>	<b>8,98</b>	<b>12,12</b>

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

No mês, o retorno total do Fundo foi de 0,64% vs 0,84% do CDI e 0,40% do IMA-B 5.

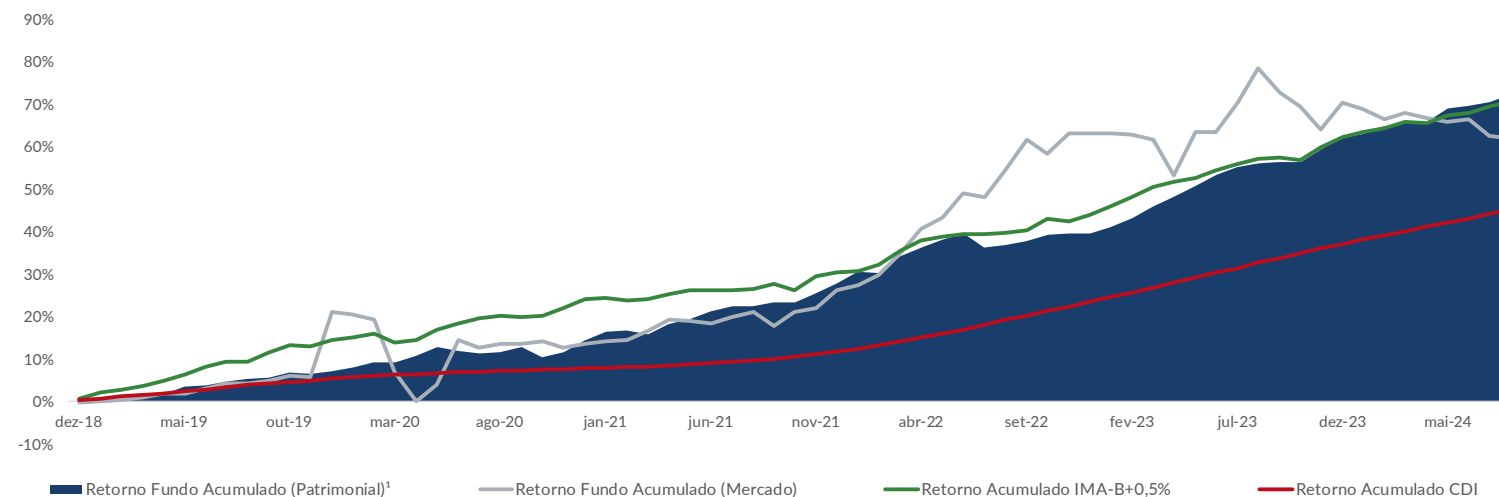
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 12,15% vs 9,39% do CDI (líquido de 15% de IR) e 8,43% do IMA-B 5.

## DESEMPENHO NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Mês	Patrimônio Líquido (\$MM)	Dividend Yield sobre a cota patrimonial	Retorno Total do Fundo	Retorno Total do Fundo (12 Meses)	CDI	CDI (12 Meses) <sup>2</sup>	IMA-B 5	IMA-B 5 (12 Meses) <sup>3</sup>
out-23	87,43	1,07%	-0,02%	13,20%	1,00%	11,40%	-0,31%	9,21%
nov-23	88,41	1,09%	2,20%	15,06%	0,92%	11,30%	1,80%	11,55%
dez-23	89,11	1,06%	1,86%	16,57%	0,89%	11,08%	1,46%	12,13%
jan-24	88,78	0,99%	0,62%	16,19%	0,97%	10,93%	0,68%	11,33%
fev-24	88,90	1,01%	1,15%	15,85%	0,80%	10,82%	0,59%	10,44%
mar-24	88,46	1,02%	0,52%	14,18%	0,83%	10,50%	0,77%	9,62%
abr-24	88,57	1,02%	1,15%	13,61%	0,89%	10,47%	-0,20%	8,42%
mai-24	87,90	1,02%	0,26%	12,11%	0,83%	10,19%	1,05%	8,94%
jun-24	87,25	1,04%	0,30%	10,54%	0,79%	9,93%	0,39%	8,23%
jul-24	87,88	1,04%	1,75%	11,03%	0,91%	9,77%	0,91%	8,16%
ago-24	87,95	1,03%	1,11%	11,67%	0,87%	9,52%	0,59%	8,14%
set-24	87,61	1,03%	0,64%	12,15%	0,84%	9,39%	0,40%	8,43%

## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



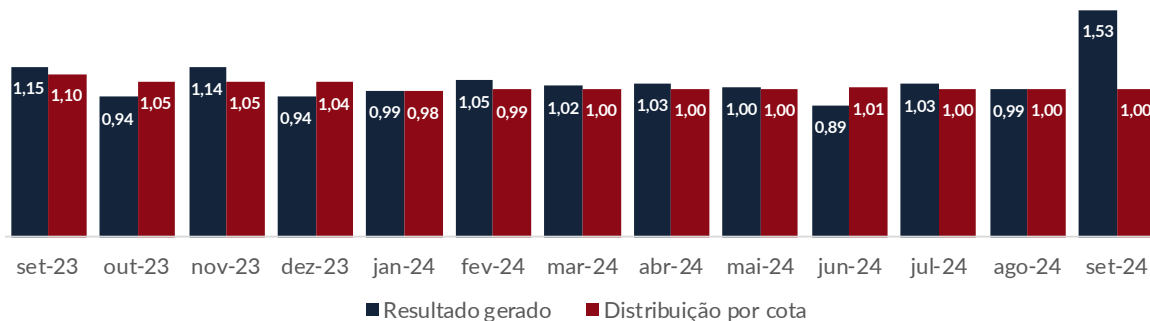
<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; <sup>3</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos



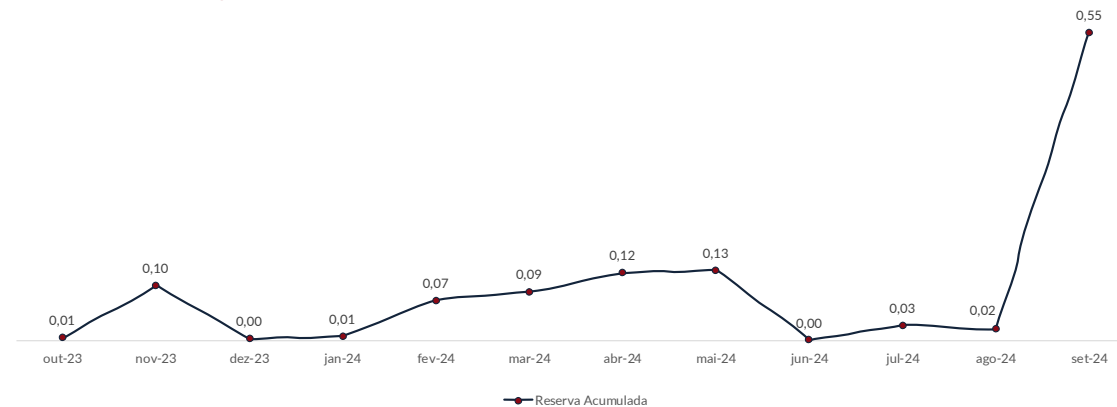
# PERFORMANCE



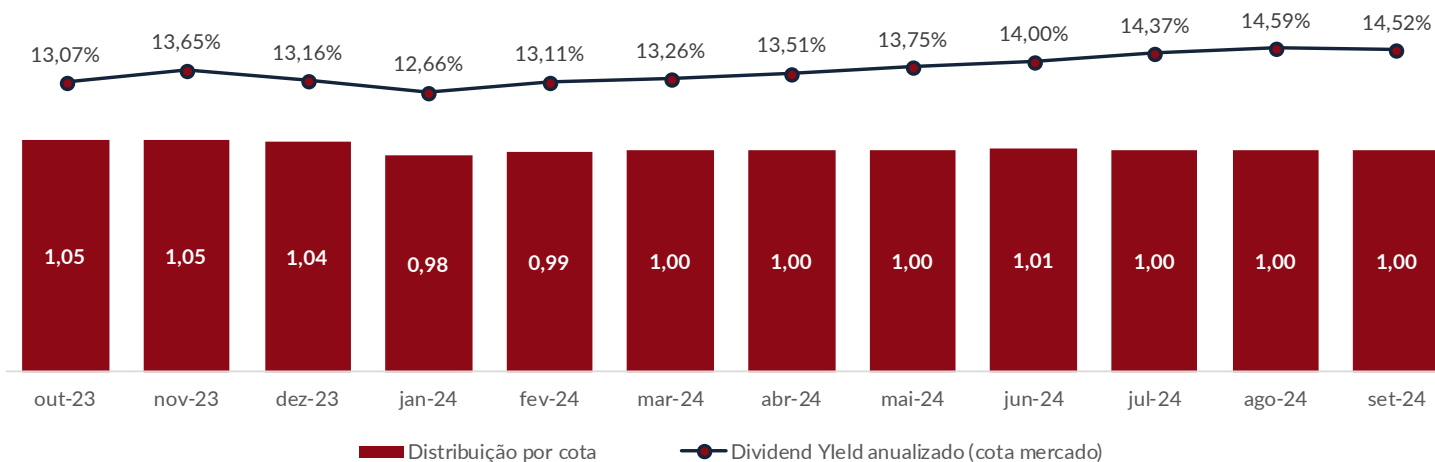
## RESULTADOS E VALORES DISTRIBUÍDOS



## EVOLUÇÃO DA RESERVA ACUMULADA



## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



Ao final do mês, o Fundo possuía R\$ 0,55/cota de reserva de lucro acumulada e não distribuída

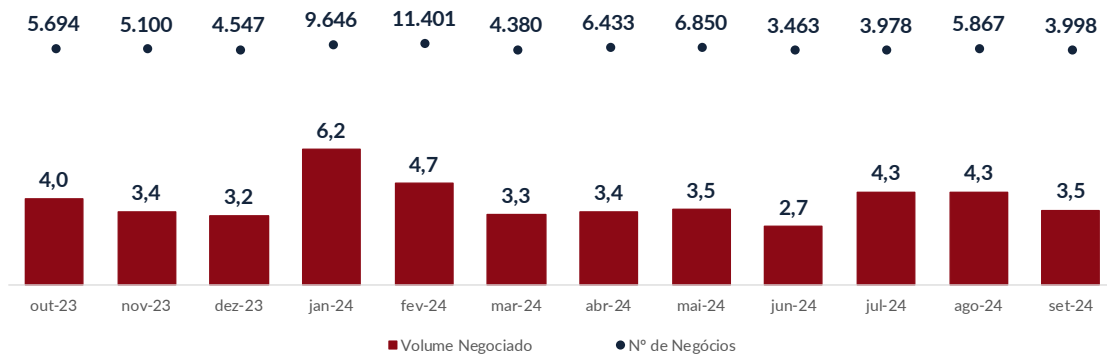
<sup>1</sup>Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

# MERCADO SECUNDÁRIO

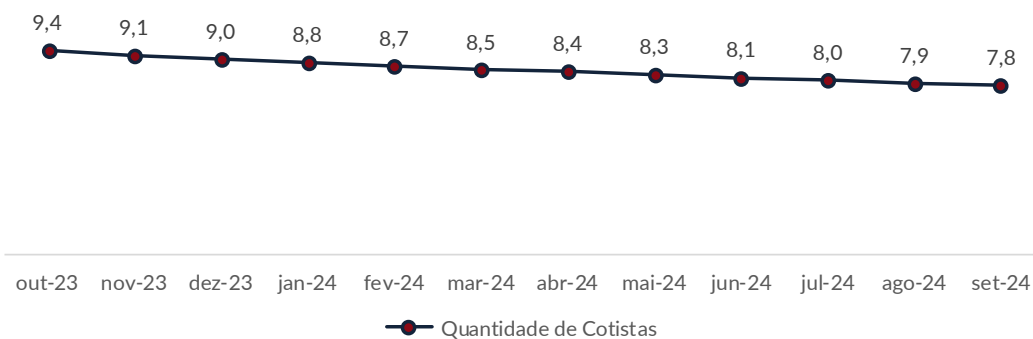


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 3,5 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,2 milhões, o que corresponde a 4,6% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 7,8 mil cotistas.

## VOLUME NEGOCIADO



## NÚMERO DE COTISTAS



# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

## CARTEIRA DO FUNDO



## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

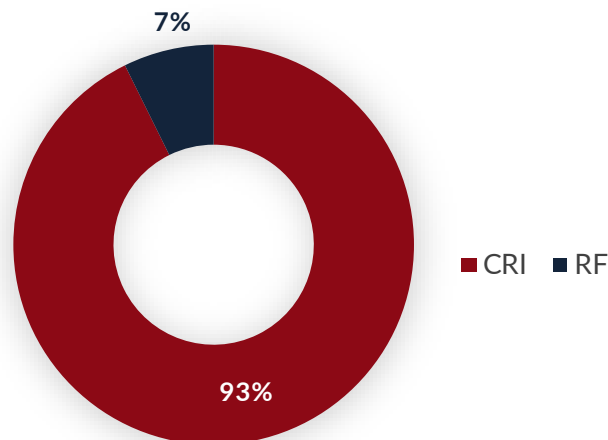
O Fundo está 93% alocado em CRI, sendo que 57% são de operações de lastro Corporativo, 40% em BTS/Aluguel e 3% em ativos pulverizados.

O Setores mais representativos são os de Incorporação com 31%, e Varejo com 30% das operações.

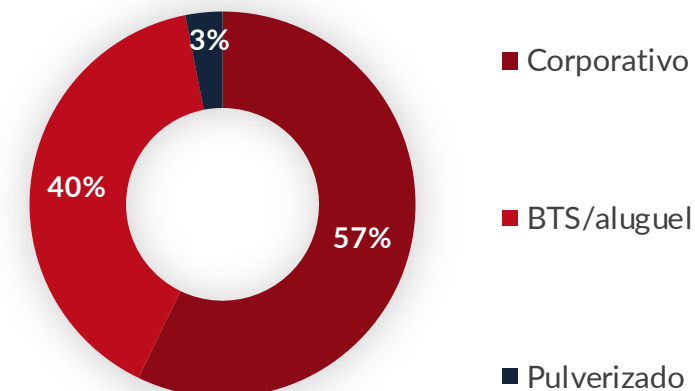
A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 72% ao IPCA + 9,8%, 23% indexada ao CDI + 5,3% e 5% ao IGPM + 8,8%.



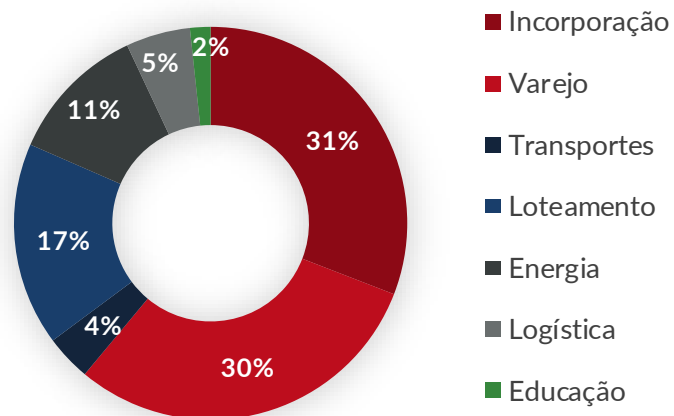
### CLASSE DE ATIVOS



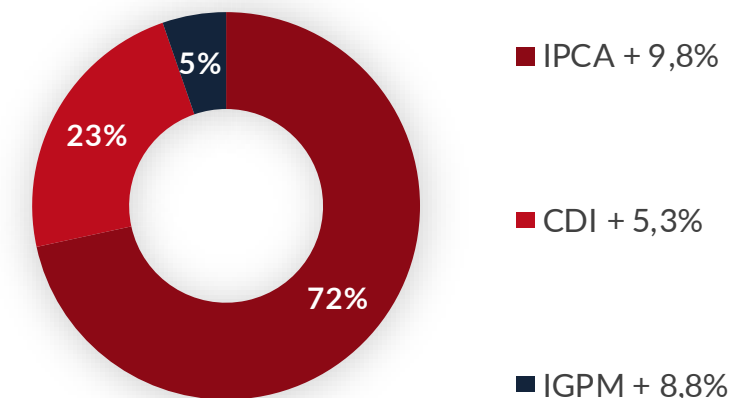
### CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



### SETORES



### INDEXADOR E TAXA PONDERADA

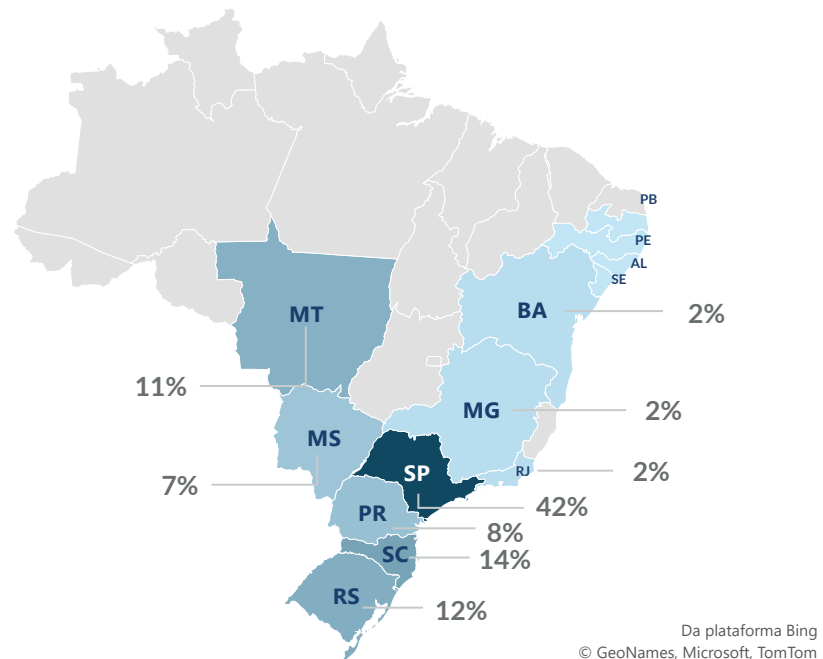


\*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI



# CARTEIRA DO FUNDO

## MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS<sup>2</sup>



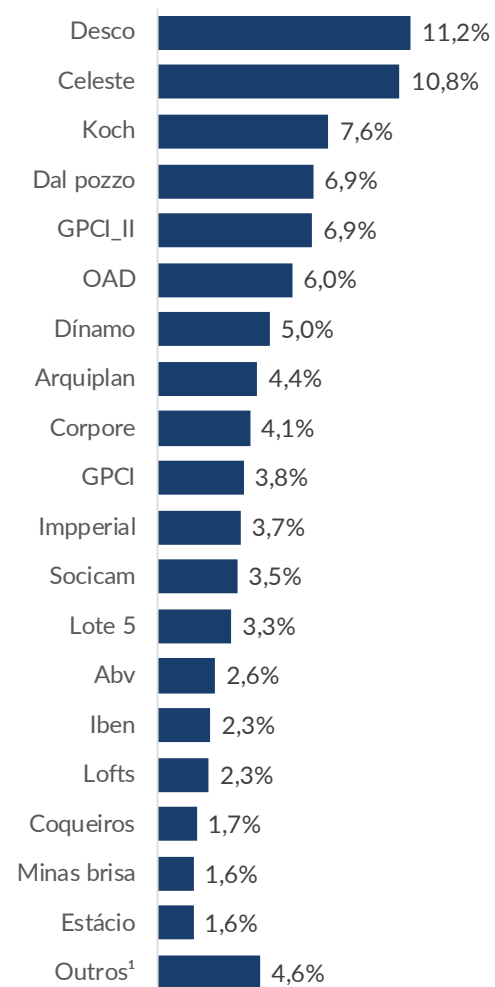
<sup>1</sup>Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 1,6% do PL.

<sup>2</sup>Os estados PB, PE, AL e SE possuem um percentual abaixo de 0%, por este motivo não apresentamos os percentuais no gráfico.



## CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

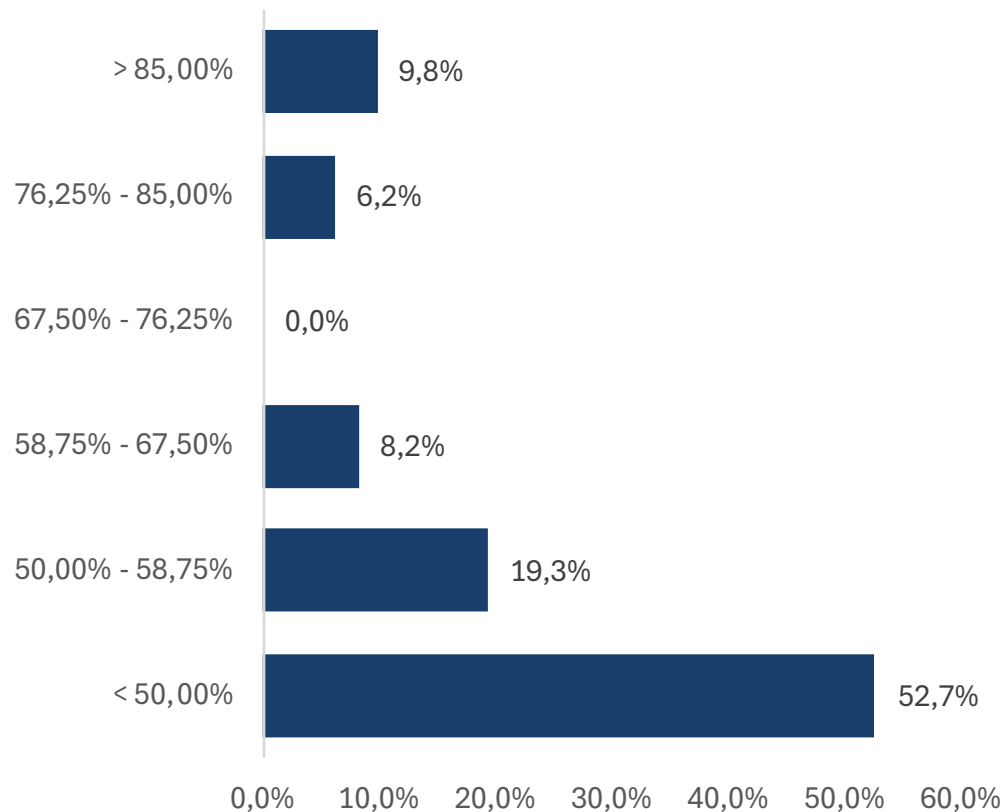


# CARTEIRA DO FUNDO

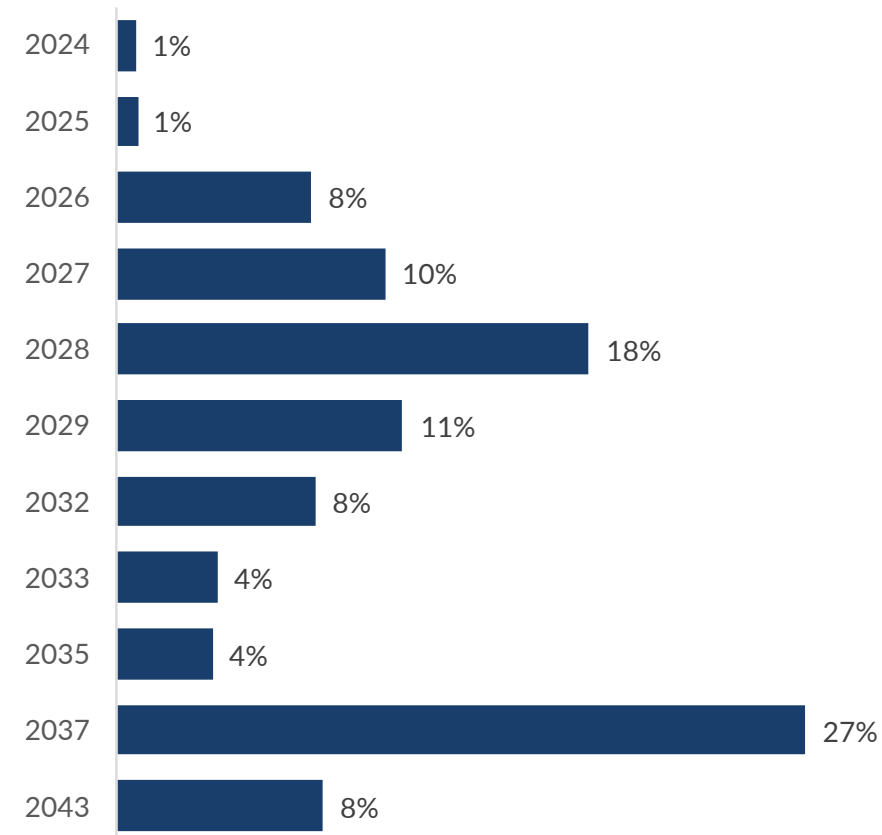


## DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 47,0%



## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



## CLASSIFICAÇÃO - BTS/ALUGUEL

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
22J1099385	CRI	VIRGO	DESCO	9,84	11,2%	nov-22	4,4	out-37	IPCA	+ 9,25%	52,9%	12,0%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	6,66	7,6%	ago-22	4,8	jul-43	IPCA	+ 8,50%	86,6%	8,1%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	6,92	7,9%	mar-24	4,9	fev-37	IPCA	+ 11,70%	40,0%	8,4%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	3,10	3,5%	set-20	4,7	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	3,8%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,50	2,9%	jun-24	4,3	jun-37	IPCA	+ 11,20%	45,0%	3,0%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,24	2,6%	nov-21	4,7	out-33	IPCA	+ 8,50%	80,6%	2,7%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1,38	1,6%	dez-19	1,5	out-27	IPCA	+ 6,00%	25,8%	1,7%
<b>TOTAL</b>				<b>32,63</b>								

<sup>1</sup>O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.

# CARTEIRA DO FUNDO



## CLASSIFICAÇÃO - CORPORATIVO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	3,89	4,4%	abr-22	1,1	mar-27	CDI	+ 4,25%	46,4%	4,7%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	5,23	6,0%	fev-23	2,7	jan-28	IPCA	+ 13,50%	61,9%	6,4%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	4,91	5,6%	mai-22	3,2	mai-32	CDI	+ 6,50%	52,8%	6,0%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	4,35	5,0%	nov-20	2,0	nov-28	IPCA	+ 8,75%	44,3%	5,3%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	3,34	3,8%	ago-20	1,3	mai-27	IGPM	+ 9,00%	37,2%	4,1%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	2,00	2,3%	abr-22	1,7	mar-28	CDI	+ 4,00%	27,5%	2,4%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	3,22	3,7%	mai-22	1,7	jul-26	IPCA	+ 8,50%	41,6%	3,9%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,86	3,3%	fev-24	4,2	jul-37	IPCA	+ 10,00%	83,3%	3,5%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	2,06	2,3%	jul-21	2,0	nov-29	CDI	+ 5,35%	49,2%	2,5%
23H1070006	CRI	PROVÍNCIA	CORPORE	3,59	4,1%	ago-23	3,0	ago-28	CDI	+ 5,00%	12,8%	4,4%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1,39	1,6%	out-21	1,1	set-26	IPCA	+ 7,50%	94,4%	1,7%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	0,49	0,6%	dez-20	0,1	dez-24	IPCA	+ 5,96%	10,4%	0,6%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	1,14	1,3%	jun-23	1,9	ago-29	CDI	+ 6,50%	52,3%	1,4%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,23	1,4%	dez-19	0,8	dez-26	CDI	+ 5,50%	45,7%	1,5%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	0,65	0,7%	mai-19	0,6	dez-25	IPCA	+ 9,00%	22,4%	0,8%
21A0742342	CRI	ORE SEC	YAZBEK	0,44	0,5%	fev-21	0,6	jan-26	IPCA	+ 6,20%	20,6%	0,5%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	0,14	0,2%	jun-23	0,1	nov-24	CDI	+ 2,50%	3,4%	0,2%
24H2216619	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_II	6,01	6,9%	set-24	2,6	ago-29	IPCA	+ 10,85%	19,3%	7,3%
<b>TOTAL</b>				<b>46,95</b>								

<sup>1</sup>O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.



# CARTEIRA DO FUNDO

A duration média da carteira era de 3,2 anos ao final do mês



## CLASSIFICAÇÃO - PULVERIZADO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,51	1,7%	jan-19	1,7	set-32	IPCA	+ 9,00%	62,0%	1,8%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	0,55	0,6%	jun-19	3,1	out-33	IGPM	+ 6,68%	12,7%	0,7%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	0,47	0,5%	jun-19	2,9	out-33	IGPM	+ 10,00%	17,0%	0,6%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	0,02	0,0%	jan-19	0,3	set-25	IPCA	+ 10,00%	7,5%	0,0%
TOTAL				2,54								

Total da carteira de Ativos: R\$ 82,12 milhões

## CLASSIFICAÇÃO - RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	6,47	7,4%	CDI

Baixe a Carteira de Ativos em Excel



<sup>1</sup>O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.

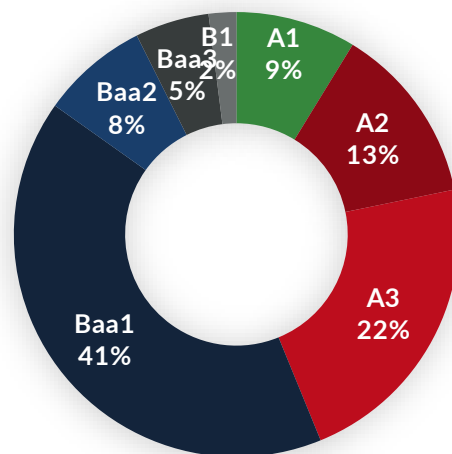
# RATING

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

## DETALHAMENTO DOS CRIS



# DETALHAMENTO DOS CRIS



## 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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	06/02/2017
<b>Vencimento</b>	20/09/2025
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	31,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	28/12/2017
<b>Vencimento</b>	28/09/2032
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	20,2
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	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
<b>Risco</b>	San Remo
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	26/04/2019
<b>Vencimento</b>	17/05/2024
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	77,0
<b>Oferta</b>	CVM 476
<b>Rating JPP:</b>	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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IGPM
<b>Emissão</b>	22/05/2019
<b>Vencimento</b>	22/09/2033
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	40,1
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa2



# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

📍 SP, RN, RJ e outros

🏠 Híbrido

📄 192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)

📊 Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

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

✔️ **Garantias**

AF dos imóveis

Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade

Fundo de despesas de R\$50k

Pulverizado  
IGPM  
22/05/2019  
22/09/2033  
Mensal  
2,4  
ICVM 476  
Baa2



## CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

📍 Rio de Janeiro/RJ

🏠 Residencial

📄 Terrenos

📊 CCB emitida pela Carvalho Hosken

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

✔️ **Garantias**

AF de terrenos

AF de estoque pronto (a ser constituída)

CF de direitos creditórios (locação e/ou carteira própria)

Aval do acionista controlador

Fundo de liquidez  
Carvalho Hosken  
CDI  
28/11/2019  
15/12/2026  
Trimestral  
140,0  
ICVM 476  
Baa3



## CRI Estácio (19K1139670)

📍 Juazeiro/BA

🏠 Comercial

📄 Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro

📊 Contrato atípico de locação

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

✔️ **Garantias**

AF do imóvel

CF dos recebíveis do contrato de aluguel

Coobrigação do cedente

Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda

Fundo de liquidez de 1 PMT

Estácio  
IGPM  
12/11/2019  
15/10/2027  
Mensal  
12,1  
ICVM 476  
A3



## CRI GPCI (20E0896474)

📍 São José do Rio Preto/SP

🏠 Residencial

📄 Loteamento Ary Attab III

📊 CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.

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

✔️ **Garantias**

AF de imóveis e de cotas da GPCI

CF de recebíveis da comercialização de lotes

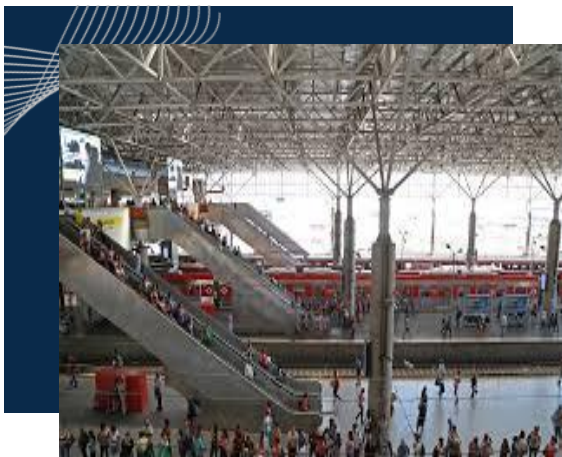
Aval dos acionistas

Fundo de obras

Fundo de reserva

GPCI  
IGPM  
15/05/2020  
25/05/2027  
Mensal  
11,0  
ICVM 476  
A3

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Socicam Brás (20I0135149)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

🚪 Estação do Brás

📈 Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás

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

✅ **Garantias**  
CF de direitos creditórios dos contratos de locação  
Aval dos acionistas

Socicam  
IPCA  
04/09/2020  
11/09/2035  
Mensal  
45,0  
ICVM 476  
A3



## CRI Dínamo (20K0549411)

📍 Santos/SP

🏢 Comercial

🚪 Galpão Logístico

📈 Contrato de locação

Risco  
Indexador  
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 GPPar  
Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

Dínamo  
IPCA  
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  
Indexador  
Emissão  
Vencimento  
Amortização  
Volume (R\$ MM)  
Oferta  
Rating JPP:

✅ **Garantias**  
AF de imóveis

Fibra Experts  
IPCA  
12/12/2020  
12/12/2024  
Mensal  
100,00  
ICVM 476  
A2



## CRI R. Yazbek (21A0742342)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

🚪 Edifício Spression

📈 CCI representativa de CBB

Risco  
Indexador  
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  
00/01/1900  
16/01/2026  
Trimestral  
20,0  
ICVM 476  
A3



# DETALHAMENTO DOS CRIS



## 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
<b>Risco</b>	Iben
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Emissão</b>	07/07/2021
<b>Vencimento</b>	05/10/2029
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	11,5
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	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
<b>Risco</b>	Dal Pozzo
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Emissão</b>	23/08/2021
<b>Vencimento</b>	09/08/2029
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	31,4
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa2



## CRI Minas Brisa (21I0912120)

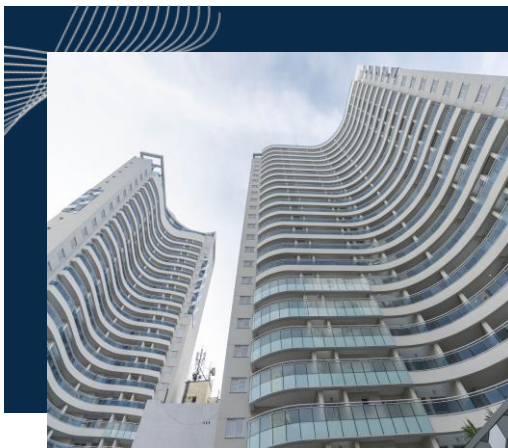
Nova Lima/MG	<b>Garantias</b>
Comercial	AF de imóveis
Empreendimentos Prime House e Up Town	AF de cotas das SPEs
CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa	Cessão fiduciária dos recebíveis
<b>Risco</b>	Fundo de obra
<b>Indexador</b>	Aval dos acionistas
<b>Emissão</b>	Fundo de liquidez
<b>Vencimento</b>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



## CRI ABV (21K0058017)

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

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## 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

<b>Risco</b>	Helbor
<b>Indexador</b>	CDI
<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) ✔️ **Garantias**  
AF de imóvel

🏢 Corporativo

🏠 Edifício residencial Go Barra Funda

📈 CCB emitida pela Arquiplan

<b>Risco</b>	Arquiplan
<b>Indexador</b>	CDI
<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) ✔️ **Garantias**  
AF de imóveis

🏢 Corporativo

🏠 Edifício residencial Reserva Luiza Tomaselli

📈 CCB emitida pela Lofts

<b>Risco</b>	Lofts
<b>Indexador</b>	CDI
<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) ✔️ **Garantias**  
AF de imóvel

🏢 Corporativo

🏠 Terreno

📈 Contrato de locação

<b>Risco</b>	Dal Pozzo
<b>Indexador</b>	CDI
<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



# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Impperial (22D0371522)

	Confresa (MT), São José do Rio Preto e Itápolis (SP)		<b>Garantias</b>
	Corporativo		AF de quotas de SPEs
	Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente		Fundo de reserva
	CCB emitida pela Devedora		Aval
<b>Risco</b>	Impperial		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<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)		<b>Garantias</b>
	BTS/Aluguel		AF de imóvel
	Unidade do hipermercado Koch		Cessão do fluxo de alugueis
	Contrato de locação		Fundo de reserva
			Fiança
<b>Risco</b>	Koch/Hacasa		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<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)		<b>Garantias</b>
	BTS/Aluguel		AF de imóvel
	Unidades do Desco Supermercado		Cessão do fluxo de alugueis atrelado ao faturamento
	Contrato de locação		Fundo de reserva
			Aval
<b>Risco</b>	Solar/Desco		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<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>
	Corporativo		AF de imóvel e cotas de SPE
	Empreendimento Makai Campeche		CF de recebíveis
	Nota Comercial		Fundo de reserva
			Aval
<b>Risco</b>	Grupo OAD		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<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		

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Celeste II (24E2267881)



Brasnorte (MT)

Aluguel

Usina de energia Solar

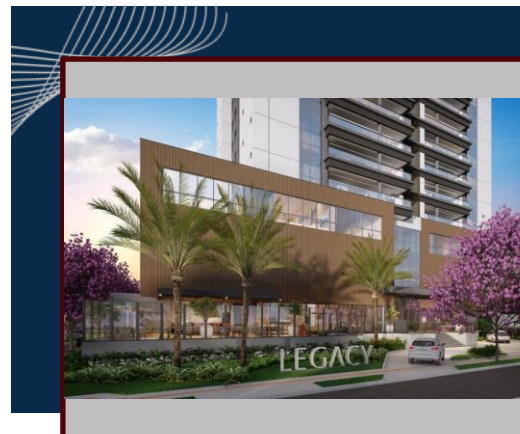
Aluguel

**Garantias**

AF de 100% cotas SPE;  
AF de fazenda - 200%  
CF de recebíveis;  
Fundo de juros;  
Aval dos sócios.

<b>Risco</b>	Celeste
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	07/06/2024
<b>Vencimento</b>	08/06/2037
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	2,5
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A2

## CRI Corpore (23H1070006)



Dourados (MS)

Corporativo

Empreendimentos Meridian e Legacy

Nota comercial

**Garantias**

AF de imóveis concluídos em estoque;  
AF de cotas do FIDC Corpore;  
Fundo de reserva - 3 PMTs;  
Aval dos sócios.

<b>Risco</b>	Corpore Incorporadora
<b>Indexador</b>	CDI
<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)

Corporativo

Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5

Debênture emitida pela Lote 5

**Garantias**

AF de estoque e de 100% cotas das SPEs  
CF de recebíveis  
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>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

## CRI Celeste (24B1861489)



Brasnorte (MT)

Aluguel

Usina de energia Solar

Aluguel

**Garantias**






AF de 100% cotas SPE;  
AF de fazenda - 200%  
CF de recebíveis;  
Fundo de juros;  
Aval dos sócios.

<b>Risco</b>	Celeste
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	08/03/2024
<b>Vencimento</b>	18/02/2037
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	78,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A2





## CRI GPCI II (24H2216619)

 Indaiatuba (SP)	 <b>Garantias</b>
 Corporativo	(i) Fiança; (ii) Aval dos Sócios;
 Investimentos futuros	(iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) AF de cotas da SPE e
 Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras	(v) Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis do Porteira de Ferro
<b>Risco</b>	GPCI
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	06/09/2024
<b>Vencimento</b>	16/08/2029
<b>Amortização</b>	Juro mensal e amortização após carência de 18 meses
<b>Volume (R\$ MM)</b>	6,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A3

 @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