

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

NOVEMBRO  
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

### CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII papel híbrido gestão ativa

### 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\$ 1,05

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

13,1%

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

15,6%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 0,50

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 4,0MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,2MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 87,26MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 96,52

MARKET CAP:

R\$ 73,24MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 81,01

P/B:

0,84x

NÚMERO DE COTISTAS:

7.388

<sup>1</sup>Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 29/11;

<sup>2</sup>Dividendo Yield calculado sobre a cota de fechamento em 29/11.

## RESUMO DO GESTOR



**Alocação:** O fundo chegou ao final do mês com 92% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 8% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 70% indexada ao IPCA, 25% ao CDI e 5% ao IGPM.

**Distribuição de Resultado:** No fechamento do mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,97/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,05/cota. Desta forma, o Fundo possuía uma reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,50/cota.



# NOTA DO GESTOR



## PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES

**CRI DAL POZZO III:** O Fundo adquiriu R\$ 3,0 milhões do CRI Dal Pozzo III. A operação tem vencimento em Mar/31 e prazo médio (duration) de 3,1 anos. A taxa de aquisição foi de CDI + 5,65% 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 na razão de 150%; (ii) Fundos de Reserva; (iii) Aval dos Sócios PF e PJ.



## FLUXO DE CAIXA

**Distribuição de rendimentos:** O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,97/cota e a distribuição de rendimentos será de R\$ 1,05/cota que serão pagos no dia 13/12. Ao final do mês o Fundo possuía uma reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,50/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	nov-24	R\$/cota	Acum. 2024	Acum. 12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>988.023</b>	<b>1,09</b>	<b>11.580.987</b>	<b>12.527.874</b>
Receitas Ativos Alvo	934.051	1,03	11.271.286	12.189.837
Receitas CRI	934.051	1,03	10.982.561	11.901.113
Ganho de Capital CRI	-	-	288.724	288.724
FII Receitas	-	-	-	-
Receitas Renda Fixa	53.972	0,06	337.671	366.008
<b>Despesas Totais</b>	<b>(108.806)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(1.108.245)</b>	<b>(1.201.410)</b>
Despesas Taxa Administração	(89.678)	(0,10)	(925.712)	(1.005.904)
Despesas Gerais	(19.128)	(0,02)	(182.534)	(195.506)
IR Aplicação	(12.144)	(0,01)	(71.944)	(78.319)
<b>Resultado*</b>	<b>878.576</b>	<b>0,97</b>	<b>10.472.741</b>	<b>11.326.464</b>
<b>Resultado/Cota<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>0,97</b>	<b>11,58</b>	<b>12,53</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>-</b>	<b>1,05</b>	<b>11,08</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 1,05% vs 0,79% do CDI e 0,38% do IMA-B 5.

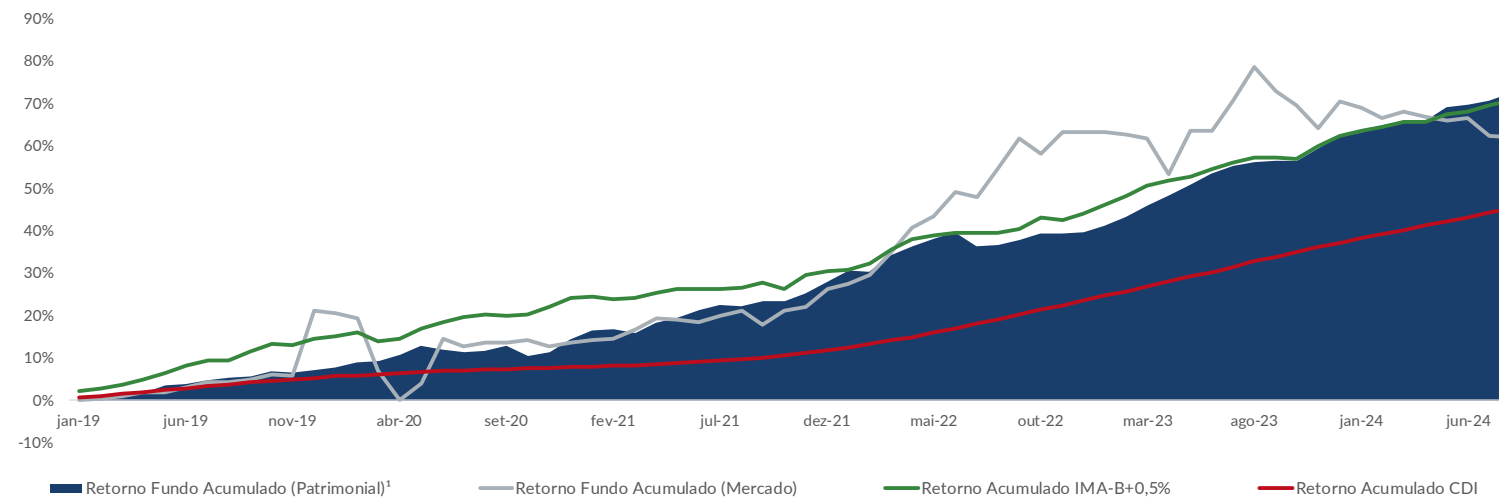
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 11,70% vs 9,21% do CDI (líquido de 15% de IR) e 8,02% do IMA-B 5.

## 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>
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%
out-24	87,29	1,08%	0,72%	12,98%	0,93%	9,33%	0,72%	9,55%
nov-24	87,26	1,09%	1,05%	11,70%	0,79%	9,21%	0,38%	8,02%

## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

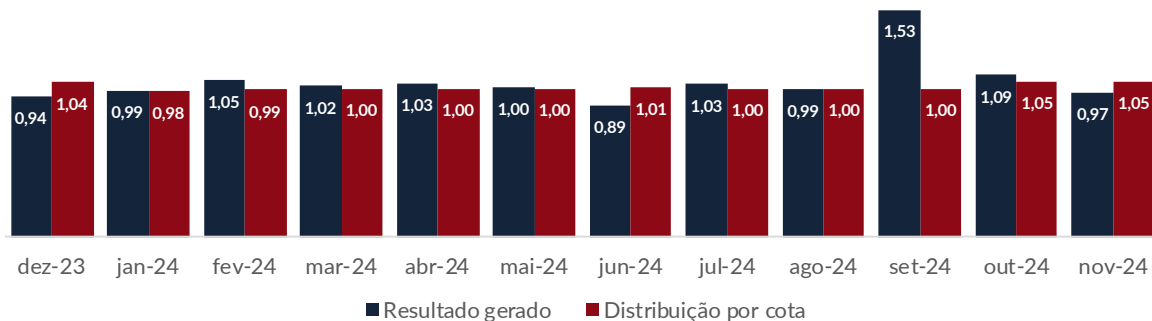


<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; <sup>3</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

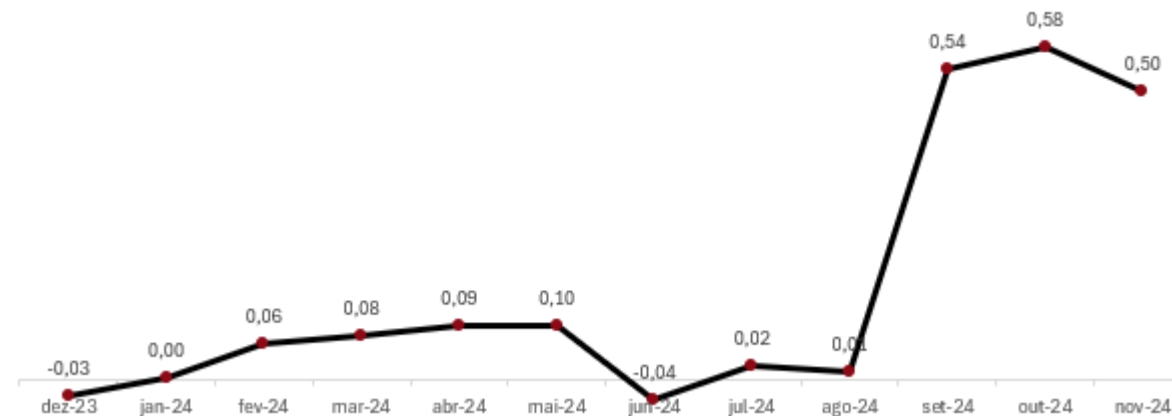
# PERFORMANCE



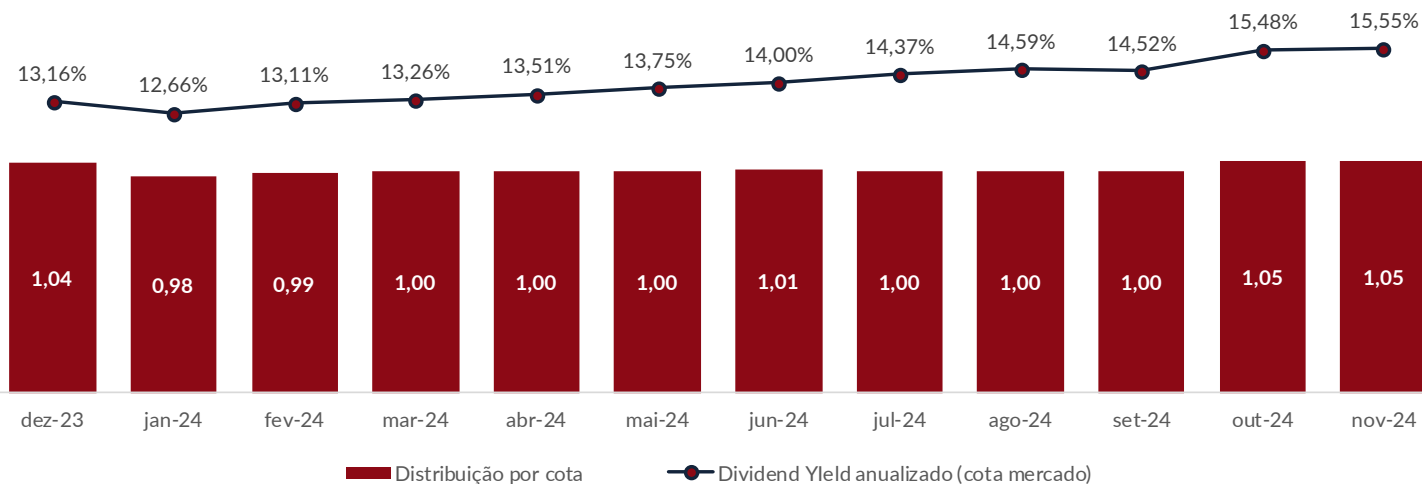
## RESULTADOS E VALORES DISTRIBUÍDOS



## EVOLUÇÃO DA RESERVA ACUMULADA



## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



Ao final do mês, o Fundo possuía R\$ 0,50/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

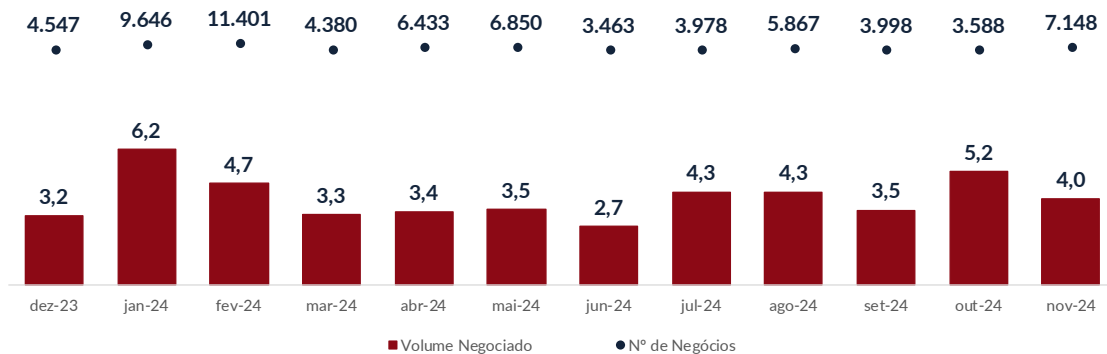


# MERCADO SECUNDÁRIO

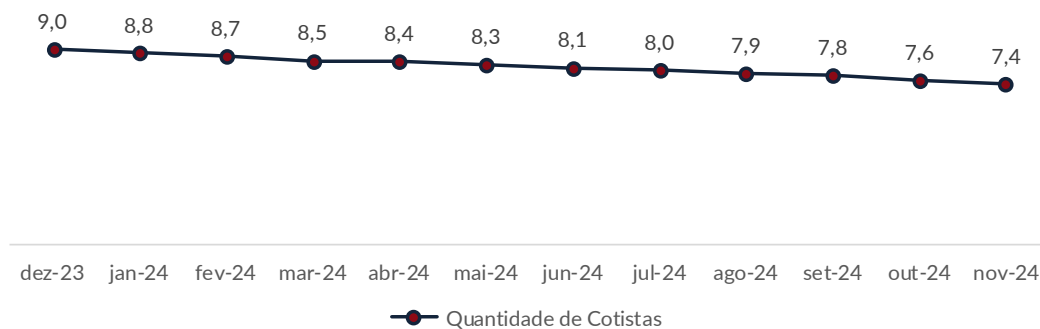


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 4,0 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,2 milhões, o que corresponde a 5,4% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 7,4 mil cotistas.

## VOLUME NEGOCIADO



## NÚMERO DE COTISTAS



# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

## CARTEIRA DO FUNDO



## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

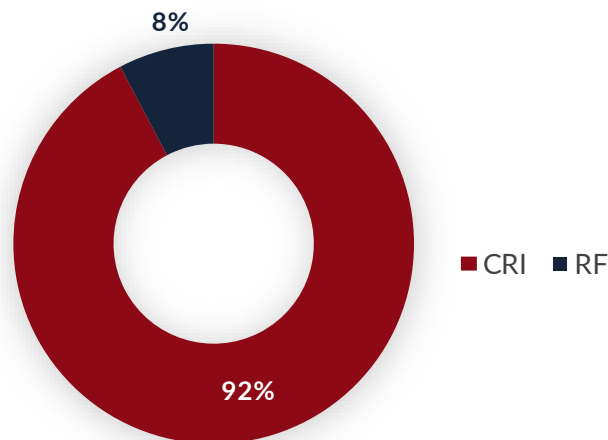
O Fundo está 92% alocado em CRI, sendo que 58% são de operações de lastro Corporativo, 39% em BTS/Aluguel e 3% em ativos pulverizados.

O Setores mais representativos são os de Varejo com 33%, e Incorporação com 28% das operações.

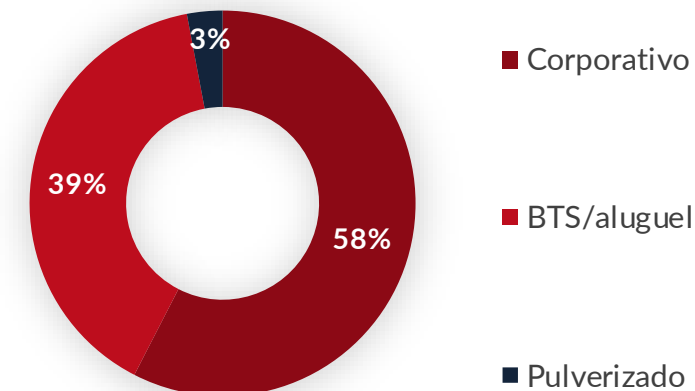
A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 70% ao IPCA + 9,9%, 25% indexada ao CDI + 5,4% e 5% ao IGPM + 8,8%.



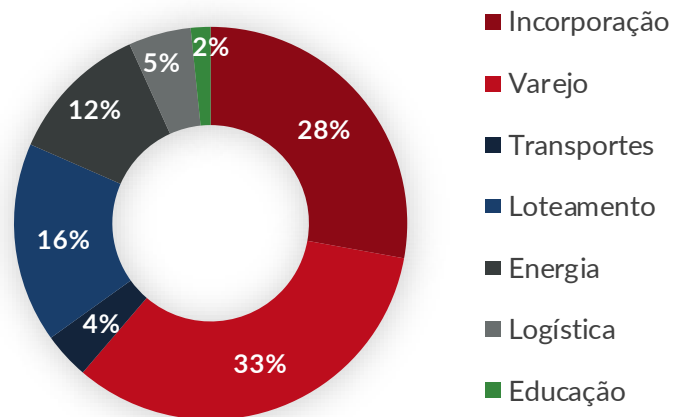
### CLASSE DE ATIVOS



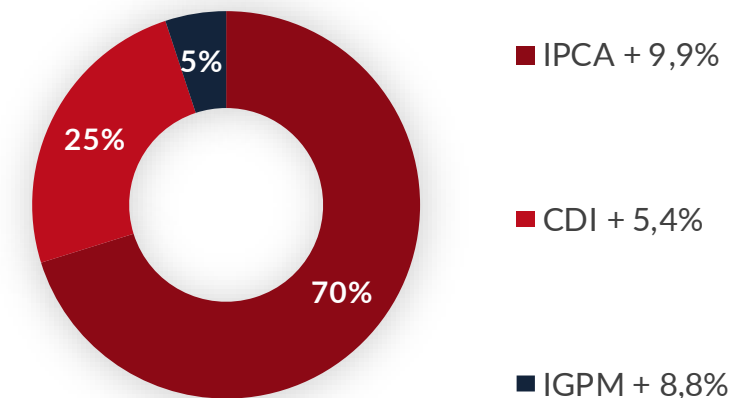
### CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



### SETORES



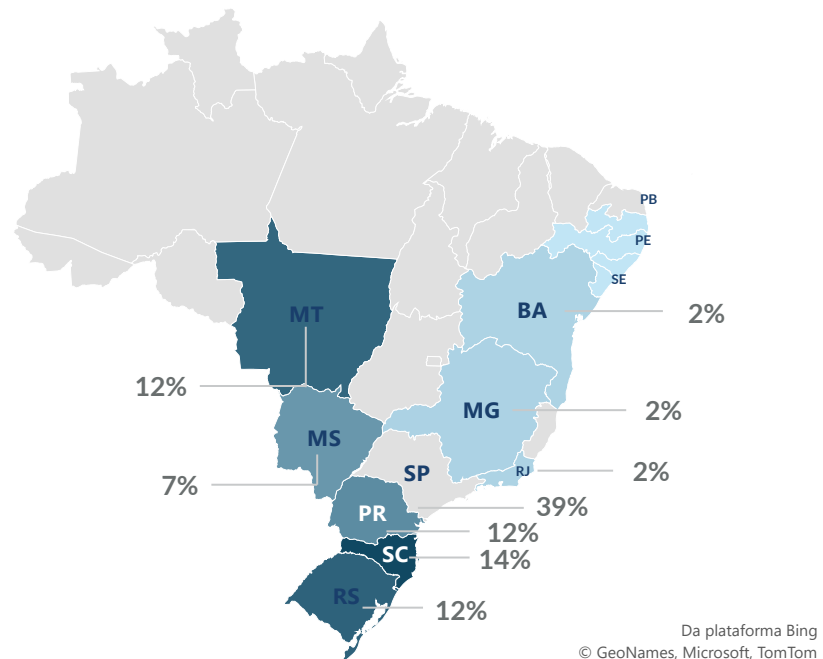
### INDEXADOR E TAXA PONDERADA



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

# CARTEIRA DO FUNDO

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

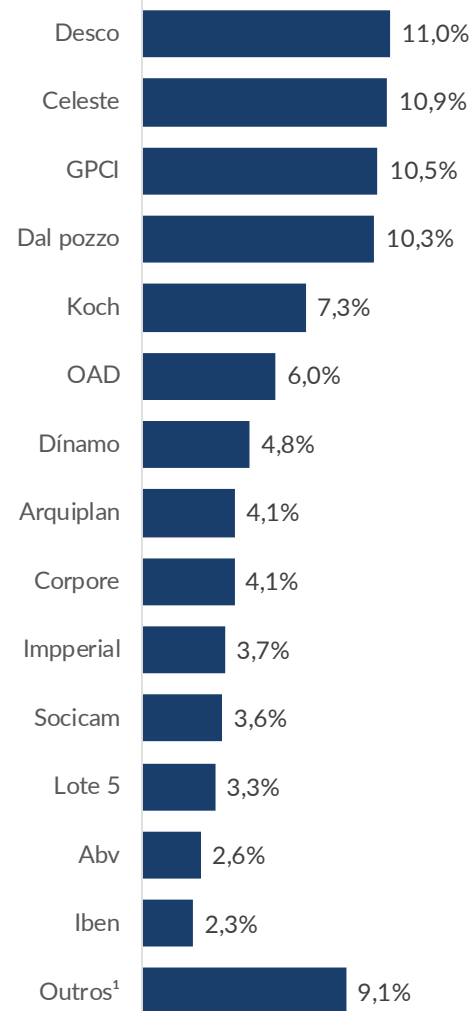


<sup>1</sup>Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 1,5% do PL.

<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)



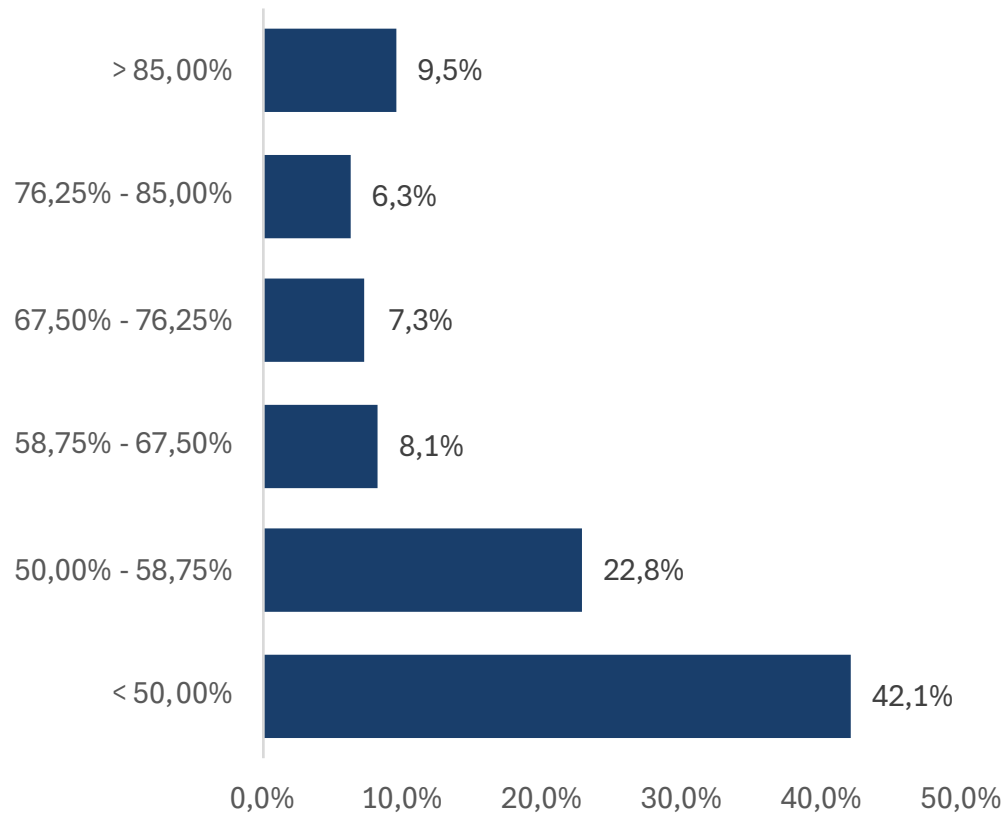


# CARTEIRA DO FUNDO

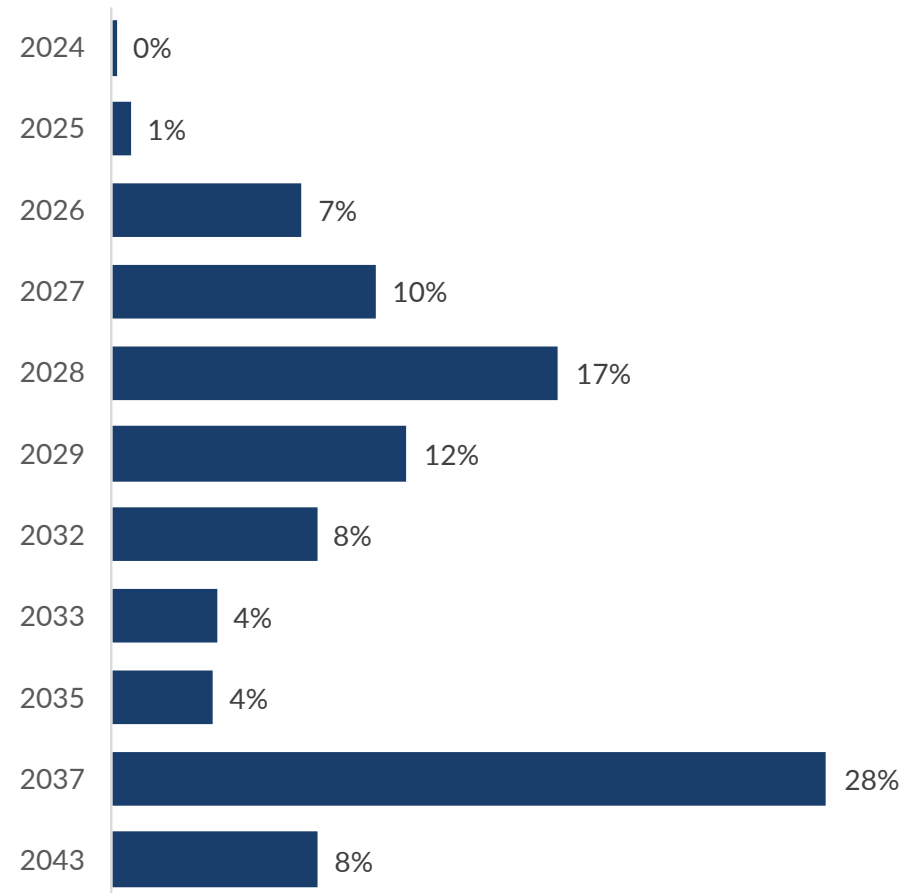


## DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 51,2%



## 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	9,61	11,0%	nov-22	4,4	out-37	IPCA	+ 9,25%	52,3%	11,8%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	6,34	7,3%	ago-22	4,7	jul-43	IPCA	+ 8,50%	86,7%	7,8%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	7,04	8,1%	mar-24	4,8	fev-37	IPCA	+ 11,70%	40,4%	8,6%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	3,12	3,6%	set-20	4,7	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	3,8%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,48	2,8%	jun-24	4,2	jun-37	IPCA	+ 11,20%	45,4%	3,0%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,27	2,6%	nov-21	4,6	out-33	IPCA	+ 8,50%	81,7%	2,8%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1,32	1,5%	dez-19	1,5	out-27	IPCA	+ 6,00%	24,6%	1,6%
<b>TOTAL</b>				<b>32,18</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	3,60	4,1%	abr-22	1,0	mar-27	CDI	+ 4,25%	44,6%	4,4%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	5,19	6,0%	fev-23	2,6	jan-28	IPCA	+ 13,50%	62,4%	6,4%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	4,87	5,6%	mai-22	3,1	mai-32	CDI	+ 6,50%	53,0%	6,0%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	4,19	4,8%	nov-20	1,9	nov-28	IPCA	+ 8,75%	43,9%	5,1%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	3,17	3,6%	ago-20	1,2	mai-27	IGPM	+ 9,00%	36,7%	3,9%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	0,78	0,9%	abr-22	1,4	mar-28	CDI	+ 4,00%	10,9%	1,0%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	3,22	3,7%	mai-22	1,6	jul-26	IPCA	+ 8,50%	41,9%	4,0%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,84	3,3%	fev-24	4,1	jul-37	IPCA	+ 10,00%	83,3%	3,5%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	1,99	2,3%	jul-21	1,9	nov-29	CDI	+ 5,35%	48,8%	2,4%
23H1070006	CRI	PROVÍNCIA	CORPORE	3,57	4,1%	ago-23	2,8	ago-28	CDI	+ 5,00%	12,7%	4,4%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1,39	1,6%	out-21	0,9	set-26	IPCA	+ 7,50%	95,0%	1,7%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	0,16	0,2%	dez-20	0,1	dez-24	IPCA	+ 5,96%	3,5%	0,2%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	1,10	1,3%	jun-23	1,9	ago-29	CDI	+ 6,50%	50,4%	1,3%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,23	1,4%	dez-19	0,7	dez-26	CDI	+ 5,50%	45,4%	1,5%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	0,60	0,7%	mai-19	0,6	dez-25	IPCA	+ 9,00%	21,0%	0,7%
24H2216619	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_II	5,98	6,9%	set-24	2,5	ago-29	IPCA	+ 10,85%	70,8%	7,3%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_III	3,04	3,5%	nov-24	3,1	mai-31	CDI	+ 5,65%	53,4%	3,7%
<b>TOTAL</b>				<b>46,92</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 3,1 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	1,44	1,6%	jan-19	1,6	set-32	IPCA	+ 9,00%	61,1%	1,8%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	0,51	0,6%	jun-19	3,0	out-33	IGPM	+ 6,68%	11,8%	0,6%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	0,46	0,5%	jun-19	2,9	out-33	IGPM	+ 10,00%	16,3%	0,6%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	0,01	0,0%	jan-19	0,2	set-25	IPCA	+ 10,00%	6,2%	0,0%
TOTAL				2,42								

Total da carteira de Ativos: R\$ 81,53 milhões

## CLASSIFICAÇÃO - RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	6,81	7,8%	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.



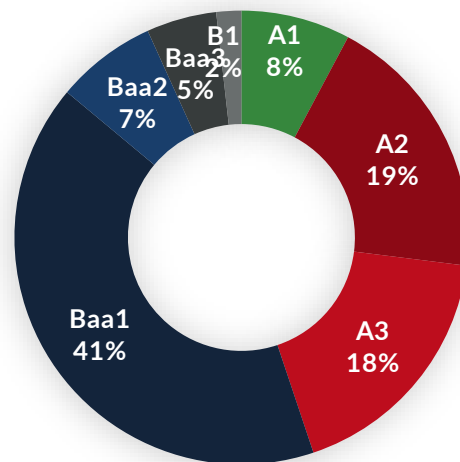
# RATING

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





## 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>	Fundos de liquidez, despesa e reserva
<b>Indexador</b>	Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria
<b>Emissão</b>	San Remo
<b>Vencimento</b>	IPCA
<b>Amortização</b>	26/04/2019
<b>Volume (R\$ MM)</b>	17/05/2024
<b>Oferta</b>	Mensal
<b>Rating JPP:</b>	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
<b>Risco</b>	Fundo de despesas de R\$50k
<b>Indexador</b>	Pulverizado
<b>Emissão</b>	IGPM
<b>Vencimento</b>	22/05/2019
<b>Amortização</b>	22/09/2033
<b>Volume (R\$ MM)</b>	Mensal
<b>Oferta</b>	40,1
<b>Rating JPP:</b>	ICVM 476
	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

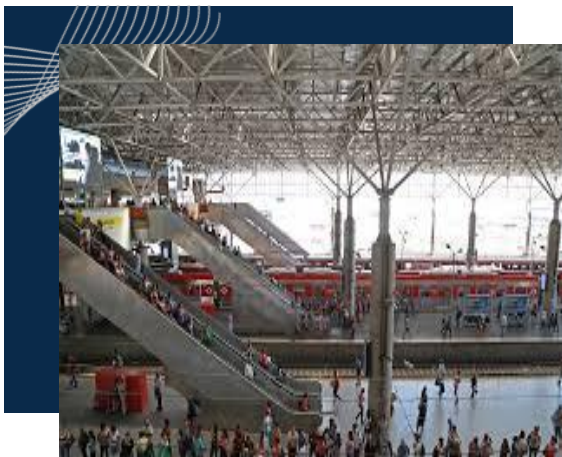
Fundo de obras

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	<b>Garantias</b>
Comercial	CF de direitos creditórios dos contratos de locação
Estação do Brás	Aval dos acionistas
Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás	
<b>Risco</b>	Socicam
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	04/09/2020
<b>Vencimento</b>	11/09/2035
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	45,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3



## CRI Dínamo (20K0549411)

Santos/SP	<b>Garantias</b>
Comercial	AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG
Galpão Logístico	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
Contrato de locação	Aval dos acionistas da holding GdPar
	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs
<b>Risco</b>	Dínamo
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	05/11/2020
<b>Vencimento</b>	27/11/2028
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	35,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3



## CRI Fibra Experts (20L0653261)

São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE	<b>Garantias</b>
Comercial	AF de imóveis
Diversos	
CCB emitida pela Fibra Experts	
<b>Risco</b>	Fibra Experts
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	12/12/2020
<b>Vencimento</b>	12/12/2024
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	100,00
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A2



## 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

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Dal Pozzo (21H1031711)

- Guarapuava/PR
- Comercial
- Terrenos e loja
- Garantias**
- AF de imóveis
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo

Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Emissão	23/08/2021
Vencimento	09/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



## CRI ABV (21K0058017)

- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abevé
- Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
- Fiança dos acionistas
- Fundo de reserva

Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito

Risco	ABV
Indexador	IPCA
Emissão	30/11/2021
Vencimento	17/10/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Minas Brisa (21I0912120)

- Nova Lima/MG
- Comercial
- Empreendimentos Prime House e Up Town
- Garantias**
- AF de imóveis
- AF de cotas das SPEs
- Cessão fiduciária dos recebíveis

CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa

Risco	Minas Brisa
Indexador	IPCA
Emissão	25/09/2021
Vencimento	25/09/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



## CRI Arquiplan (22C1024589)

- São Paulo (SP)
- Corporativo
- Edifício residencial Go Barra Funda
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Seguro de obras e Seguro garantia
- Aval

CCB emitida pela Arquiplan

Risco	Arquiplan
Indexador	CDI
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



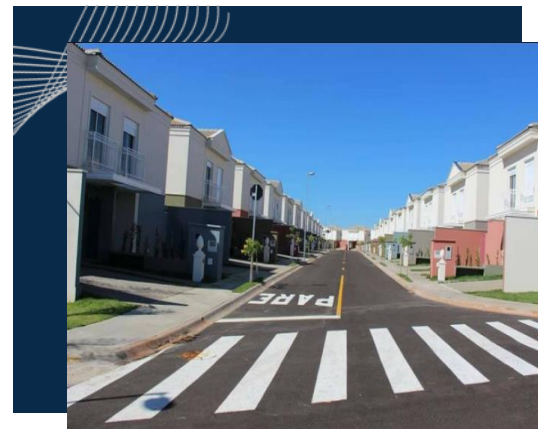
# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Lofts (22D0371522)

- Indaiatuba (SP)
- Corporativo
- Edifício residencial Reserva Luiza Tomaselli
- CCB emitida pela Lofts
- Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Fundo de reserva
- Aval

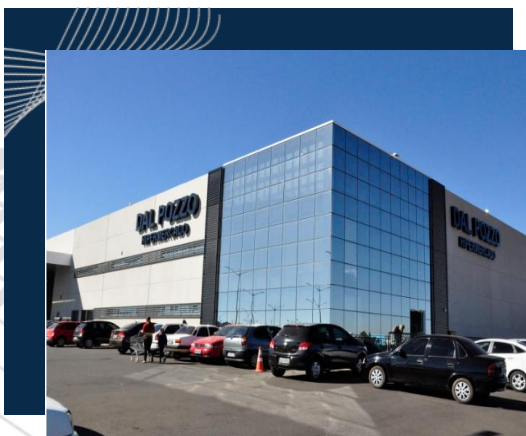
<b>Risco</b>	Lofts
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Emissão</b>	04/04/2022
<b>Vencimento</b>	17/03/2028
<b>Amortização</b>	Mensal, a partir de abr/25
<b>Volume (R\$ MM)</b>	27,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3



## CRI Impperial (22D0371522)

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

CCB emitida pela Devedora	
<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 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>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 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>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

# DETALHAMENTO DOS CRIS



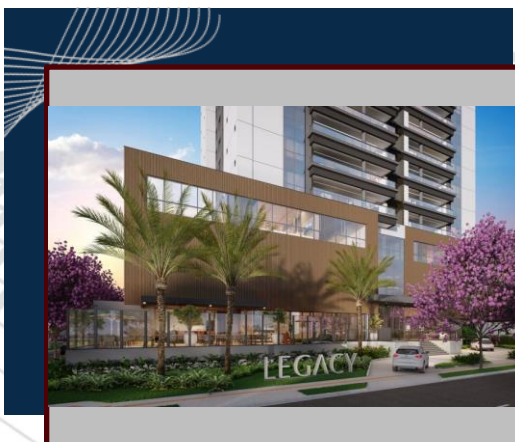
## CRI Desco (22J1099385)

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



## 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>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

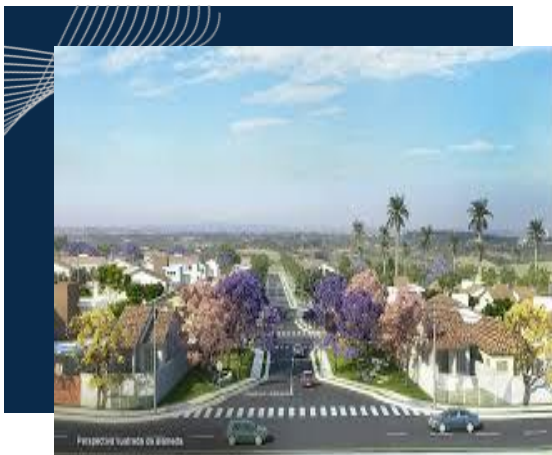


## CRI Celeste II (24E2267881)

Brasnorte (MT)	<b>Garantias</b>
Aluguel	AF de 100% cotas SPE;
Usina de energia Solar	AF de fazenda - 200%
Aluguel	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



# DETALHAMENTO DOS CRIS



## 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>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)		<b>Garantias</b>
	Aluguel		AF de 100% cotas SPE;
	Usina de energia Solar		AF de fazenda – 200%
	Aluguel		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>	30,0		
<b>Oferta</b>	ICVM 160		
<b>Rating JPP</b>	A3		



## CRI Dal Pozzo III (24J4921075)

	Guarapuava/PR		<b>Garantias</b>
	Comercial		AF Imóvel
	Obras Futuras		Aval dos acionistas
	Nota Comercial		
<b>Risco</b>	Dal Pozzo		
<b>Indexador</b>	CDI		
<b>Emissão</b>	Novembro/2024		
<b>Vencimento</b>	Março/2031		
	Juros mensal desde o início e um ano de carência de principal		
<b>Amortização</b>			
<b>Volume (R\$ MM)</b>	80,0		
<b>Oferta</b>	ICVM 476		
<b>Rating JPP:</b>	Baa1		

 @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

