



OUIP11

RELATÓRIO MENSAL

DEZEMBRO, 2021



NOTAS DO GESTOR

A carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de novembro com 94,0% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 93,2% em CRI e 0,9% em FII. O saldo de 6,0% estava alocado em instrumentos de caixa.

Principais movimentações da carteira: Aproveitamos algumas oportunidades no mercado secundário e ampliamos a participação em algumas operações que já faziam parte da carteira. No total, foram adquiridos R\$ 4,4 milhões nos CRI Fibra, Lote 5 e Yazbek.

Após as movimentações, a parcela de recursos em caixa que excede o caixa mínimo (3% do PL) é inferior a R\$ 10 milhões. Temos duas operações de financiamento à incorporadoras que estão aprovadas, cujo desembolso ocorrerá em tranches, e que deverão consumir a maior parte desses recursos.

Distribuição de rendimentos: O rendimento de dezembro foi de R\$ 0,95/cota, o pagamento será feito em 14 de janeiro de 2022. Em dezembro, a frequência de amortizações antecipadas das operações de CRI foi menor que a usual, o que reduziu a receita de correção monetária.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 92,00 ao final de dezembro, com desconto de 9,6% em relação ao valor da cota patrimonial de R\$ 101,78.

Assembleia: Em 29 de dezembro de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares do CRI Carvalho Hosken (19K1124486). Foi aprovada a alteração da curva de amortização da operação, com consequente aumento do prazo médio de vencimento de 48 para 55 meses, e elevação da taxa da operação de CDI+4% a.a. para CDI+5,5% a.a. A alteração foi necessária para se adequar ao novo fluxo dos projetos, impactados por atrasos na obtenção de licenças na cidade do Rio de Janeiro (RJ).

Consulta Formal: Em 01 de dezembro de 2021, o Administrador do fundo publicou [Edital de Convocação](#) de uma [Consulta Formal](#) aos cotistas, com algumas alterações propostas no Regulamento. A votação pode ser feita até o dia 01 de fevereiro de 2022.

Em resposta a diversas consultas que recebemos de investidores, esclarecemos que:

- A inclusão da Ourinvest Asset como cogestor formaliza a participação que tiveram desde o início do fundo, por meio do assento no Comitê de Investimentos e também na originação de oportunidades de investimento. A mudança, se aprovada, não implicará em aumento de custos para o fundo; e
- A elevação do capital autorizado, que atualmente é de R\$ 500 milhões, foi proposta nesta Consulta para evitar o desgaste e os custos de uma nova alteração do Regulamento quando houver a necessidade de aprovação de uma nova emissão. Não temos a intenção de fazer uma nova emissão de cotas abaixo do valor patrimonial, que leve à diluição dos atuais cotistas.

OBJETIVO

Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão".

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas na Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas no Regulamento.

RENTABILIDADE ALVO

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário-FII", celebrado pela Administradora em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S/A

TAXA DE ADM. E GESTÃO

1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$331,0 milhões

NÚMERO DE COTAS

3.252.384

COTISTAS

21.138

FLUXO DE CAIXA

	dez-21	2021	12 Meses
Receitas Totais	3.109.377	32.846.492	32.846.492
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	3.100.865	31.437.811	31.437.811
Receitas Renda Fixa	8.512	1.408.681	1.408.681
Despesas Totais	(269.490)	(3.764.337)	(3.764.337)
Despesas Taxa Administração	(239.908)	(3.096.713)	(3.096.713)
Despesas Gerais	(29.583)	(667.624)	(667.624)
Resultado*	2.839.887	29.082.155	29.082.155
Qtde. Cotas	3.252.384	3.252.384	3.252.384
Resultado/Cota	0,87	9,54	9,54

Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros e correção monetária realizados pelos devedores, além dos resultados não recorrentes de operações no mercado secundário.

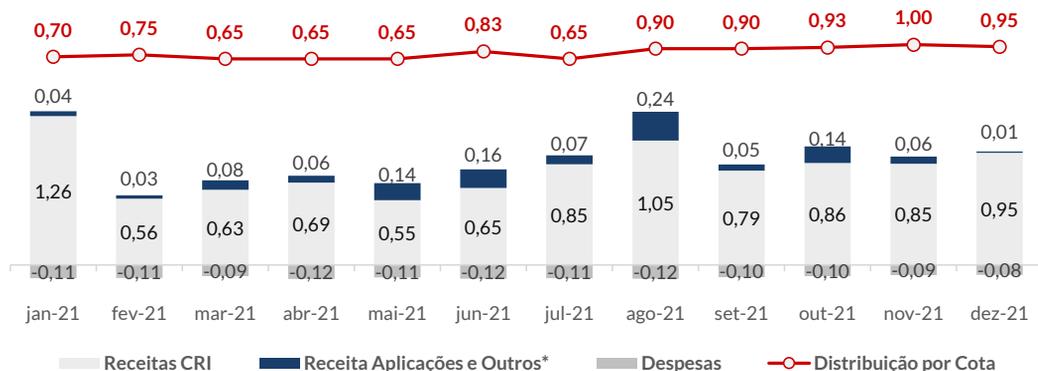
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

Despesas Taxa Administração considera taxa de Gestão, custódia e administração do fundo.

Despesas Gerais: relacionadas às taxas da CVM, SELIC, CETIP e [B]³, Auditoria, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

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

RESULTADO (Valor por cota)

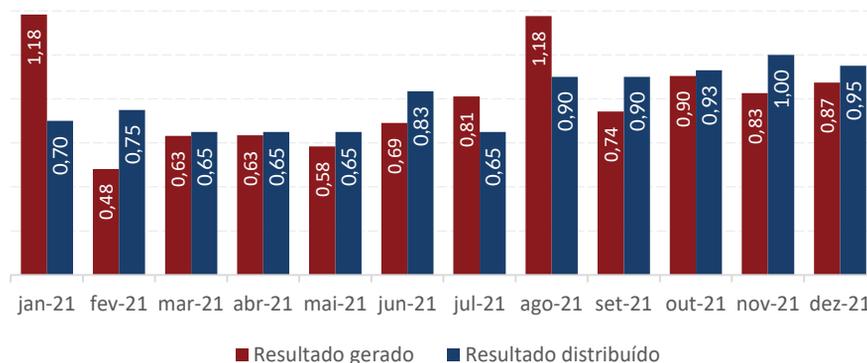


*Inclui o resultados de operações no mercado secundário

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Em R\$ por cota

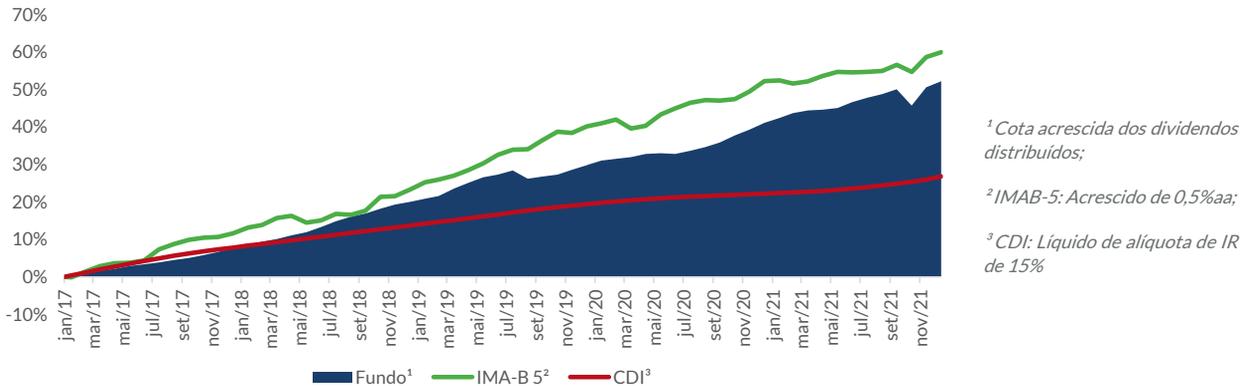
O fundo distribuiu o saldo remanescente da reserva de lucros em dez/21



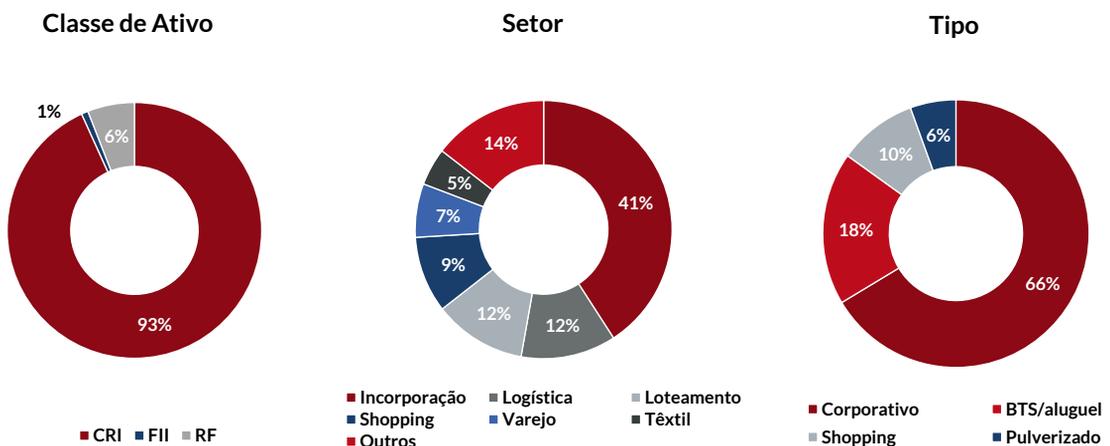
DESEMPENHO DO FUNDO

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
dez/21	331,0	101,78	0,14%	0,9500	0,93%	1,08%	0,77%	0,79%
nov/21	330,6	101,63	2,34%	1,0000	1,01%	3,34%	0,59%	2,50%
out/21	323,0	99,31	-3,79%	0,9300	0,90%	-2,89%	0,49%	-1,24%
set/21	335,7	103,23	-0,01%	0,9000	0,87%	0,86%	0,44%	1,00%
ago/21	335,8	103,23	-0,20%	0,9000	0,87%	0,67%	0,43%	0,15%
jul/21	336,4	103,44	0,18%	0,6500	0,63%	0,81%	0,36%	0,03%
jun/21	335,8	103,25	0,23%	0,8341	0,81%	1,04%	0,31%	-0,13%
mai/21	335,0	103,02	-0,29%	0,6500	0,63%	0,34%	0,27%	0,69%
abr/21	336,0	103,31	-0,44%	0,6506	0,57%	0,14%	0,21%	0,87%
mar/21	284,4	103,77	-0,12%	0,6500	0,59%	0,47%	0,20%	0,34%
fev/21	237,3	103,89	0,18%	0,7500	0,72%	0,90%	0,13%	-0,60%
jan/21	236,8	103,70	0,25%	0,7000	0,68%	0,93%	0,15%	0,11%

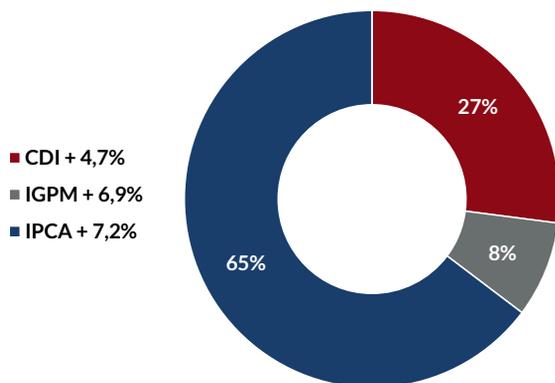
DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

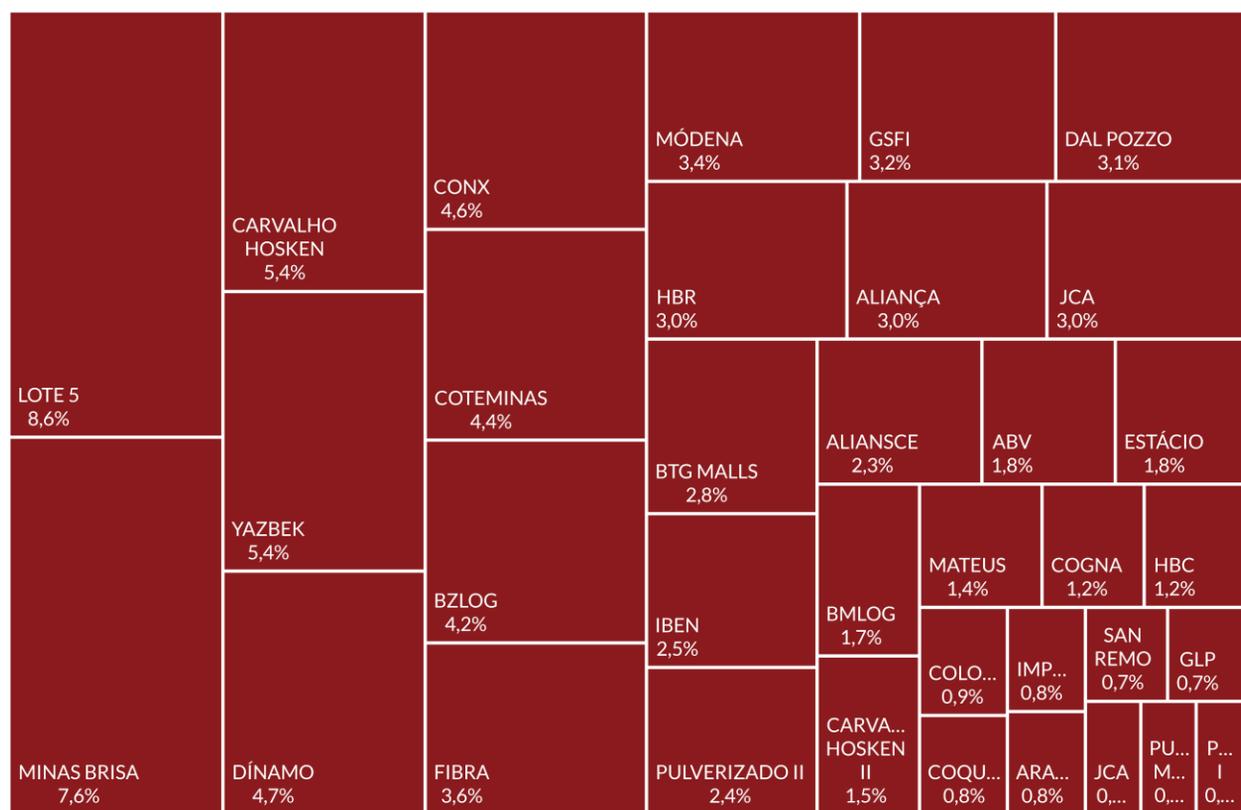


INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

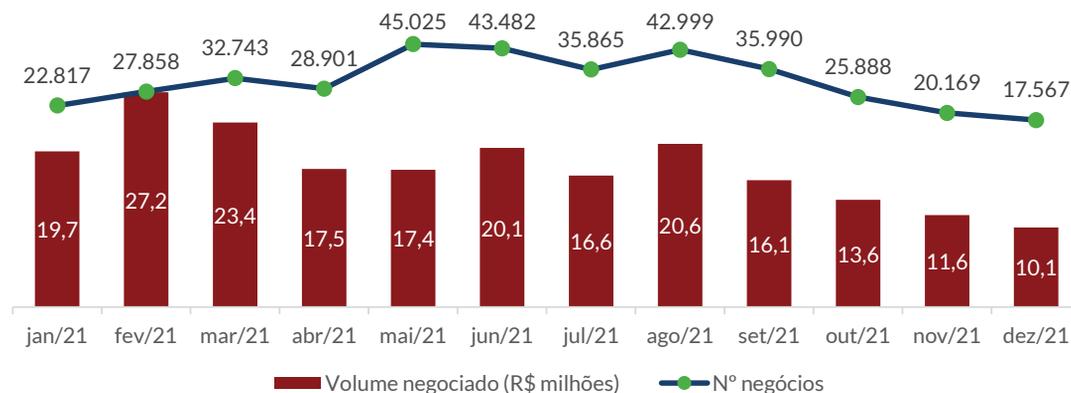
CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR (em relação ao PL)



RELATÓRIO MENSAL

Dezembro, 2021

VOLUME NEGOCIADO



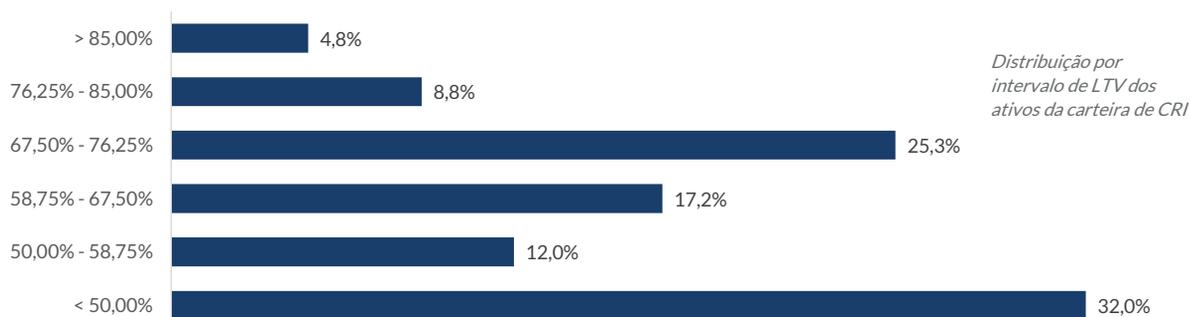
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emis-são	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	10.247	966	9.893.724,23	3,0%	19-abr-17	4,9	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	64.860	2.983.560,13	0,9%	14-mar-17	1,5	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	OPEA	ALIANSCA	1ª	145ª	7.510	998	7.496.333,01	2,3%	24-mar-17	0,4	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	91.217	2.736.523,49	0,8%	06-mar-18	2,9	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	7.609	2.282.714,79	0,7%	25-mai-18	2,6	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	354	3.891.241,12	1,2%	18-fev-19	1,2	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.679	2.519.191,90	0,8%	01-abr-19	3,6	25-ago-29	IPCA	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	539	2.425.631,47	0,7%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	8.000	541	4.326.544,87	1,3%	12-jun-19	1,6	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	849	9.335.362,36	2,8%	20-ago-19	3,9	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	3.672	1.729.488,21	0,5%	09-set-19	4,0	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	24ª	500	11.792	5.896.159,97	1,8%	12-dez-19	2,8	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	1.006	17.801.406,28	5,4%	13-dez-19	0,5	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	11.000	563	6.194.956,57	1,9%	17-dez-19	1,8	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	947	4.737.254,29	1,4%	04-mar-20	4,7	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	1.407	14.066.534,19	4,2%	24-mar-20	3,0	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.018	5.090.003,29	1,5%	30-jun-20	2,2	10-jun-27	CDI	+ 7,00%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	678	1.959.478,64	0,6%	15-jul-20	3,1	15-jul-30	IPCA	+ 10,00%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.141	11.410.811,02	3,4%	31-jul-20	1,7	10-jul-25	IPCA	+ 9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.011	15.166.834,45	4,6%	14-out-20	2,0	20-set-25	IPCA	+ 6,00%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.029	15.436.096,39	4,7%	30-nov-20	3,2	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.104	5.521.001,09	1,7%	17-nov-20	3,4	13-nov-30	IPCA	+ 5,34%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	10.800	1.103	11.916.091,69	3,6%	30-dez-20	1,9	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	17.500	1.014	17.749.460,33	5,4%	12-fev-21	1,3	16-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	127.482	3.951.955,94	1,2%	16-abr-21	2,7	12-jul-27	IPCA	+ 6,00%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	1	10.481.065,81	3,2%	28-abr-21	5,9	19-jul-32	IPCA	+ 5,00%
21D0782031	CRI	VIRGO	JCA	4ª	208ª	10.224	958	9.790.202,89	3,0%	14-mai-21	3,9	12-mai-31	CDI	+ 2,50%
21D0827257	CRI	VIRGO	JCA	4ª	257ª	2.043	960	1.961.793,46	0,6%	14-mai-21	3,9	12-mai-31	CDI	+ 3,20%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	957	9.920.916,36	3,0%	24-mai-21	5,6	12-mai-31	IPCA	+ 6,00%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	21.197	854	18.099.145,42	5,5%	17-jun-21	5,2	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21F0568989	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	859	7.868.570,61	2,4%	25-jun-21	4,9	10-jun-36	IPCA	+ 6,50%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	8.500	969	8.234.603,76	2,5%	16-jul-21	2,8	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	4ª	314ª	15.150	966	14.629.902,51	4,4%	04-ago-21	3,8	21-jul-31	IPCA	+ 8,00%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	2.500	1.019	2.547.613,71	0,8%	26-ago-21	3,9	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	10.000	1.012	10.116.748,41	3,1%	03-set-21	3,1	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	25.000	1.013	25.323.217,33	7,6%	04-out-21	2,5	24-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	5.910	1.026	6.062.185,23	1,8%	30-nov-21	6,3	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	57,80	2.863.412,00	0,9%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	19.893.231,62	6,0%	-	-	-	CDI	-

*A duration média da carteira de CRI é de 3,0 anos

LOAN TO VALUE (LTV)

LTV



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

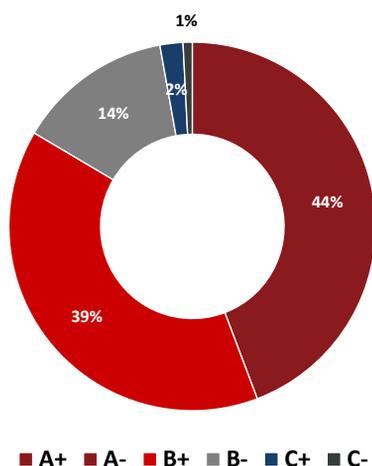
Ativo	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
2110912120	MINAS BRISA	72,9%	8,1%	Trimestral a partir de set/22
21E0750441	LOTE 5 III	62,5%	5,8%	Mensal
19K1124486	CARVALHO HOSKEN	45,9%	5,7%	Trimestral a partir de dez/21
21A0742342	YAZBEK	43,8%	5,7%	Trimestral a partir de jan/22
20K0549411	DÍNAMO	62,1%	5,0%	Mensal a partir de dez/21
20I0905816	CONX	72,6%	4,9%	Mensal
21G0785091	COTEMINAS	47,9%	4,7%	Mensal
20C0937316	BZLOG	62,8%	4,5%	No final
20L0653261	FIBRA	83,4%	3,8%	Mensal a partir de jan/23
20G0754279	MÓDENA	58,3%	3,7%	Trimestral (jan, abr, jul, out)
20G0800227	GSFI	53,4%	3,4%	Mensal
21H1031711	DAL POZZO	49,1%	3,2%	Mensal a partir de set/22
19G0228153	HBR	75,2%	3,2%	Mensal
12F0036335	ALIANÇA	73,1%	3,2%	Anual (jan) - inclusive juros
21D0782031	JCA	75,5%	3,1%	Mensal
19H0000001	BTGMALLS	34,2%	3,0%	Mensal
21G0155050	IBEN II	87,1%	2,6%	Mensal
21F0568989	PULVERIZADO II	77,2%	2,5%	Mensal
17C0000201	ALIANSCCE	78,6%	2,4%	Mensal
19K1137354	LOTE 5 II	36,1%	2,0%	Mensal
21K0058017	ABV	68,4%	1,9%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	67,4%	1,9%	Mensal
20K0571487	BMLOG	57,2%	1,8%	Mensal a partir de dez/22
20F0692684	CARVALHO HOSKEN II	54,5%	1,6%	Trimestral a partir de jun/22
20B0980166	MATEUS	100,0%	1,5%	Mensal
19E0967401	LOTE 5	38,3%	1,4%	Mensal
21D0453486	COGNA	42,9%	1,3%	Mensal
19A1317801	HBC	11,1%	1,2%	Anual (nov)
17B0048606	COLORADO	24,8%	1,0%	Mensal
17L0959863	COQUEIROS	68,6%	0,9%	Mensal
21G0864353	IMPPERIAL	52,0%	0,8%	No final
19C0281298	ARACAJU	28,5%	0,8%	Renegociada - carência até nov/21
19D1329253	SAN REMO	29,5%	0,8%	Mensal
17K0150400	GLP	53,7%	0,7%	Mensal
21D0827257	JCA	97,3%	0,6%	Mensal
20G0000464	PULVERIZADO MUDE	30,8%	0,6%	Mensal
19E0966783	PULVERIZADO I	45,7%	0,6%	Mensal
Total		60,5%	100,0%	

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 abaixo mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:



Rating	Descrição
A+	Altíssima qualidade
A-	Alta qualidade
B+	Média alta qualidade
B-	Média qualidade
C+	Média baixa qualidade
C-	Fraca qualidade
D	Qualidade questionável
E	Fraquíssima qualidade

CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

CRI Aliança (12F0036335)



- 📍 São Paulo/SP
- 🏢 BTS/aluguel
- 📄 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi
- 📄 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação

- ✔️ **Garantias**
- AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
- CF do contrato de locação
- Fiança prestada por BB Mapfre
- Fundo de reserva de R\$ 2 MM

Risco	BB Mapfre
Indexador	IGP-M
Taxa	8,19%
Emissão	14/06/2012
Vencimento	13/01/2033
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	251,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)



- 📍 PE, SE, PB e AL
- 🏢 Pulverizado
- 📄 Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
- 📄 CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

- ✔️ **Garantias**
- AF de quotas das SPEs dos empreendimentos
- CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda
- Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado
- Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação

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:	B-

CRI Aliansce (17C000201)



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Shopping center
-  Bangu Shopping Center
-  Debênture privada

-  **Garantias**
- AF de fração ideal de 37,93% do shopping Bangu
- CF de 37,93% dos recebíveis de aluguel do shopping
- Fundo de Liquidez c/ valor entre 100% e 120% da PMT

Risco	Aliansce
Indexador	CDI
Taxa	99,00%
Emissão	01/03/2017
Vencimento	01/06/2022
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	180,00
Oferta	ICVM 400
Rating JPP:	A-

CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)



-  Baretos/SP
-  Pulverizado
-  Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
-  CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

-  **Garantias**
- AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
- CF dos créditos imobiliários
- Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
- Fundo de reserva >2 PMT

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:	B-

CRI GLP (17K0150400)



-  Embu das Artes/SP
-  BTS/aluguel
-  Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
-  CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação

-  **Garantias**
- AF do imóvel (após condição suspensiva)
- CF dos direitos creditórios do contrato de locação
- Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel
- Importância segurada R\$150 MM
- Seguro garantia locatário se inquilino (BRF) perder investment grade

Risco	GLP
Indexador	IPCA
Taxa	5,45%
Emissão	17/11/2017
Vencimento	20/01/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	113,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI HBC (19A1317801)



-  Ribeirão Preto/SP
-  Corporativo
-  Fazenda São Sebastião
-  CCB emitida por agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel

-  **Garantias**
- AF de imóvel
- CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar
- Aval dos emissores das CCB (100%)

Risco	HBC
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	31/01/2019
Vencimento	30/11/2023
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	14,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	C+

CRI Aracaju Parque Shopping (19C0281298)



-  Aracaju/SE
-  Shopping center
-  Aracaju Parque Shopping
-  CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação

-  **Garantias**
- AF do shopping
- Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
- Aval dos acionistas (Grupo ACF)
- Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
- Contratos tampão de locação

Risco	Grupo ACF
Indexador	IGP-DI
Taxa	9,50%
Emissão	25/03/2019
Vencimento	25/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	22,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	C-

CRI San Remo (19D1329253)



-  Curitiba/PR
-  Corporativo
-  Palazzo Lumini e BW
-  CCB

-  **Garantias**
- AF de imóvel residencial na razão de 200%
- CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
- Aval e fiança dos acionistas e SPEs
- Fundos de liquidez, despesa e reserva
- Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria

Risco	San Remo
Indexador	IPCA
Taxa	9,00%
Emissão	26/04/2019
Vencimento	17/05/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	77,0
Oferta	CVM 476
Rating JPP:	C+

CRI Lote 5 (19E0967401)



-  Itu/SP
-  Corporativo
-  Loteamento Una
-  Debênture privada

-  **Garantias**
- AF de lotes do empreendimento UMA (razão 130%)
- CF e carteira de recebíveis
- Aval dos acionistas na PF

Risco	Lote 5
Indexador	CDI
Taxa	3,50%
Emissão	03/06/2019
Vencimento	03/06/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	8,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI BTG Malls (19H0000001)



-  RJ e MG
-  Shopping center
-  Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
-  CCB repres de contratos de venda e compra de part. Em shoppings

-  **Garantias**
- AF de frações do shopping
- CF do NOI dos shoppings
- Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	FII BTG Malls
Indexador	CDI
Taxa	1,50%
Emissão	01/08/2019
Vencimento	20/08/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	209,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior



-  SP, RN, RJ e outros
-  Pulverizado
-  192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)
-  Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

-  **Garantias**
- AF dos imóveis
- 15% de subordinação
- Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
- Fundo de despesas de R\$50k

Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Taxa	6,68%
Emissão	22/05/2019
Vencimento	22/09/2033
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	40,1
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Estácio (19K1139670)



-  Juazeiro/BA
-  BTS/aluguel
-  Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
-  Contrato atípico de locação

-  **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

Risco	Estácio
Indexador	IGPM
Taxa	6,00%
Emissão	12/11/2017
Vencimento	15/10/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	12,1
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Carvalho Hosken (19K1124486)



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Corporativo
-  Terrenos
-  CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken

-  **Garantias**
- AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)
- CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
- Aval do acionista controlador
- Fundo de liquidez

Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	5,50%
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B-

CRI Lote 5 II (19K1137354)



-  Barueri/SP
-  Corporativo
-  Residencial Itahyê II
-  Debênture privada emitida pela Lote 5

-  **Garantias**
- AF de cotas da SPE
- AF de lotes após a obtenção do TVO
- CF dos recebíveis da venda de lotes
- Aval dos acionistas

Risco	Lote 5
Indexador	CDI
Taxa	3,50%
Emissão	15/11/2019
Vencimento	15/11/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Grupo Mateus (20B0980166)



-  São Luís/MA
-  Corporativo
-  Mateus Supermercados
-  CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de recebíveis de vendas do supermercado
- Aval dos acionistas
- Covenants financeiros

Risco	Grupo Mateus
Indexador	IPCA
Taxa	4,70%
Emissão	17/02/2020
Vencimento	16/02/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	200,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI BzLog (20C0937316)



-  Duque de Caxias/RJ
-  BTS/aluguel
-  Galpão 1
-  Créditos imobiliários decorrentes de contrato de compra e venda

-  **Garantias**
- Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel

Risco	FII OULG11
Indexador	IGPM
Taxa	6,00%
Emissão	12/03/2020
Vencimento	12/03/2025
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	10,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B-

CRI Carvalho Hosken II (20F0692684)



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Corporativo
-  Terrenos
-  CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken

-  **Garantias**
- AF de terrenos
- CF de direitos creditórios (locação)
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	7,00%
Emissão	08/06/2020
Vencimento	15/06/2027
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	50,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B-

CRI Pulverizado Mude (20G0000464)



-  SJRP e Barretos/SP
-  Pulverizado
-  Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto
-  Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos

-  **Garantias**
- AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos imobiliários
- CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos
- AF de cotas de SPE
- Fiança outorgada por empresas e acionistas
- Fundo de reserva

Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Taxa	9,50%
Emissão	30/06/2020
Vencimento	15/07/2030
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	5,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Módena (20G0754279)



-  Alphaville/SP
-  Corporativo
-  Alpha House I
-  CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.

-  **Garantias**
- AF do imóvel
- CF recebíveis atuais e futuros
- Aval dos sócios da SPE
- Fundo de reserva de 3 PMT
- Fundo de obra liberado conforme medição

Risco	Módena
Indexador	IGPM
Taxa	9,00%
Emissão	08/07/2020
Vencimento	11/07/2025
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Conx (20I0905816)



-  São Paulo/SP
-  Corporativo
-  NeoConx Imirim
-  CCB emitida pela devedora

-  **Garantias**
- AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
- CF dos recebíveis das vendas futuras
- Aval da controladora e dos sócios
- Fundo de reserva de 1,1 PMT
- Fundo de obra e seguro completion

Risco	Conx
Indexador	IPCA
Taxa	6,00%
Emissão	15/09/2020
Vencimento	15/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	44,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Dínamo (20K0549411)



-  Santos/SP
-  Corporativo
-  Galpão Logístico
-  Contrato de locação

-  **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

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

CRI BMLOG (20K0571487)



-  Rio de Janeiro/RJ
-  BTS/aluguel
-  Galpão Logístico
-  BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel

-  **Garantias**
- AF do imóvel
- Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação

Risco	BMLOG
Indexador	IPCA
Taxa	5,34%
Emissão	17/11/2020
Vencimento	13/11/2030
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	235,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Fibra Experts (20L0653261)



-  São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
-  Corporativo
-  Diversos
-  CCB emitida pela Fibra Experts

 **Garantias**
AF de imóveis

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:	A-

CRI R. Yazbek (21A0742342)



-  São Paulo/SP
-  Corporativo
-  Edifício Spression
-  CCI representativa de CBB

 **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

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

CRI Cogna Educação (21D0453486)



-  Santo André/SP
-  BTS/aluguel
-  Faculdade Anhanguera
-  Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cogna

 **Garantias**
AF do imóvel
CF contrato atípico de locação
Fiança de empresa do grupo no contrato de locação
Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	Cogna Educação
Indexador	IPCA
Taxa	6,00%
Emissão	16/04/2021
Vencimento	19/07/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	19,6
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI GSFI (20G0800227)



-  SP, RJ, BA e GO
-  Shopping Center
-  4 shopping centers e 4 outlets
-  Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo

 **Garantias**
AF de frações ideais de 8 empreendimentos
CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos
Fundo de Reserva de R\$5MM

Risco	GSFI
Indexador	IPCA
Taxa	5,00%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	650,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Grupo JCA (21D0782031 e 21D0827257)



-  SP, RJ, MG, PR e SC
-  Corporativo
-  Garagens do Grupo
-  Contratos de Locação

 **Garantias**
AF de imóveis
Subordinação de 22%
Aval cruzado das empresas do grupo
Fundo de reserva de 3 PMT

Risco	Grupo JCA
Indexador	CDI
Taxa	2,5% 3,2% (sub)
Emissão	25/04/2021
Vencimento	25/04/2028
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	144,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI HBR Realty (19G0228153)



-  ABC e Barueri (SP)
-  BTS/aluguel
-  Imóveis comerciais desenvolvidos pela Helbor
-  Debêntures emitidas pelas SPEs

-  **Garantias**
- AF de imóveis e das cotas das SPEs
- CF dos contratos de aluguel
- Aval da HBR Realty
- Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	HBR Realty
Indexador	IPCA
Taxa	6,0%
Emissão	17/07/2019
Vencimento	26/07/2034
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	179,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Lote 5 III (21E0750441)



-  Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP)
-  Corporativo
-  Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5
-  CCB emitida pela Lote 5

-  **Garantias**
- Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs
- CF dos contratos de comercialização de lotes
- Seguro de obra para três empreendimentos
- Aval dos acionistas da Lote 5
- Fundo de reserva

Risco	Lote 5
Indexador	IPCA
Taxa	9,0%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Pulverizado II (21F0568989)



-  Diversos estados
-  Pulverizado
-  Empreendimentos desenvolvidos por Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko
-  CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis

-  **Garantias**
- AF de todas as unidades
- Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade
- Razão de subordinação de 20%

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	6,5%
Emissão	10/06/2021
Vencimento	10/06/2036
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	25,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Iben II (21G0155050)



-  Salto/SP
-  Corporativo
-  Jardim Residencial do Bosque
-  CCB imobiliária emitida pela Iben

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- 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:	B+

CRI Coteminas (21G0785091)



-  São Gonçalo do Amarante/RN
-  Corporativo
-  Mega Center Seridó
-  Debêntures emitidas pela Coteminas

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de locação
- Aval dos acionistas
- Fundo de Reserva

Risco	Coteminas
Indexador	IPCA
Taxa	8,00%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	21/07/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	160,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Impperial (21G0864353)



-  São José do Rio Preto, Itápolis (SP) e Confresa (MT)
-  Corporativo
-  Empreendimentos Eco Park, Village e Novo Oriente
-  CCB emitida pela Devedora

-  **Garantias**
- AF de cotas das SPEs
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva

Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Taxa	8,5%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Dal Pozzo (21H1031711)



-  Guarapuava/PR
-  Comercial
-  Terrenos e loja
-  CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- Aval dos acionistas
- 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:	B+

CRI Minas Brisa (21I0912120)



-  Nova Lima/MG
-  Comercial
-  Empreendimentos Prime House e Up Town
-  CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- AF de cotas das SPEs
- Cessão fiduciária dos recebíveis
- Fundo de obra
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

Risco	Minas Brisa
Indexador	IPCA
Taxa	7,50%
Emissão	25/09/2021
Vencimento	25/09/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI ABV (21K0058017)



-  Dourados/MS
-  BTS/Aluguel
-  Supermercados Abevê
-  Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
- Fiança dos acionistas
- Fundo de reserva

Risco	ABV
Indexador	IPCA
Taxa	8,50%
Emissão	30/11/2021
Vencimento	17/10/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital 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. Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410