

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP ALLOCATION MOGNO FII

JPPA11

ABRIL  
2022



# 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. Posteriormente, 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 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

Vórtx DTVM Ltda.

## GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,10% a.a.

## TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

## NÚMERO DE COTAS

603.964

## CNPJ DO FUNDO

30.982.880/0001-00

## CONTATO ADMINISTRADOR

fundos@vortx.com.br

## CONTATO GESTOR

ri@jppcapital.com.br

## SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

## DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 1,80**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**20,84%**

DIVIDEND YIELD (12M):

**18,40%**

RETORNO NO MÊS:

**2,13%**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,74**

NÚMERO DE COTISTAS:

**1.684**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 103,67**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 106,88**

MARKET CAP:

**R\$ 62,6MM**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 64,6MM**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 0,1MM**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 3,4MM**

## NOTA DO GESTOR



Em abril, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 92,6% da carteira de investimentos alocada em CRI, 3,3% em cotas de FII e 4,1% em instrumentos de caixa.

As principais movimentações no mês foram as compras de: (i) R\$ 7,0 milhões do CRI Arquiplan; e (ii) R\$ 0,7 milhão referente à primeira parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 7,0 milhões.

**JPP ALLOCATION MOGNO**  
**DESEMPENHO DO FUNDO**  
ABR-22



## FLUXO DE CAIXA

O resultado de R\$ 1,63/cota foi impactado positivamente por: (i) maior frequência de amortizações nas operações de CRI, o que elevou as receitas de correção monetária; e (ii) R\$ 0,20/cota em receitas de CRI de março, mas contabilizadas em abril.

O saldo de resultado retido é de R\$ 0,74/cota, que será distribuído aos cotistas nos próximos meses, de forma a manter o dividendo em linha com a média nos quatro primeiros meses do ano.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 103,67 ao final de abril, com desconto de 3,0% em relação ao valor patrimonial.



	fev-22	mar-22	abr-22	2022	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>679.970</b>	<b>1.089.270</b>	<b>1.053.917</b>	<b>4.022.835</b>	<b>9.448.230</b>
Receitas Ativos Alvo	679.970	1.089.270	1.053.917	4.022.835	9.448.230
Receitas CRI	637.209	804.816	1.019.028	3.603.060	8.021.699
Ganho de Capital CRI	23.756	265.139	13.874	337.742	1.235.873
FII Receitas	19.006	19.316	21.016	82.033	190.658
Receitas Renda Fixa	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(81.611)</b>	<b>(65.774)</b>	<b>(72.468)</b>	<b>(289.473)</b>	<b>(827.057)</b>
Despesas Taxa Administração	(63.286)	(59.276)	(65.756)	(251.692)	(713.630)
Despesas Taxa Administração	(15.563)	(15.563)	(15.563)	(58.211)	(146.206)
Despesas Taxa Gestão	(47.723)	(43.713)	(50.193)	(193.480)	(567.424)
Despesas Gerais	(18.325)	(6.498)	(6.713)	(37.782)	(113.426)
Despesas Taxa CETIP	(1.621)	(1.625)	(1.630)	(6.411)	(18.060)
Despesas Taxa Escrituração	(3.225)	(3.113)	(3.113)	(12.495)	(37.132)
Despesas Gerais	(13.479)	(1.761)	(1.970)	(18.876)	(58.213)
IR Aplicação	-	-	-	-	(22)
<b>Resultado*</b>	<b>598.359</b>	<b>1.023.496</b>	<b>981.449</b>	<b>3.733.362</b>	<b>8.621.173</b>
<b>Qtde. Cotas</b>	<b>603.966</b>	<b>603.966</b>	<b>603.966</b>	<b>603.966</b>	<b>603.966</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,99</b>	<b>1,69</b>	<b>1,63</b>	<b>6,18</b>	<b>14,27</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>1,50</b>	<b>1,55</b>	<b>1,80</b>	<b>6,05</b>	<b>14,72</b>

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

A distribuição de abril, cujo pagamento foi feito em 09 de maio, foi de R\$ 1,80/cota.

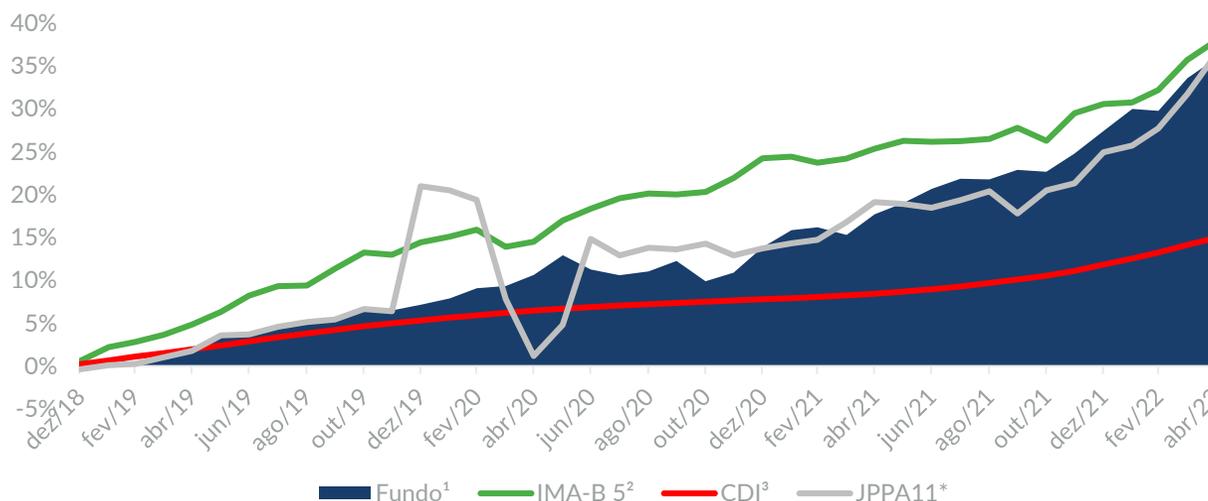
Esse rendimento, combinado à valorização de 0,44% da cota patrimonial, proporcionou retorno total positivo de 2,13% no mês.

## 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
abr/22	64,6	106,88	0,44%	1,8000	1,69%	2,13%	0,83%	1,56%
mar/22	64,3	106,41	2,16%	1,5500	1,49%	3,65%	0,93%	2,61%
fev/22	62,9	104,17	-1,62%	1,5000	1,42%	-0,21%	0,76%	1,06%
jan/22	64,0	105,89	1,32%	1,2000	1,15%	2,47%	0,73%	0,11%
dez/21	63,1	104,51	1,19%	1,4000	1,36%	2,54%	0,77%	0,79%
nov/21	62,4	103,28	0,87%	1,2000	1,17%	2,04%	0,59%	2,50%
out/21	61,8	102,39	-1,27%	1,1000	1,06%	-0,21%	0,49%	-1,24%
set/21	62,6	103,71	0,14%	1,0000	0,97%	1,10%	0,44%	1,00%
ago/21	62,6	103,57	-0,14%	0,9600	0,93%	0,79%	0,43%	0,15%
jul/21	62,6	103,72	-0,60%	0,9000	0,86%	0,27%	0,36%	0,03%
jun/21	63,0	104,34	0,57%	1,0500	1,01%	1,58%	0,31%	-0,13%
mai/21	62,7	103,75	0,26%	1,0600	1,02%	1,28%	0,27%	0,69%



## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

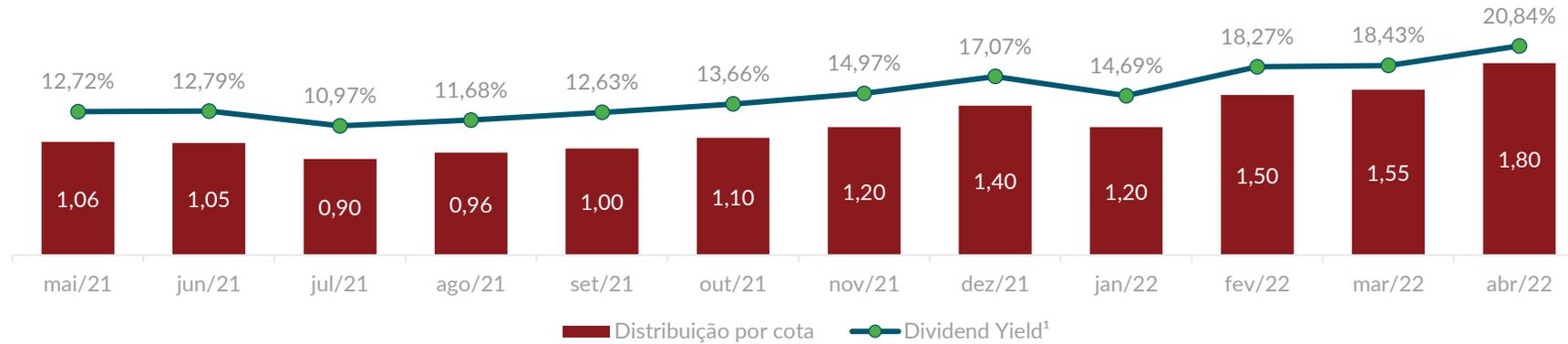


<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; <sup>3</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

# DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

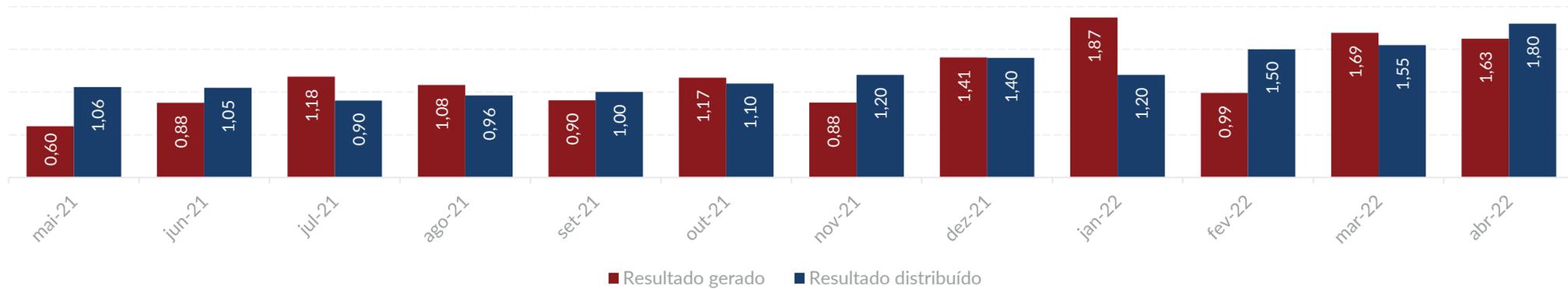


## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



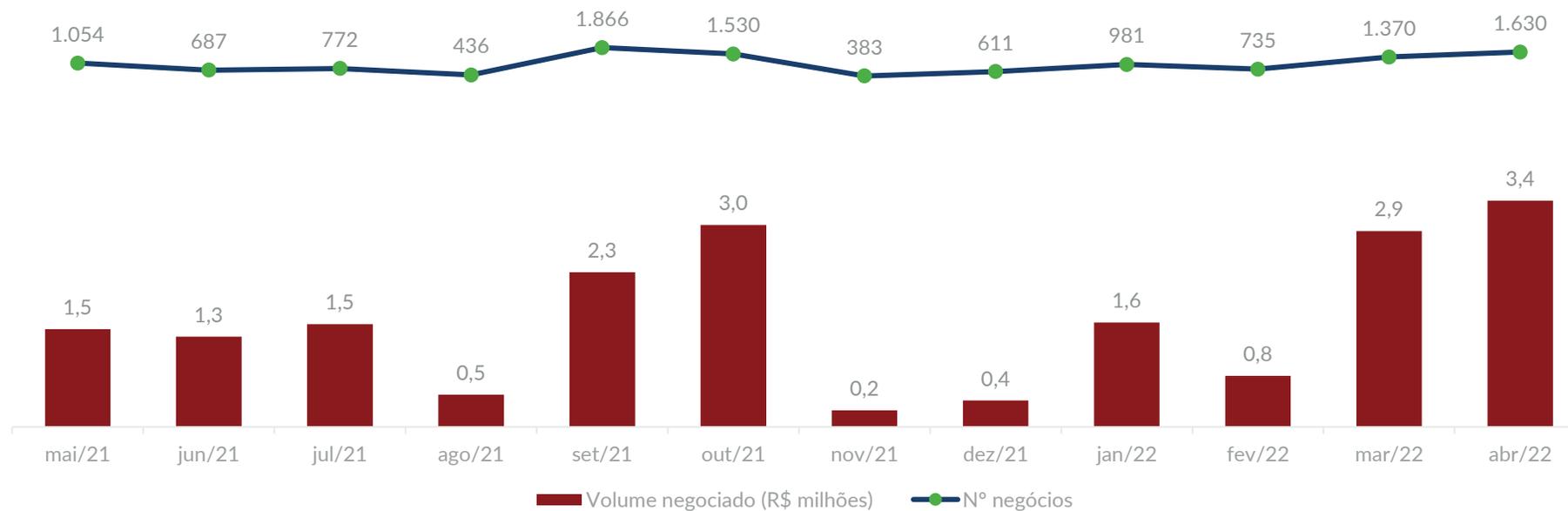
<sup>1</sup>Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

## EVOLUÇÃO DA RESERVA



A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,74/cota ao final de abr/22  
Em R\$ por cota

# VOLUME NEGOCIADO



**JPP ALLOCATION MOGNO**  
**CARTEIRA DO FUNDO**  
ABR-22



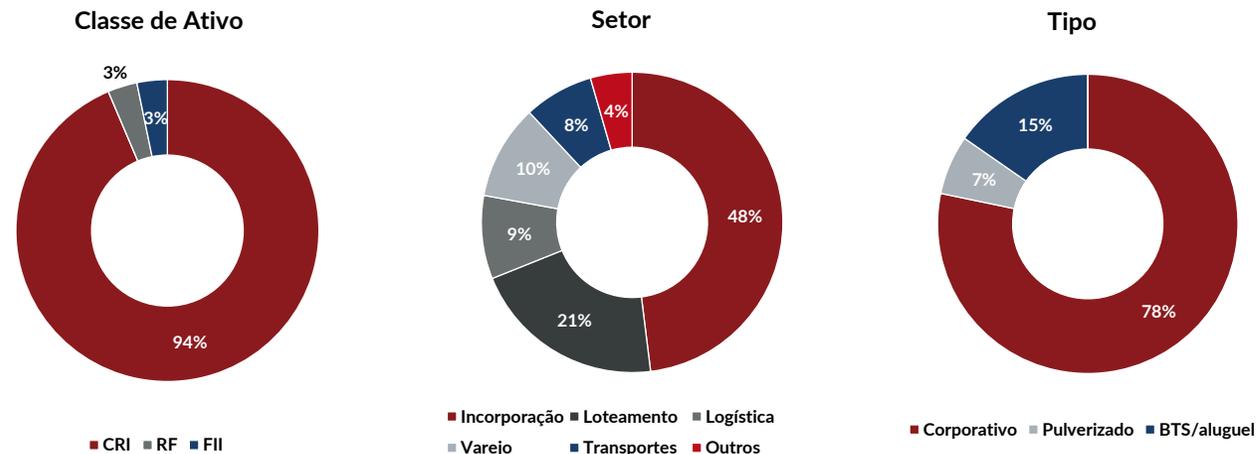
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

A Carteira do Fundo se encontra atualmente 34% indexada ao CDI + 4,8%, 11% ao IGPM + 8,9% e 57% ao IPCA + 8%

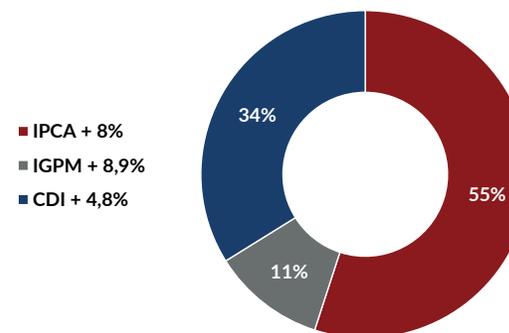
O Fundo encontra-se 94% alocado em CRIs, sendo que 78% são de operações de lastro Corporativo, 15% em Alugueis e 7% em ativos pulverizados

O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 48% das operações

## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



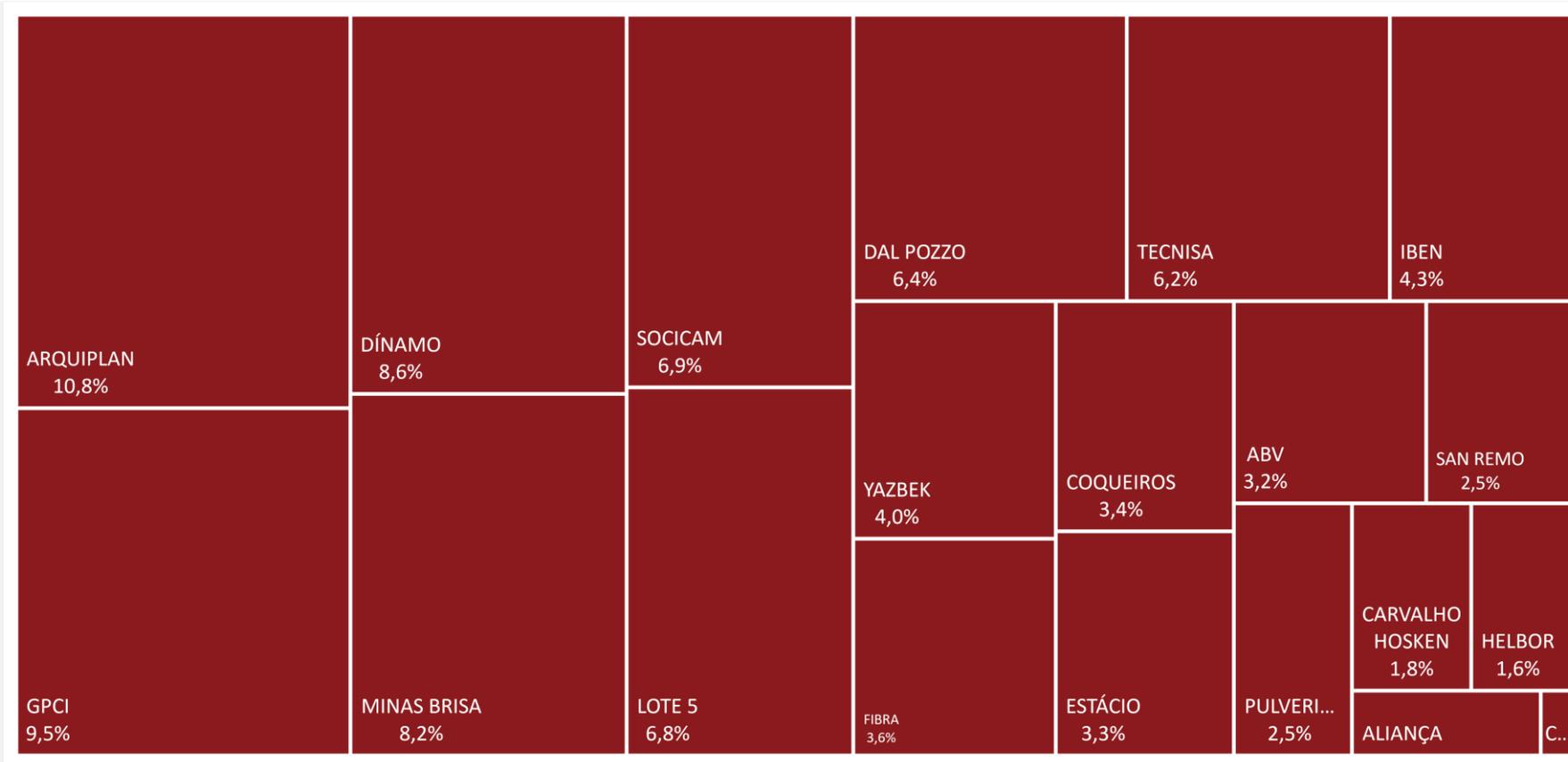
## INDEXADOR E TAXA PONDERADA\*



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

# CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(Em relação ao PL)



# PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais movimentações da carteira no mês foram as compras de: (i) R\$ 7,0 milhões do CRI Arquiplan; e (ii) R\$ 0,7 milhão referente à primeira parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 7,0 milhões.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 2,1 milhões. Atualmente, temos algumas operações que serão avaliadas pelo comitê de investimentos e que consumirão estes recursos.

A duration média da carteira é de 2,9 anos

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



Baixe a carteira em Excel

Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	59.515	119.030,98	0,2%	07-jan-19	1,3	20-set-25	IPCA +	10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	89.915	2.157.956,40	3,3%	16-jan-19	2,6	28-set-32	IPCA +	9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	533	1.599.252,20	2,5%	17-mai-19	1,4	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	3.125	1.231.099,97	1,9%	07-jun-19	3,6	15-mai-24	IPCA +	6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.633	447.601,16	0,7%	07-jun-19	3,4	15-mai-24	IPCA +	10,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	1.013	648	656.252,64	1,0%	23-set-19	5,0	13-jan-33	IGPM +	8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	923	1.199.928,58	1,9%	05-dez-19	0,4	15-dez-26	CDI +	5,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	12.545	2.095.082,53	3,2%	12-dez-19	2,6	15-out-27	IPCA +	6,00%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.473	6.213.999,67	9,6%	19-ago-20	2,4	22-mai-27	IGPM +	9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	4.000	1.001	4.004.746,28	6,2%	08-set-20	0,8	25-ago-23	CDI +	4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	4.629	994	4.602.168,44	7,1%	10-set-20	5,5	04-set-35	IPCA +	8,50%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.107	5.534.665,80	8,6%	30-nov-20	3,1	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	2.200	1.076	2.368.072,83	3,7%	30-dez-20	1,6	12-dez-24	IPCA +	5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	2.500	986	2.464.773,90	3,8%	12-fev-21	1,1	15-jan-26	IPCA +	6,20%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	5.000	875	4.374.527,84	6,8%	17-jun-21	4,9	15-mai-37	IPCA +	9,00%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	3.000	924	2.772.140,89	4,3%	16-jul-21	2,6	16-nov-29	CDI +	5,35%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	5.000	839	4.195.055,25	6,5%	02-set-21	2,6	08-ago-29	CDI +	6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	5.000	947	4.735.109,08	7,3%	04-out-21	2,2	22-set-26	IPCA +	7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	1.058	2.086.317,04	3,2%	30-nov-21	6,0	17-out-33	IPCA +	8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	1.000	1.000	1.000.132,64	1,5%	16-fev-22	1,6	20-nov-24	CDI +	2,50%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	7.000	1.005	7.037.964,00	10,9%	05-abr-22	2,8	16-mar-27	CDI +	4,25%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	660	1.019	672.672,76	1,0%	13-abr-22	3,2	17-mar-28	CDI +	4,00%
HGCR11	FII	HGCR				10.491	105,80	1.109.947,80	1,7%					
KNCR11	FII	KNCR				10.000	101,98	1.019.800,00	1,6%					
FUNDO DI	RF		BRASIL					2.064.454,03	3,2%				CDI	

# NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 7 milhões do CRI Arquiplan, operação com vencimento em mar/27 e prazo médio (duration) de 2,8 anos. A taxa de emissão é de CDI + 4,25% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de CCB emitida por SPE controlada pela Arquiplan e estrutura amparada por: (i) qualidade de crédito da devedora; (ii) alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária de recebíveis (com *cash sweep*), com razão mínima de garantia de 120%; (iii) fundo de obras; (iv) seguro garantia, que cobre os valores do terreno e da obra; e (v) aval da empresa e dos sócios.

A Arquiplan utilizará os recursos para financiar o desenvolvimento do empreendimento Go Barra Funda, em São Paulo (SP).

## CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



### CRI Arquiplan (22C1024589)

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

# NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 0,7 milhão do CRI Lofts, de um total de R\$ 7,0 milhões, que serão desembolsados em dezoito parcelas mensais. A operação tem vencimento em mar/28, prazo médio (duration) de 3,2 anos e taxa de emissão de CDI + 4,00% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de CCB emitida por SPE controlada pela Lofts e estrutura amparada por: (i) qualidade de crédito da Lofts; (ii) alienação fiduciária de imóveis com razão de garantia de 180%; (iii) cessão fiduciária de pelo menos 70% dos dividendos da SPE; (iv) fundo de reserva; e (v) aval dos sócios.

Os recursos serão destinados para financiar o desenvolvimento do empreendimento Reserva Luiza Tomaselli, em Indaiatuba (SP).

## CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



### CRI Lofts (22D0371522)

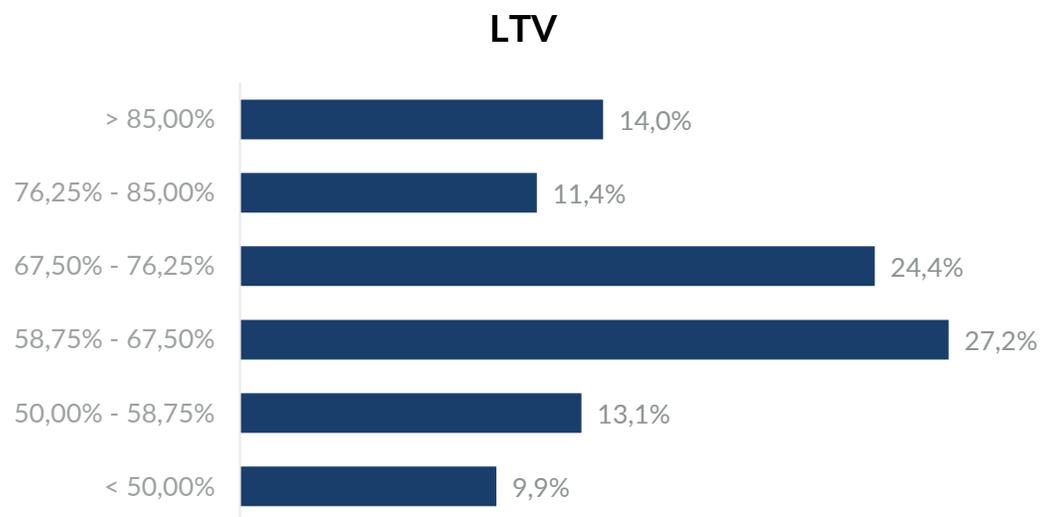
Indaiatuba (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de imóveis
Edifício residencial Reserva Luiza Tomaselli	Cessão fiduciária de recebíveis
CCB emitida pela Lofts	Fundo de reserva
Risco	Aval
Indexador	Lofts
Taxa	CDI
Emissão	4,00%
Vencimento	04/04/2022
Amortização	17/03/2028
Volume (R\$ MM)	Mensal, a partir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

# LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS



Baixe a planilha em Excel

## LOAN TO VALUE (LTV)



Distribuição por intervalo de LTV dos ativos da carteira de CRI

Papel	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
22C1024589	ARQUIPLAN	83,3%	11,4%	Mensal a partir de out/24
20E0896474	GPCI	72,6%	10,1%	Mensal a partir de jun/22
20K0549411	DÍNAMO	56,1%	9,0%	Mensal a partir de dez/21
21I0912120	MINAS BRISA	65,4%	7,7%	Trimestral a partir de set/22
20I0135149	SOCICAM	100,0%	7,5%	Mensal a partir de jun/21
21E0750441	LOTE 5 III	71,6%	7,1%	Mensal
21H1031711	DAL POZZO	66,9%	6,8%	Mensal a partir de set/22
20H0747466	TECNISA	100,0%	6,5%	Anual a partir de ago/22
21G0155050	IBEN II	60,2%	4,5%	Mensal
21A0742342	YAZBEK	65,8%	4,0%	Trimestral a partir de jan/22
20L0653261	FIBRA	74,2%	3,8%	Mensal a partir de jan/23
17L0959863	COQUEIROS	41,9%	3,5%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	64,6%	3,4%	Mensal
21K0058017	ABV	71,1%	3,4%	Mensal
19D1329253	SAN REMO	35,2%	2,6%	Mensal
19E0966783	PULVERIZADO I	53,4%	2,0%	Mensal
19k1124486	CARVALHO HOSKEN	46,8%	1,9%	Trimestral a partir de dez/21
21K0938679	HELBOR	38,8%	1,6%	Mensal a partir de mai/23
22D0371522	LOFTS	55,6%	1,1%	Mensal a partir de abr/25
12F0036335	ALIANÇA	57,4%	1,1%	Anual (jan) - inclusive juros
19E0966784	PULVERIZADO I Meza	62,5%	0,7%	Mensal
17B0048606	COLORADO	30,7%	0,2%	Mensal
<b>Total</b>		<b>70,1%</b>	<b>100,0%</b>	

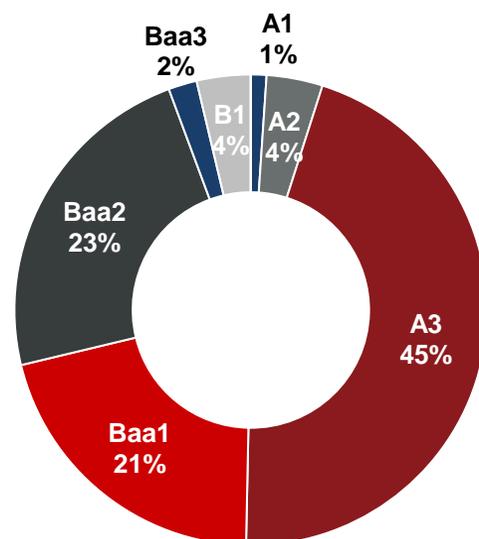
# RATING

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

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

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

## DISTRIBUIÇÃO POR CLASSIFICAÇÃO



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

**JPP ALLOCATION MOGNO**  
**CRIS**  
ABR-22





## 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
	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:	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
	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:	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
	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:	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
	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:	Baa2



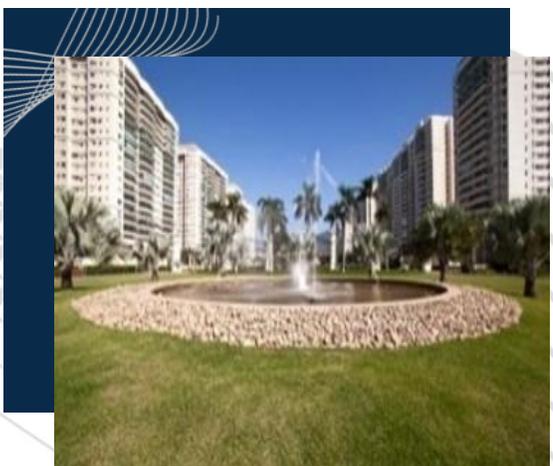
## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

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



## CRI Aliança (12F0036335)

São Paulo/SP	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi	CF do contrato de locação
CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação	Fiança prestada por BB Mapfre
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:	A1



## CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

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



## CRI Estácio (19K1139670)

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



## CRI GPCI (20E0896474)

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



## CRI Tecnisa (20H0747466)

São Paulo/SP	<b>Garantias</b>
Corporativo	Covenants financeiros:
Diversos	Dívida líquida s/ PL < 1,2x
Debêntures emitidas pela Tecnisa	Valor líquido dos ativos > 1,5x
Risco	Tecnisa S.A.
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	27/08/2020
Vencimento	25/08/2023
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	50,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



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



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



## CRI Fibra Experts (20L0653261)

São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
 **Garantias**  
 AF de imóveis

Comercial  
 Diversos

CCB emitida pela Fibra Experts

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



## CRI R. Yazbek (21A0742342)

São Paulo/SP
 **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

Comercial  
 Edifício Spression  
 CCI representativa de CBB

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



## CRI Lote 5 III (21E0750441)

Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP)
 **Garantias**  
 Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs

Corporativo  
 Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5  
 CCB emitida pela Lote 5

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:	Baa2



## CRI Iben II (21G0155050)

Salto/SP
 **Garantias**  
 AF de imóveis  
 CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços  
 Aval dos acionistas

Residencial  
 Jardim Residencial do Bosque  
 CCB imobiliária emitida pela Iben

Risco	Iben
Indexador	CDI
Taxa	5,35%
Emissão	07/07/2021
Vencimento	05/10/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Dal Pozzo (21H1031711)

- Guarapuava/PR
- 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
Taxa	6,50%
Emissão	23/08/2021
Vencimento	09/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



## CRI Minas Brisa (21I0912120)

- Nova Lima/MG
- 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
Taxa	7,50%
Emissão	25/09/2021
Vencimento	25/09/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



## CRI ABV (21K0058017)

- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abevê
- 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
Taxa	8,50%
Emissão	30/11/2021
Vencimento	17/10/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



## CRI Helbor (21K0938679)

- São Paulo, Rio de Janeiro e São José dos Campos (SP)
- Corporativo
- Terrenos, edifícios residenciais e comerciais
- Garantias**
- AF de cotas das SPEs

CCB emitida pela Helbor

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



## CRI Arquiplan (22C1024589)

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

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



## CRI You (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>Taxa</b>	4,00%
<b>Emissão</b>	04/04/2022
<b>Vencimento</b>	17/03/2028
<b>Amortização</b>	Mensal, a partir de abr/25
<b>Volume (R\$ MM)</b>	27,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3



 @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