

RELATÓRIO GERENCIAL

JPP ALLOCATION MOGNO FII

JPPA11

MAIO
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@vortex.com.br

CONTATO GESTOR

ri@jppcapital.com.br

SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:
R\$ 2,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:
23,1%

DIVIDEND YIELD (12M):
15,9%

RETORNO NO MÊS:
1,57%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:
R\$ 0,59

NÚMERO DE COTISTAS:
2.192

VALOR DE MERCADO DA COTA:
R\$ 103,90

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:
R\$ 106,56

MARKET CAP:
R\$ 62,8MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:
R\$ 64,4MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:
R\$ 0,2MM

VOLUME NEGOCIADO:
R\$ 6,5MM

NOTA DO GESTOR



Em maio, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 97,6% da carteira de investimentos alocada em CRI, 1,6% em cotas de FII e 0,9% em instrumentos de caixa.

As principais movimentações no mês foram:

- As compras de: (i) R\$ 5,0 milhões do CRI Dal Pozzo II; (ii) R\$ 0,7 milhão do CRI Impperial; e (iii) R\$ 0,4 milhão referente à segunda parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 7,0 milhões; e
- As vendas de: (i) R\$ 2,0 milhões do CRI Fibra; e (ii) R\$ 2,0 milhões do CRI Iben.

Consulta Formal

Em 02 de junho de 2022 foi convocada a manifestação dos cotistas do fundo por meio de Consulta Formal, que inclui os seguintes itens na ordem do dia:

- Alteração da denominação social do fundo para JPP Capital Recebíveis Imobiliários, o que reflete a independência da JPP Capital na gestão do fundo;
- Substituição do Administrador e Custodiante atual pela Finaxis, instituição com a qual trabalhamos em outros fundos sob gestão, o que permitirá maior eficiência operacional e harmonização dos critérios de apuração de resultado e precificação de ativos; e
- Alteração das taxas de administração, custódia, controladoria e escrituração do fundo, de modo que a taxa de administração será reduzida para 0,15% a.a. (de 0,20% a.a.) e o valor mínimo atualizado para R\$ 18,5 mil reais (inferior ao valor atual, acrescido de custódia e corrigido pela inflação).

A [Proposta do Administrador](#) e a [Consulta Formal](#) estão disponíveis nos links indicados e os votos podem ser enviados até às 23:59 horas do dia de 17 de junho de 2022.

JPP ALLOCATION MOGNO
DESEMPENHO DO FUNDO
MAI-22



FLUXO DE CAIXA

O resultado de R\$ 1,87/cota foi impactado positivamente por: (i) R\$ 0,05/cota em ganho de capital e R\$ 0,46/cota em correção monetária destravada na venda de operações de CRI; e (ii) R\$ 0,11/cota em ganho de capital na venda de cotas de FII.

O saldo de resultado retido é de R\$ 0,61/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\$ 103,90 ao final de maio, com desconto de 2,5% em relação ao valor patrimonial.



	mar-22	abr-22	mai-22	2022	12 Meses
Receitas Totais	1.089.270	1.053.917	1.210.516	5.233.351	10.235.263
Receitas Ativos Alvo	1.089.270	1.053.917	1.210.516	5.233.351	10.235.263
Receitas CRI	804.816	1.019.028	818.414	4.421.473	8.417.380
Ganho de Capital CRI	265.139	13.874	374.742	712.484	1.609.865
FII Receitas	19.316	21.016	17.360	99.393	208.018
Receitas Renda Fixa	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(65.774)	(72.468)	(81.118)	(370.591)	(848.038)
Despesas Taxa Administração	(59.276)	(65.756)	(59.724)	(311.415)	(719.139)
Despesas Taxa Administração	(15.563)	(15.563)	(15.563)	(73.774)	(151.769)
Despesas Taxa Gestão	(43.713)	(50.193)	(44.161)	(237.641)	(567.370)
Despesas Gerais	(6.498)	(6.713)	(21.394)	(59.176)	(128.899)
Despesas Taxa CETIP	(1.625)	(1.630)	(1.689)	(8.100)	(18.316)
Despesas Taxa Escrituração	(3.113)	(3.113)	(5.381)	(17.875)	(39.583)
Despesas Gerais	(1.761)	(1.970)	(14.325)	(33.201)	(70.979)
IR Aplicação	-	-	-	-	(22)
Resultado*	1.023.496	981.449	1.129.398	4.862.759	9.387.225
Qtde. Cotas	603.964	603.964	603.964	603.964	603.964
Resultado/Cota	1,69	1,63	1,87	8,05	15,54
Distribuição/Cota	1,55	1,80	2,00	8,05	15,66

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

DESEMPENHO DO FUNDO

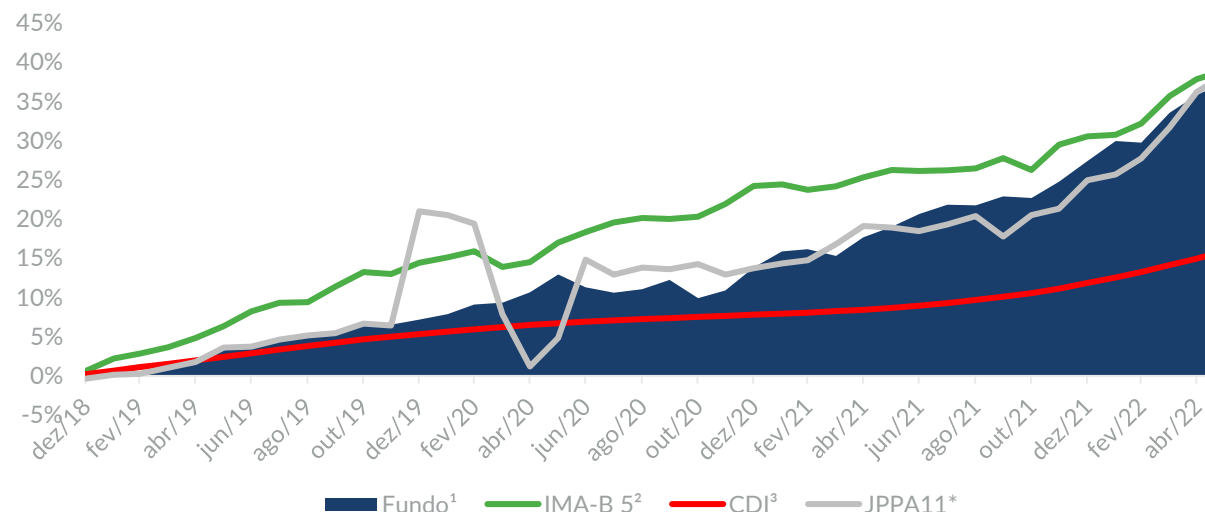
A distribuição de maio, cujo pagamento foi feito em 08 de junho, foi de R\$ 2,00/cota.

Esse rendimento, combinado à desvalorização de 0,30% da cota patrimonial, proporcionou retorno total positivo de 1,57% no mês.

DESEMPENHO DO FUNDO

Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Varição do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
mai/22	64,4	106,56	-0,30%	2,0000	1,87%	1,57%	1,03%	0,78%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

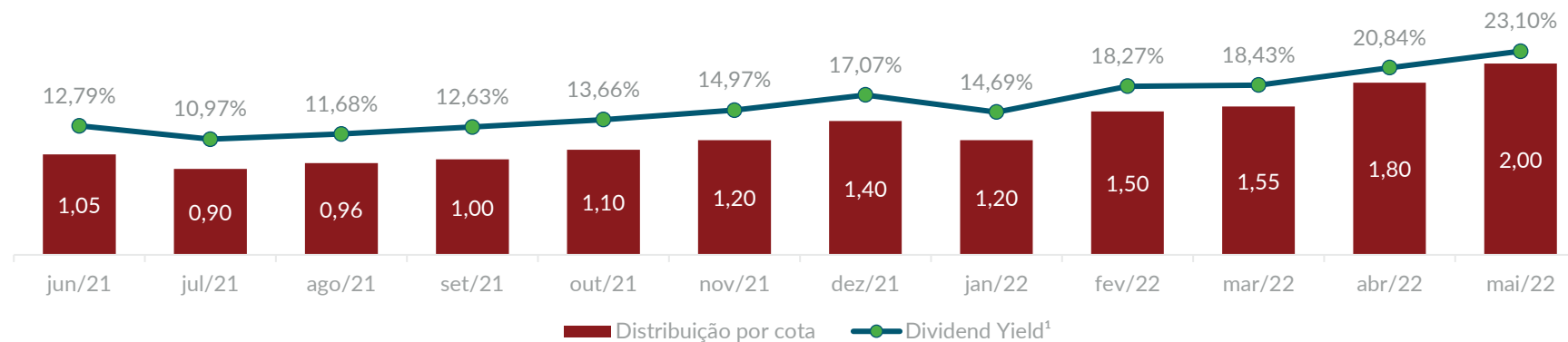


¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; ³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

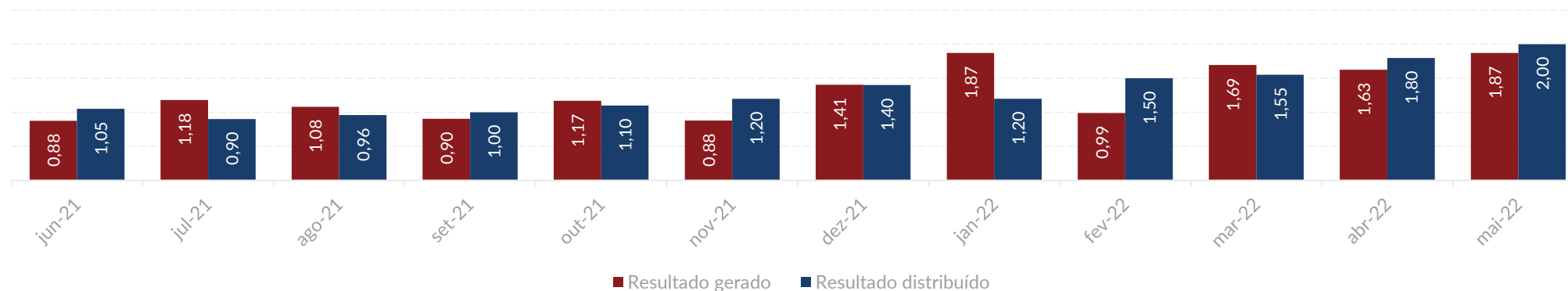


DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

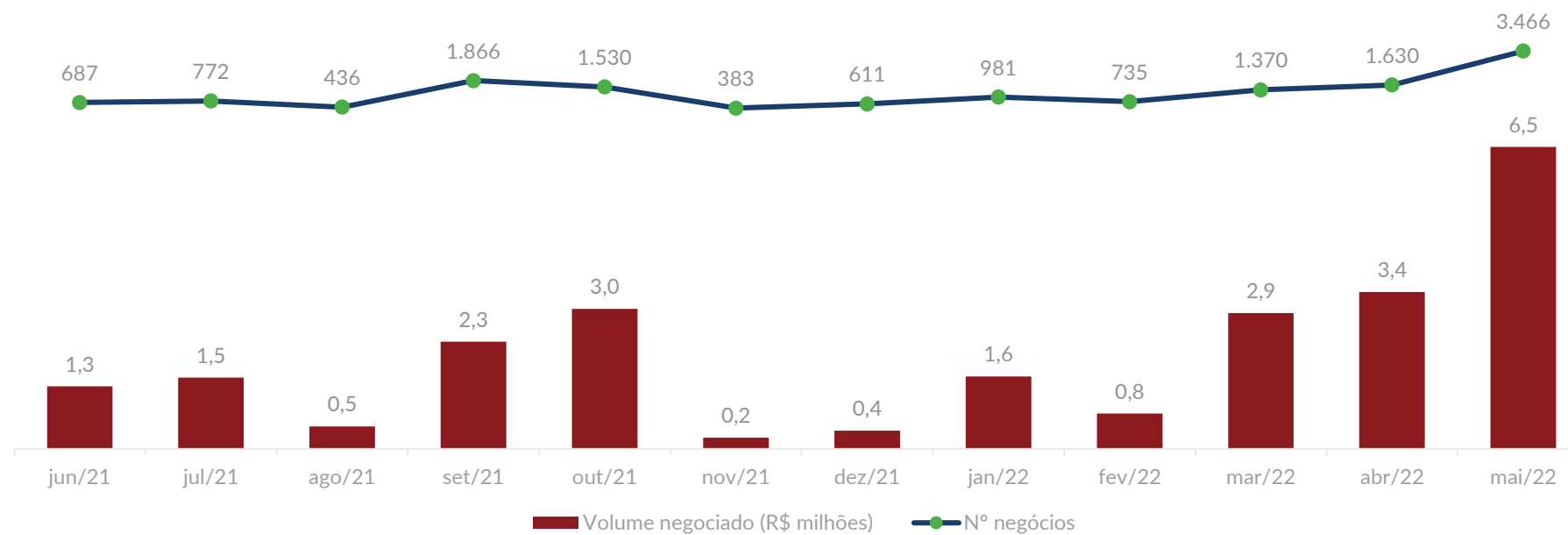
EVOLUÇÃO DA RESERVA



A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,61/cota ao final de mai/22

Em R\$ por cota

VOLUME NEGOCIADO



JPP ALLOCATION MOGNO
CARTEIRA DO FUNDO
MAI-22



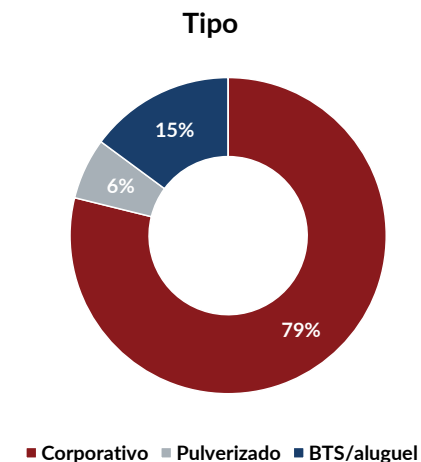
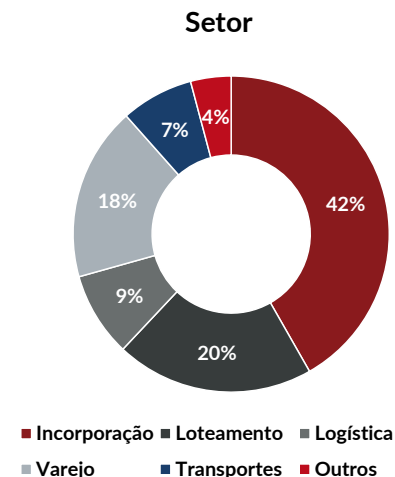
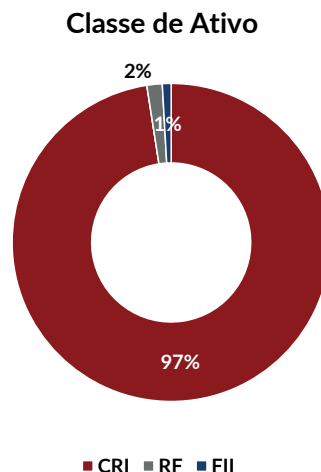
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

A Carteira do Fundo se encontra atualmente 38% indexada ao CDI + 5,1%, 11% ao IGPM + 8,9% e 51% ao IPCA + 8,1%

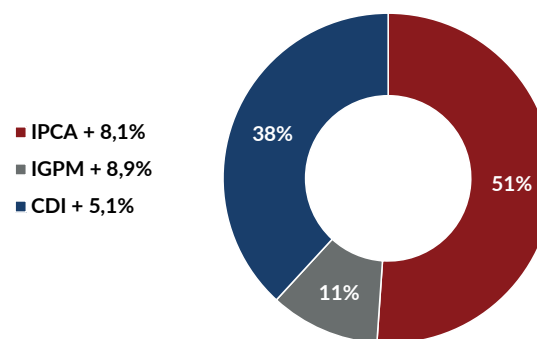
O Fundo encontra-se 97% alocado em CRIs, sendo que 79% são de operações de lastro Corporativo, 15% em Aluguéis e 6% em ativos pulverizados

O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 42% das operações

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



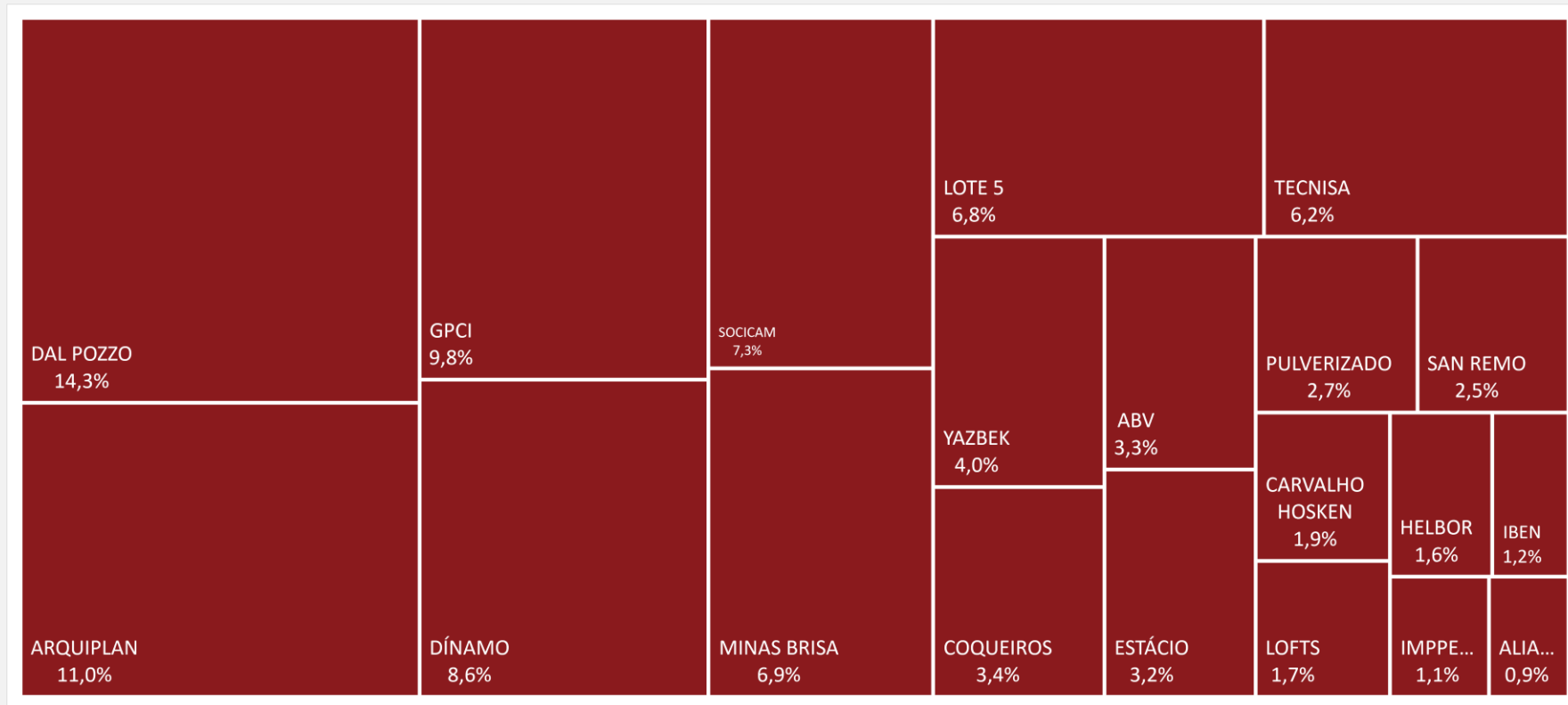
INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(Em relação ao PL)



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais movimentações no mês foram:

- As compras de: (i) R\$ 5,0 milhões do CRI Dal Pozzo II; (ii) R\$ 0,7 milhão do CRI Impperial; e (iii) R\$ 0,4 milhão referente à segunda parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 7,0 milhões; e
- As vendas de: (i) R\$ 2,0 milhões do CRI Fibra; e (ii) R\$ 2,0 milhões do CRI Iben.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 1,0 milhão. Atualmente, temos algumas operações que serão avaliadas pelo comitê de investimentos e que consumirão estes recursos.

A duration média da carteira é de 3,0 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	65.101	130.201,54	0,2%	07-jan-19	1,3	20-set-25	IPCA +	10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	90.036	2.160.862,71	3,4%	16-jan-19	2,6	28-set-32	IPCA +	9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	531	1.593.910,08	2,5%	17-mai-19	1,3	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	3.177	1.251.716,31	1,9%	07-jun-19	3,5	15-mai-24	IPCA +	6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.682	455.971,29	0,7%	07-jun-19	3,4	15-mai-24	IPCA +	10,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	880	653	574.318,71	0,9%	23-set-19	4,9	13-jan-33	IGPM +	8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	922	1.198.738,23	1,9%	05-dez-19	0,3	15-dez-26	CDI +	5,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	12.375	2.066.556,46	3,2%	12-dez-19	2,5	15-out-27	IPCA +	6,00%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.488	6.280.720,76	9,8%	19-ago-20	2,4	22-mai-27	IGPM +	9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	4.000	1.001	4.003.184,44	6,2%	08-set-20	0,8	25-ago-23	CDI +	4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	4.629	1.022	4.730.237,25	7,3%	10-set-20	5,4	04-set-35	IPCA +	8,50%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.102	5.508.508,07	8,6%	30-nov-20	3,0	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	450	1.093	491.896,43	0,8%	30-dez-20	1,5	12-dez-24	IPCA +	5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	2.500	1.031	2.577.990,99	4,0%	12-fev-21	1,0	15-jan-26	IPCA +	6,20%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	5.000	871	4.355.097,37	6,8%	17-jun-21	4,8	15-mai-37	IPCA +	9,00%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	800	937	749.798,43	1,2%	16-jul-21	2,6	16-nov-29	CDI +	5,35%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	5.000	840	4.201.300,07	6,5%	02-set-21	2,6	08-ago-29	CDI +	6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	5.000	887	4.435.613,74	6,9%	04-out-21	2,1	22-set-26	IPCA +	7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	1.073	2.116.014,90	3,3%	30-nov-21	6,0	17-out-33	IPCA +	8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	1.000	1.009	1.009.262,71	1,6%	16-fev-22	1,5	20-nov-24	CDI +	2,50%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	7.000	1.007	7.049.120,05	11,0%	05-abr-22	2,7	16-mar-27	CDI +	4,25%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	1.033	1.062	1.097.131,86	1,7%	13-abr-22	3,2	17-mar-28	CDI +	4,00%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	19ª	1ª	5.000	1.007	5.032.622,09	7,8%	18-mai-22	3,9	17-mai-32	CDI +	6,50%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	650	1.098	713.674,65	1,1%	24-mai-22	3,6	29-jul-26	IPCA +	8,50%
HGCR11	FII	HGCR				5.515	106,02	584.700,30	0,9%					
FUNDO DI	RF		BRASIL					1.016.654,69	1,6%				CDI	

NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 5,0 milhões do CRI Dal Pozzo II, operação com vencimento em mai/32 e prazo médio (duration) de 3,9 anos. A taxa de emissão é de CDI + 6,50% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de um contrato de locação e estrutura amparada por: (i) qualidade de crédito da Comercial de Secos e Molhados Dal Pozzo; (ii) alienação fiduciária do imóvel com razão de garantia superior a 130%; (iii) fundo de reserva no valor de 3 PMTs; e (iv) aval dos sócios.

A rede varejista Dal Pozzo utilizará os recursos para capital de giro e investimentos em seu plano de expansão.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



CRI Dal Pozzo (22E0591830)

Guarapuava (PR)

Corporativo

Terreno

Contrato de locação

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

Garantias

AF de imóvel
Fundo de reserva
Aval

Dal Pozzo
CDI
6,50%
15/02/2022
17/05/2032
Mensal, a partir de dez/23
10,0
ICVM 476
Baa1

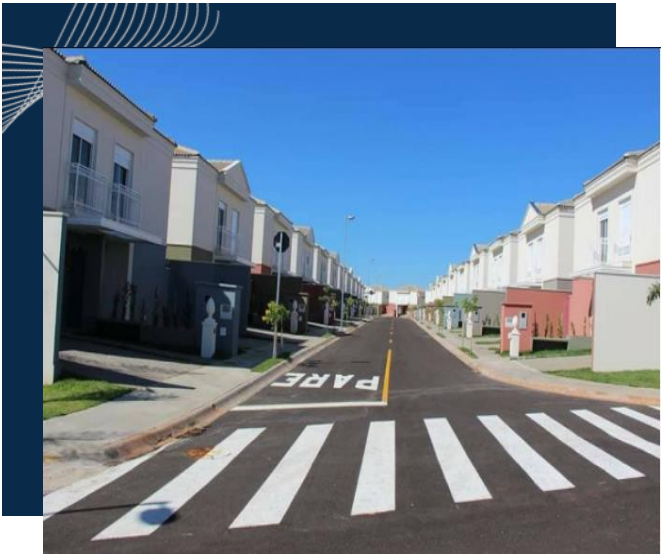
NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 0,8 milhão do CRI Impperial. A operação tem vencimento em jul/26, prazo médio (duration) de 4,1 anos e taxa de emissão de IPCA + 8,50% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de CCB emitida pela Devedora e estrutura amparada por: (i) qualidade de crédito da Impper Empr. e Const. Ltda.; (ii) alienação fiduciária de quotas de SPEs com razão mínima de garantia de 150%; (iii) fundo de reserva; e (iv) aval dos sócios.

Os recursos serão destinados para financiar o desenvolvimento de empreendimentos.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO



CRI Impperial (22D0371522)

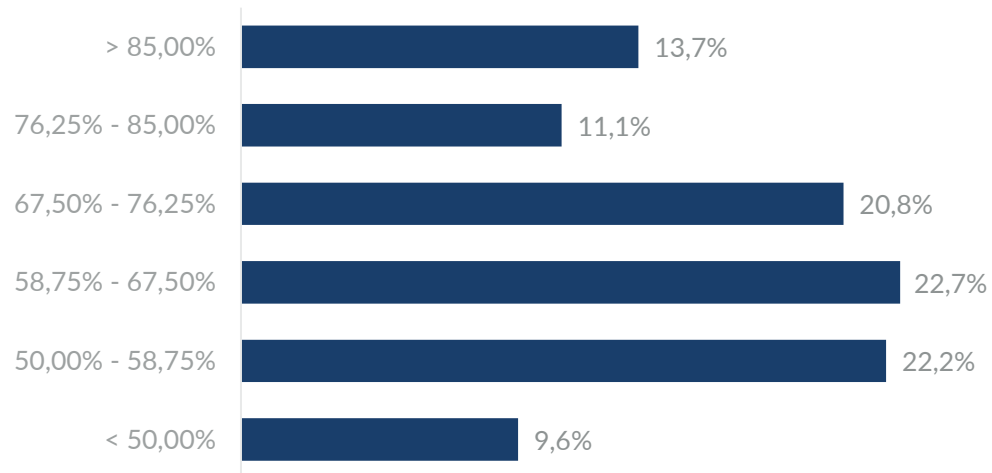
Confresa (MT), São José do Rio Preto e Itápolis (SP)	Garantias
Corporativo	AF de quotas de SPEs
Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente	Fundo de reserva
CCB emitida pela Devedora	Aval
Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Taxa	8,50%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Baixe a planilha em Excel

LOAN TO VALUE (LTV)

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%	11,1%	Mensal a partir de out/24
20E0896474	GPCI	73,8%	9,8%	Mensal a partir de jun/22
20K0549411	DÍNAMO	56,5%	8,6%	Mensal a partir de dez/21
22E0591830	DAL POZZO II	54,0%	7,9%	Mensal a partir de dez/23
20I0135149	SOCICAM	100,0%	7,4%	Mensal a partir de jun/21
21I0912120	MINAS BRISA	60,7%	7,0%	Trimestral a partir de set/22
21E0750441	LOTE 5 III	71,9%	6,8%	Mensal
21H1031711	DAL POZZO	67,1%	6,6%	Mensal a partir de set/22
20H0747466	TECNISA	100,0%	6,3%	Anual a partir de ago/22
21A0742342	YAZBEK	66,7%	4,0%	Trimestral a partir de jan/22
17L0959863	COQUEIROS	41,8%	3,4%	Mensal
21K0058017	ABV	71,8%	3,3%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	63,6%	3,2%	Mensal
19D1329253	SAN REMO	35,6%	2,5%	Mensal
19E0966783	PULVERIZADO I	52,8%	2,0%	Mensal
19k1124486	CARVALHO HOSKEN	47,0%	1,9%	Trimestral a partir de dez/21
22D0371522	LOFTS	55,7%	1,7%	Mensal a partir de abr/25
21K0938679	HELBOR	38,8%	1,6%	Mensal a partir de mai/23
21G0155050	IBEN II	59,7%	1,2%	Mensal
21G0864353	IMPPERIAL	54,5%	1,1%	No final
12F0036335	ALIANÇA	58,1%	0,9%	Anual (jan) - inclusive juros
20L0653261	FIBRA	75,3%	0,8%	Mensal a partir de jan/23
19E0966784	PULVERIZADO I Meza	62,1%	0,7%	Mensal
17B0048606	COLORADO	30,1%	0,2%	Mensal
Total		68,7%	100,0%	

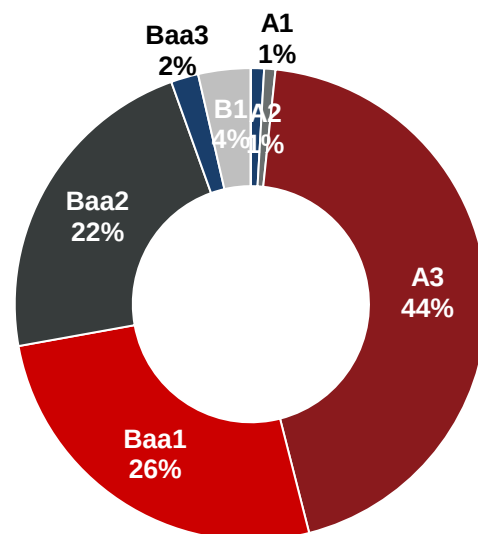
RATING

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 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
MAI-22





CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

PE, SE, PB e AL

Residencial

Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema

CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

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

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

Pulverizado
IPCA
10,00%
06/02/2017
20/09/2025
Mensal
31,0
ICVM 476
B1



CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

Baretos/SP

Residencial

Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros

CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

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

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

Pulverizado
IPCA
9,00%
28/12/2017
28/09/2032
Mensal
20,2
ICVM 476
B1



CRI San Remo (19D1329253)

Curitiba/PR

Residencial

Palazzo Lumini e BW

CCB

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

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

San Remo
IPCA
9,00%
26/04/2019
17/05/2024
Mensal
77,0
CVM 476
A3



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

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

Garantias

AF dos imóveis

15% de subordinação

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

Fundo de despesas de R\$50k

Pulverizado
IGPM
6,68%
22/05/2019
22/09/2033
Mensal
40,1
ICVM 476
Baa2



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
Taxa
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
10,00%
22/05/2019
22/09/2033
Mensal
2,4
ICVM 476
Baa2



CRI Aliança (12F0036335)

São Paulo/SP

Corporativo

14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi

CCI repes de direitos creditórios de contrato atípico de locação

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

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

BB Mapfre
IGP-M
8,19%
14/06/2012
13/01/2033
Anual
251,5
ICVM 476
A1



CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

Rio de Janeiro/RJ

Residencial

Terrenos

CCB emitida pela Carvalho Hosken

Risco
Indexador
Taxa
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
5,50%
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
Taxa
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
6,00%
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
Taxa
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
9,00%
15/05/2020
25/05/2027
Mensal
11,0
ICVM 476
A3



CRI Tecnisa (20H0747466)

📍 São Paulo/SP

🏢 Corporativo

📦 Diversos

📈 Debêntures emitidas pela Tecnisa

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

✓ **Garantias**

Covenants financeiros:

Dívida líquida s/ PL < 1,2x

Valor líquido dos ativos > 1,5x

Tecnisa S.A.
CDI
4,00%
27/08/2020
25/08/2023
Anual
50,0
ICVM 476
Baa2



CRI Socicam Brás (20I0135149)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

📦 Estação do Brás

📈 Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás

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

✓ **Garantias**

CF de direitos creditórios dos contratos de locação

Aval dos acionistas

Socicam
IPCA
8,50%
04/09/2020
11/09/2035
Mensal
45,0
ICVM 476
A3



CRI Dínamo (20K0549411)

📍 Santos/SP

🏢 Comercial

📦 Galpão Logístico

📈 Contrato de locação

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

✓ **Garantias**

AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG

CF de contratos de aluguel e prestação de serviços

Aval dos acionistas da holding GDPar

Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

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



CRI Fibra Experts (20L0653261)

São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE	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
Comercial	CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades
Edifício Spression	Aval da holding e sócios
CCI representativa de CBB	Fundo de reserva de 110% da maior PMT juros
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	CF dos contratos de comercialização de lotes
Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5	Seguro de obra para três empreendimentos
CCB emitida pela Lote 5	Aval dos acionistas da Lote 5
Risco	Fundo de reserva
Indexador	Lote 5
Taxa	IPCA
Emissão	9,0%
Vencimento	22/07/2020
Amortização	19/07/2032
Volume (R\$ MM)	Mensal
Oferta	100,0
Rating JPP:	ICVM 476
	Baa2



CRI Iben II (21G0155050)

Salto/SP	Garantias AF de imóveis
Residencial	CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
Jardim Residencial do Bosque	Aval dos acionistas
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

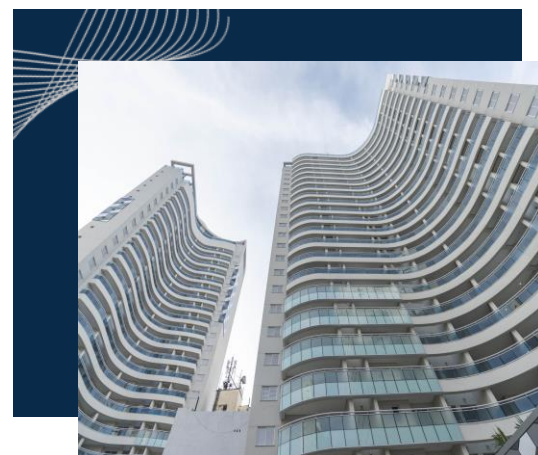


CRI ABV (21K0058017)

- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abbev
- 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

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



CRI 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

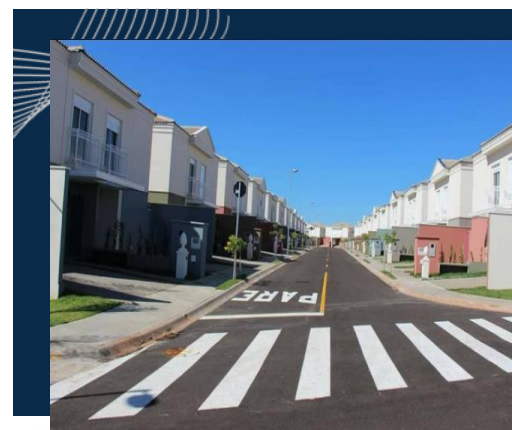
Risco	Lofts
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	04/04/2022
Vencimento	17/03/2028
Amortização	Mensal, a partir de abr/25
Volume (R\$ MM)	27,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Dal Pozzo (22E0591830)

- 📍 Guarapuava (PR)
- 🏢 Corporativo
- 📄 Terreno
- 📈 Contrato de locação
- ✓ **Garantias**
- AF de imóvel
- Fundo de reserva
- Aval

Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Taxa	6,50%
Emissão	15/02/2022
Vencimento	17/05/2032
Amortização	Mensal, a partir de dez/23
Volume (R\$ MM)	10,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI Impperial (22D0371522)

- 📍 Confresa (MT), São José do Rio Preto e Itápolis (SP)
- 🏢 Corporativo
- 📄 Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente
- 📈 CCB emitida pela Devedora
- ✓ **Garantias**
- AF de quotas de SPes
- Fundo de reserva
- Aval

Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Taxa	8,50%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	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. Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410

