

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

JULHO  
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. Em seguida, por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Da Administradora do VX XIV – Fundo de Investimento Imobiliário” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Allocation Mogno – Fundo de Investimento Imobiliário. Posteriormente, por meio de “Assembleia Geral de Cotistas” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário e aprovado o seu regulamento alterado.

## PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

## DATA DA CONSTITUIÇÃO

2018

## BENCHMARK

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

## PRAZO

Indeterminado

## ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

## GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05% a.a.

## TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

## NÚMERO DE COTAS

603.964

## CNPJ DO FUNDO

30.982.880/0001-00

## CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

## CONTATO GESTOR

ri@jppcapital.com.br

## SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

## DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,77

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

20,6%

DIVIDEND YIELD (12M):

17,8%

RETORNO NO MÊS:

-3,21%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,00

NÚMERO DE COTISTAS:

4.870

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 103,29

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 100,88

MARKET CAP:

R\$ 62,4MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 60,9MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,6MM

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 20,5MM

## NOTA DO GESTOR



O fundo chegou ao final de julho com 95,3% da carteira de investimentos alocada em CRI e 4,7% em instrumentos de caixa.

As principais movimentações no mês foram: (i) a compra de R\$ 0,8 milhão do CRI Lofts, quarta parcela de um total de dezoito parcelas mensais, que totalizarão R\$ 7,0 milhões; e (ii) a venda de R\$ 0,6 milhão do CRI GPCI.

### Substituição do Administrador

Em 11 de julho de 2022, os itens propostos na Consulta Formal de 02 de junho de 2022 foram implementados e, dessa forma: (i) a denominação social do fundo foi alterada para JPP Capital Recebíveis Imobiliários; (ii) o Administrador e Custodiante foi substituído pela Finaxis; e (iii) a taxa de administração, custódia, controladoria e escrituração do fundo foi reduzida para 0,15% a.a.

Em função da substituição do Administrador, houve mudança no valor de alguns ativos da carteira, que passaram a ser avaliados pela metodologia da Finaxis, que utiliza um sistema de precificação desenvolvido por uma empresa prestadora de serviços de gestão de risco, utilizada por diversos administradores. Na mudança, houve uma reavaliação no valor de alguns dos CRIs, o que explica a redução do patrimônio líquido do fundo no período.

Apesar da redução contábil no patrimônio líquido, sem impacto caixa, entendemos que houve um ganho de qualidade nas informações do fundo, cujos ativos passaram a ser marcados na carteira segundo uma metodologia consolidada e utilizada por outros administradores.

### CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

Em julho, a devedora pagou os valores de juros e amortização que deveriam ter sido pagos em junho, acrescidos de multa e juros de mora, que foram incorporados ao resultado do fundo.

A operação, que é garantida por alienação fiduciária de terrenos localizados na região da Barra da Tijuca, tem LTV de 46,1%, com base em laudos de avaliação recentes, e representa 2,1% do PL do fundo.

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



## FLUXO DE CAIXA

O resultado em julho foi de R\$ 1,77/cota, impactado positivamente por: (i) amortizações extraordinárias; (ii) venda de ativos que destravaram R\$ 0,31/cota em resultado de correção monetária; e (ii) pagamento dos valores em atraso do CRI Carvalho Hosken, que adicionaram R\$ 0,04/cota.

O resultado gerado foi totalmente utilizado na composição do dividendo de julho e não há saldo de resultados retidos.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 103,29 ao final de julho e, excluídos os dividendos de R\$ 1,77/cota, seria de R\$ 101,52, portanto superior ao valor patrimonial por cota de R\$ 100,88.



|                             | mai-22           | jun-22          | jul-22           | 2022             | 12 Meses          |
|-----------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Receitas Totais</b>      | <b>1.210.516</b> | <b>941.242</b>  | <b>1.163.296</b> | <b>7.337.888</b> | <b>10.968.285</b> |
| Receitas Ativos Alvo        | 1.210.516        | 941.242         | 1.155.090        | 7.329.683        | 10.960.080        |
| Receitas CRI                | 818.414          | 945.229         | 969.615          | 6.336.318        | 9.268.481         |
| Ganho de Capital CRI        | 374.742          | (10.330)        | 185.475          | 887.629          | 1.509.083         |
| FII Receitas                | 17.360           | 6.342           | -                | 105.735          | 182.516           |
| Receitas Renda Fixa         | -                | -               | 8.205            | 8.205            | 8.205             |
| <b>Despesas Totais</b>      | <b>(81.118)</b>  | <b>(77.648)</b> | <b>(93.275)</b>  | <b>(541.514)</b> | <b>(887.968)</b>  |
| Despesas Taxa Administração | (59.724)         | (66.614)        | (68.573)         | (446.603)        | (739.021)         |
| Despesas Taxa Administração | (15.563)         | (15.563)        | (20.010)         | (109.347)        | (166.377)         |
| Despesas Taxa Gestão        | (44.161)         | (51.051)        | (48.564)         | (337.256)        | (572.644)         |
| Despesas Gerais             | (21.394)         | (11.034)        | (24.702)         | (94.911)         | (148.947)         |
| Despesas Taxa CETIP         | (1.689)          | (1.682)         | (1.698)          | (11.480)         | (18.828)          |
| Despesas Taxa Escrituração  | (5.381)          | (6.080)         | (11.331)         | (35.286)         | (51.265)          |
| Despesas Gerais             | (14.325)         | (3.272)         | (4.663)          | (41.136)         | (71.845)          |
| IR Aplicação                | -                | -               | (7.009)          | (7.009)          | (7.009)           |
| <b>Resultado*</b>           | <b>1.129.398</b> | <b>863.594</b>  | <b>1.070.020</b> | <b>6.796.374</b> | <b>10.080.316</b> |
| <b>Qtde. Cotas</b>          | <b>603.964</b>   | <b>603.964</b>  | <b>603.964</b>   | <b>603.964</b>   | <b>603.964</b>    |
| <b>Resultado/Cota</b>       | <b>1,87</b>      | <b>1,43</b>     | <b>1,77</b>      | <b>11,25</b>     | <b>16,69</b>      |
| <b>Distribuição/Cota</b>    | <b>2,00</b>      | <b>2,04</b>     | <b>1,77</b>      | <b>11,86</b>     | <b>17,52</b>      |

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

A distribuição de julho, cujo pagamento será feito em 12 de agosto, foi de R\$ 1,77/cota.

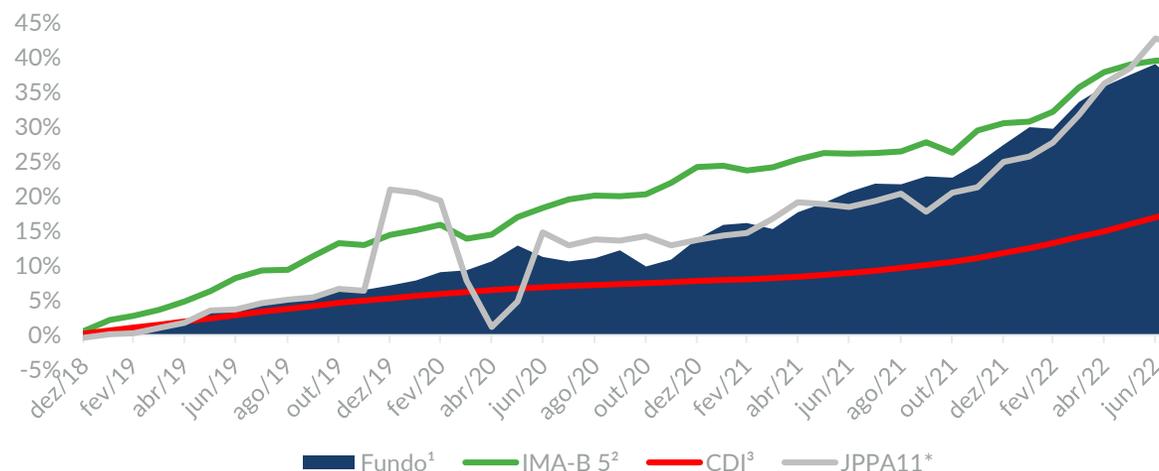
Esse rendimento, combinado à desvalorização de 4,88% da cota patrimonial, proporcionou retorno total negativo de 3,21% no mês.

## 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 |
|--------|-----------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------|-------|---------|
| jul/22 | 60,9                        | 100,88                 | -4,88%         | 1,7700                    | 1,67%          | -3,21%        | 1,03% | 0,01%   |
| jun/22 | 64,0                        | 106,05                 | -0,48%         | 2,0400                    | 1,91%          | 1,43%         | 1,02% | 0,33%   |
| 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%   |



## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

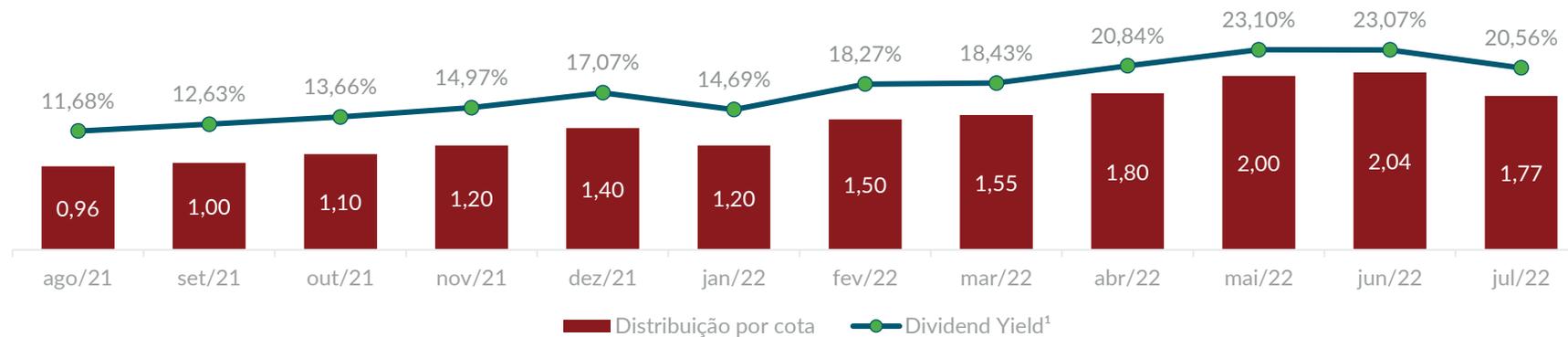


<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; <sup>3</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

# DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA



## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



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

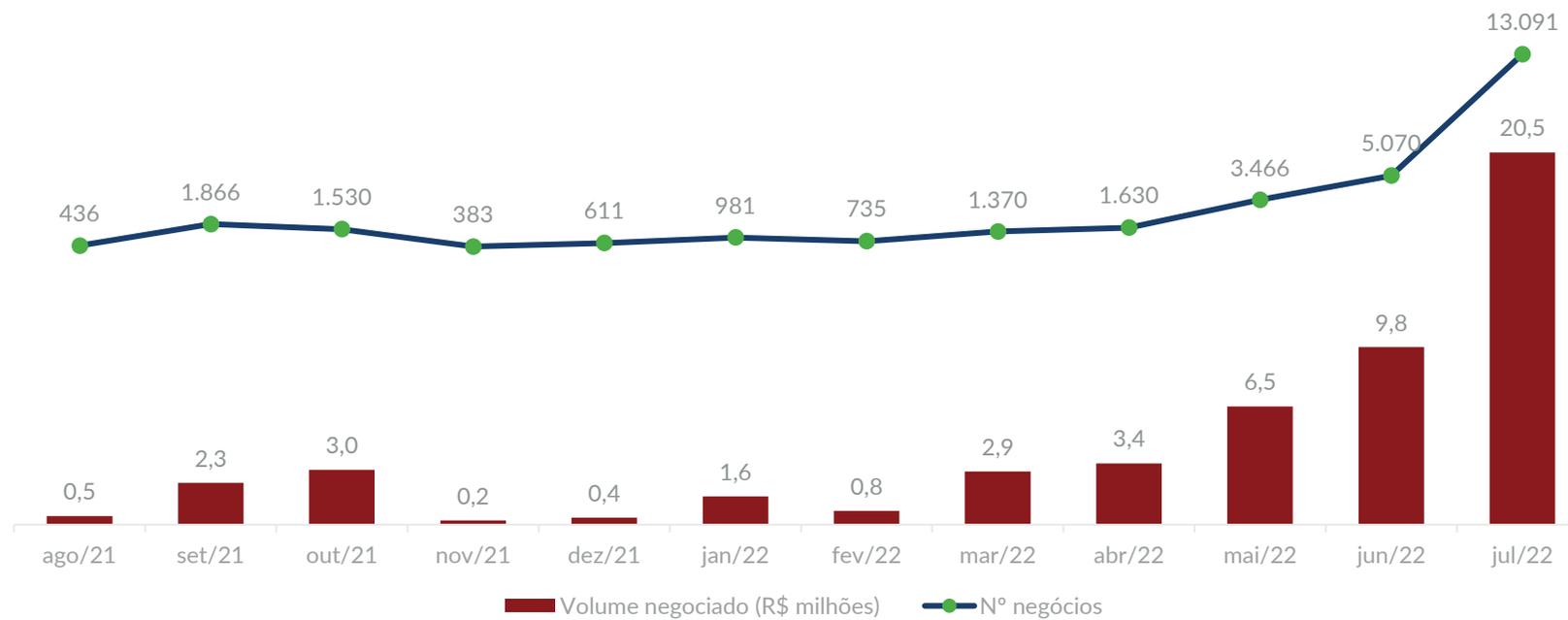
## EVOLUÇÃO DA RESERVA



Não havia reserva de lucros acumulados ao final de jul/22

Em R\$ por cota

# VOLUME NEGOCIADO



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



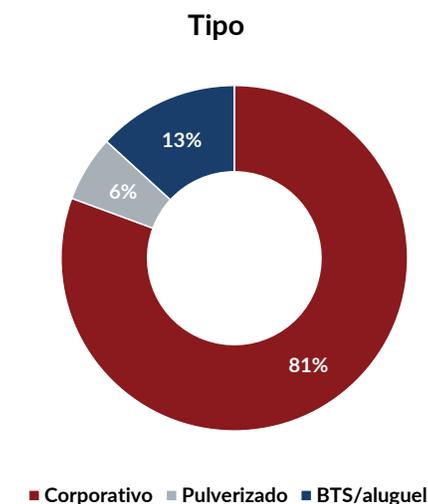
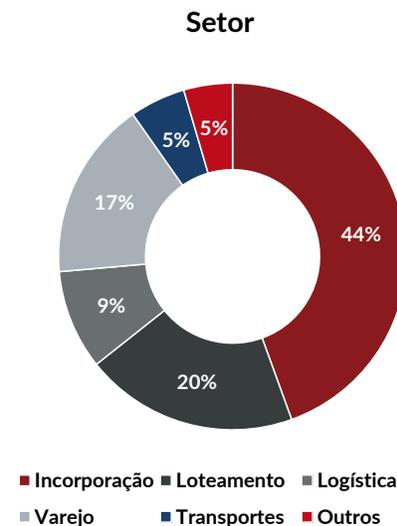
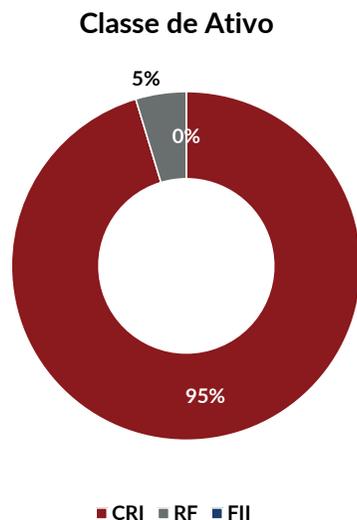
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 37% indexada ao CDI + 5,2%, 13% ao IGPM + 8,7% e 50% ao IPCA + 8%

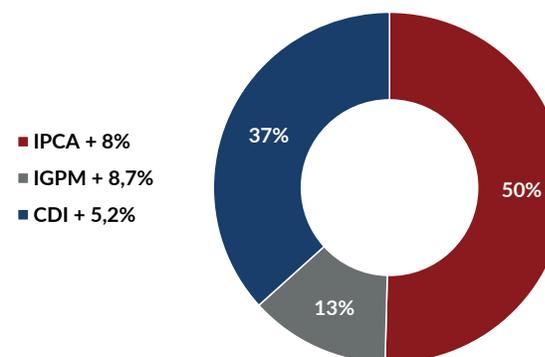
O Fundo está 95% alocado em CRIs, sendo que 81% são de operações de lastro Corporativo, 13% em Alugueis e 6% em ativos pulverizados

O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 44% das operações

## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



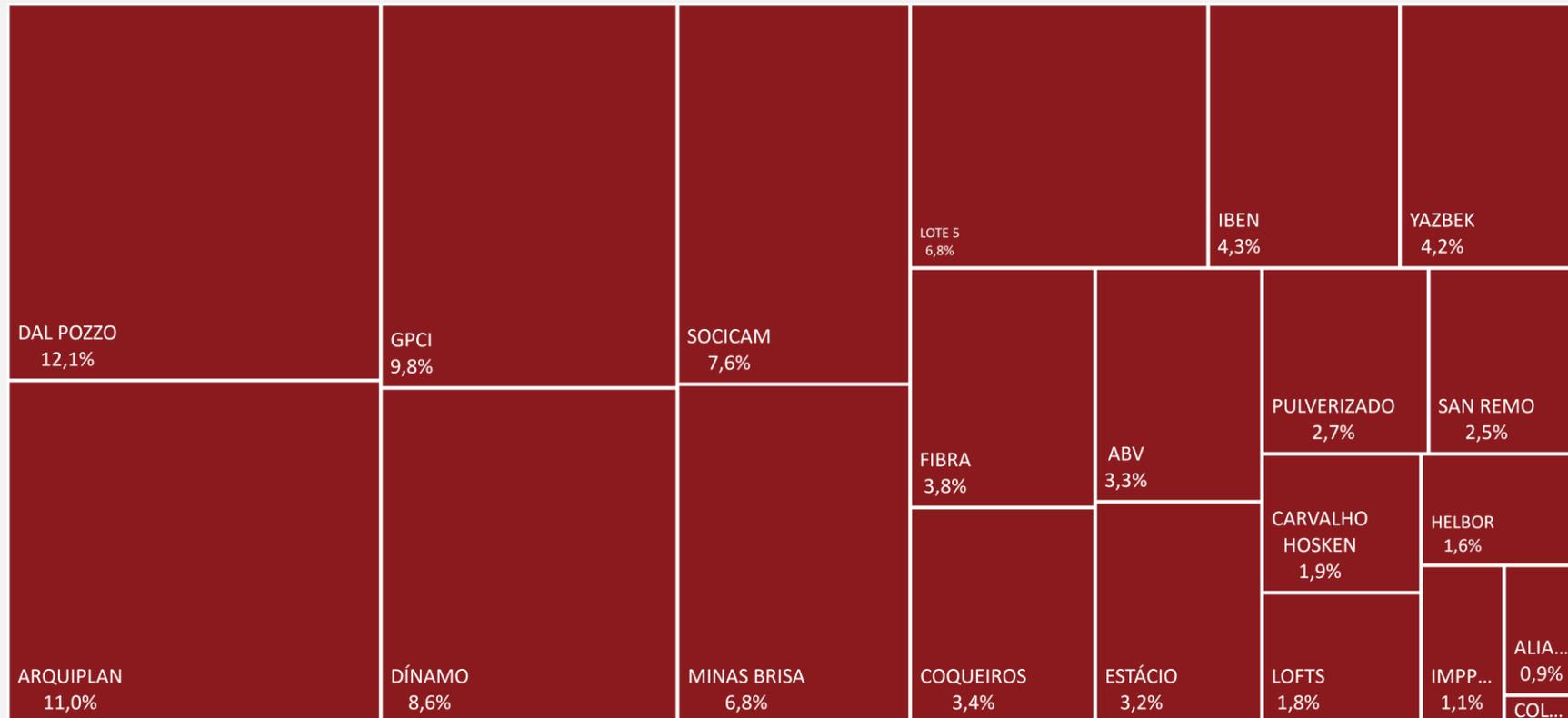
## INDEXADOR E TAXA PONDERADA\*



\*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:

- (i) compra de R\$ 0,7 milhão do CRI Lofts, quarta parcela de um total de dezoito parcelas mensais, que totalizarão R\$ 7,0 milhões;
- (ii) a venda de R\$ 0,6 milhão do CRI GPCI.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 2,9 milhões. 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

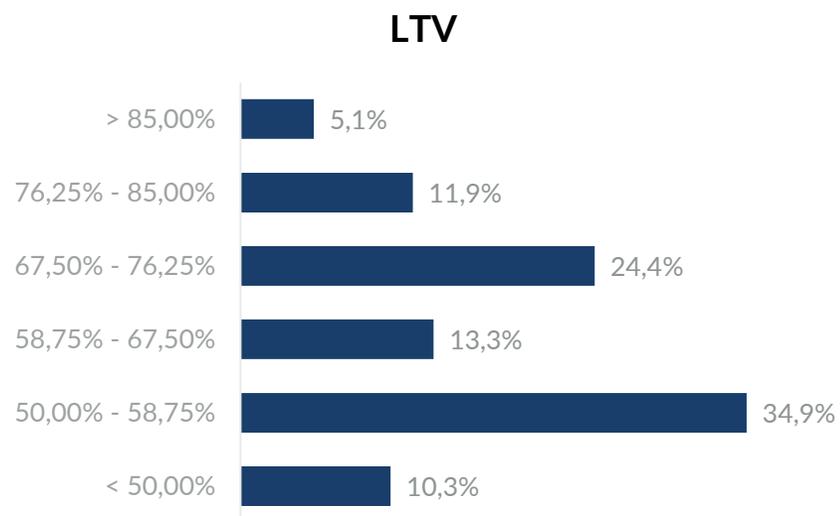
## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



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     | 57.116        | 114.232,96     | 0,2%    | 07-jan-19   | 1,2          | 20-set-25 | IPCA  | + 10,00%     |
| 17L0959863 | CRI           | TRUE      | COQUEIROS        | 1ª      | 120ª  | 24    | 89.485        | 2.147.638,68   | 3,5%    | 16-jan-19   | 2,5          | 28-set-32 | IPCA  | + 9,00%      |
| 19D1329253 | CRI           | OURINVEST | SAN REMO         | 1ª      | 16ª   | 3.000 | 537           | 1.610.607,61   | 2,6%    | 17-mai-19   | 1,3          | 15-mai-24 | IPCA  | + 9,00%      |
| 19E0966783 | CRI           | OURINVEST | PULVERIZADO      | 1ª      | 17ª   | 394   | 2.560         | 1.008.830,31   | 1,7%    | 07-jun-19   | 3,5          | 15-mai-24 | IGPM  | + 6,68%      |
| 19E0966784 | CRI           | OURINVEST | PULVERIZADO MEZA | 1ª      | 18ª   | 170   | 2.240         | 380.732,31     | 0,6%    | 07-jun-19   | 3,4          | 15-mai-24 | IGPM  | + 10,00%     |
| 12F0036335 | CRI           | GAIA      | ALIANÇA          | 5ª      | 26ª   | 880   | 823           | 724.602,54     | 1,2%    | 23-set-19   | 4,8          | 13-jan-33 | IGPM  | + 8,19%      |
| 19K1124486 | CRI           | OURINVEST | CARVALHO HOSKEN  | 1ª      | 25ª   | 1.300 | 976           | 1.269.045,71   | 2,1%    | 05-dez-19   | 0,3          | 15-dez-26 | CDI   | + 5,50%      |
| 19K1139670 | CRI           | TRUE      | ESTÁCIO          | 1ª      | 244ª  | 167   | 11.703        | 1.954.482,89   | 3,2%    | 12-dez-19   | 2,5          | 15-out-27 | IPCA  | + 6,00%      |
| 20E0896474 | CRI           | VIRGO     | GPCI             | 4ª      | 108ª  | 3.820 | 1.443         | 5.513.450,07   | 9,0%    | 19-ago-20   | 2,3          | 22-mai-27 | IGPM  | + 9,00%      |
| 20I0135149 | CRI           | TRUE      | SOCICAM          | 1ª      | 308ª  | 4.629 | 661           | 3.061.756,13   | 5,0%    | 10-set-20   | 5,4          | 04-set-35 | IPCA  | + 8,50%      |
| 20K0549411 | CRI           | OPEA      | DÍNAMO           | 1ª      | 295ª  | 5.000 | 1.099         | 5.496.335,70   | 9,0%    | 30-nov-20   | 3,0          | 27-nov-28 | IPCA  | + 8,75%      |
| 20L0653261 | CRI           | OPEA      | FIBRA            | 1ª      | 305ª  | 2.200 | 1.152         | 2.534.134,31   | 4,2%    | 30-dez-20   | 1,4          | 12-dez-24 | IPCA  | + 5,96%      |
| 21A0742342 | CRI           | OURINVEST | YAZBEK           | 1ª      | 33ª   | 2.500 | 892           | 2.229.539,88   | 3,7%    | 12-fev-21   | 1,0          | 15-jan-26 | IPCA  | + 6,20%      |
| 21E0750441 | CRI           | OURINVEST | LOTE 5           | 1ª      | 35ª   | 5.000 | 789           | 3.945.697,86   | 6,5%    | 17-jun-21   | 4,8          | 15-mai-37 | IPCA  | + 9,00%      |
| 21G0155050 | CRI           | VIRGO     | IBEN             | 4ª      | 270ª  | 3.000 | 904           | 2.713.485,22   | 4,5%    | 16-jul-21   | 2,5          | 16-nov-29 | CDI   | + 5,35%      |
| 21H1031711 | CRI           | OURINVEST | DAL POZZO        | 1ª      | 42ª   | 3.200 | 838           | 2.681.957,18   | 4,4%    | 02-set-21   | 2,4          | 08-ago-29 | CDI   | + 6,50%      |
| 21I0912120 | CRI           | OURINVEST | MINAS BRISA      | 1ª      | 46ª   | 5.000 | 796           | 3.981.017,80   | 6,5%    | 04-out-21   | 2,0          | 22-set-26 | IPCA  | + 7,50%      |
| 21K0058017 | CRI           | VIRGO     | ABV              | 4ª      | 401ª  | 1.972 | 1.042         | 2.054.430,46   | 3,4%    | 30-nov-21   | 5,9          | 17-out-33 | IPCA  | + 8,50%      |
| 21K0938679 | CRI           | BARIGUI   | HELBOR           | 1ª      | 97ª   | 1.000 | 1.009         | 1.008.943,69   | 1,7%    | 16-fev-22   | 1,4          | 20-nov-24 | CDI   | + 2,50%      |
| 22C1024589 | CRI           | CANAL     | ARQUIPLAN        | 1ª      | 1ª    | 7.000 | 1.013         | 7.090.733,04   | 11,6%   | 05-abr-22   | 2,6          | 16-mar-27 | CDI   | + 4,25%      |
| 22D0371522 | CRI           | OPEA      | LOFTS            | 1ª      | 447ª  | 1.779 | 1.013         | 1.802.496,88   | 3,0%    | 13-abr-22   | 3,0          | 17-mar-28 | CDI   | + 4,00%      |
| 22E0591830 | CRI           | TRUE      | DAL POZZO        | 19ª     | 1ª    | 5.000 | 1.027         | 5.133.328,52   | 8,4%    | 18-mai-22   | 3,8          | 17-mai-32 | CDI   | + 6,50%      |
| 21G0864353 | CRI           | TRUE      | IMPPERIAL        | 1ª      | 427ª  | 650   | 1.041         | 676.605,74     | 1,1%    | 24-mai-22   | 3,5          | 29-jul-26 | IPCA  | + 8,50%      |
| FUNDO DI   |               |           |                  |         |       |       |               | RF             | BRASIL  |             | 2.895.762,55 | 4,8%      | CDI   |              |

# LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS



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%        | 12,0%                                | Mensal a partir de out/24     |
| 20E0896474   | GPCI               | 73,0%        | 9,3%                                 | Mensal a partir de jun/22     |
| 20K0549411   | DÍNAMO             | 57,1%        | 9,3%                                 | Mensal a partir de dez/21     |
| 22E0591830   | DAL POZZO II       | 54,0%        | 8,7%                                 | Mensal a partir de dez/23     |
| 21I0912120   | MINAS BRISA        | 56,1%        | 6,7%                                 | Trimestral a partir de set/22 |
| 21E0750441   | LOTE 5 III         | 70,6%        | 6,7%                                 | Mensal                        |
| 20I0135149   | SOCICAM            | 100,0%       | 5,2%                                 | Mensal a partir de jun/21     |
| 21G0155050   | IBEN II            | 58,2%        | 4,6%                                 | Mensal                        |
| 21H1031711   | DAL POZZO          | 66,9%        | 4,5%                                 | Mensal a partir de set/22     |
| 20L0653261   | FIBRA              | 76,1%        | 4,3%                                 | Mensal a partir de jan/23     |
| 21A0742342   | YAZBEK             | 62,9%        | 3,8%                                 | Trimestral a partir de jan/22 |
| 17L0959863   | COQUEIROS          | 42,3%        | 3,6%                                 | Mensal                        |
| 21K0058017   | ABV                | 72,4%        | 3,5%                                 | Mensal                        |
| 19K1139670   | ESTÁCIO            | 61,7%        | 3,3%                                 | Mensal                        |
| 22D0371522   | LOFTS              | 55,6%        | 3,0%                                 | Mensal a partir de abr/25     |
| 19D1329253   | SAN REMO           | 36,0%        | 2,7%                                 | Mensal                        |
| 19k1124486   | CARVALHO HOSKEN    | 46,1%        | 2,1%                                 | Trimestral a partir de dez/21 |
| 21K0938679   | HELBOR             | 51,6%        | 1,7%                                 | Mensal a partir de mai/23     |
| 19E0966783   | PULVERIZADO I      | 38,7%        | 1,7%                                 | Mensal                        |
| 12F0036335   | ALIANÇA            | 59,3%        | 1,2%                                 | Anual (jan) - inclusive juros |
| 21G0864353   | IMPPERIAL          | 55,2%        | 1,1%                                 | No final                      |
| 19E0966784   | PULVERIZADO I Meza | 60,9%        | 0,6%                                 | Mensal                        |
| 17B0048606   | COLORADO           | 28,6%        | 0,2%                                 | Mensal                        |
| <b>Total</b> |                    | <b>64,9%</b> | <b>100,0%</b>                        |                               |

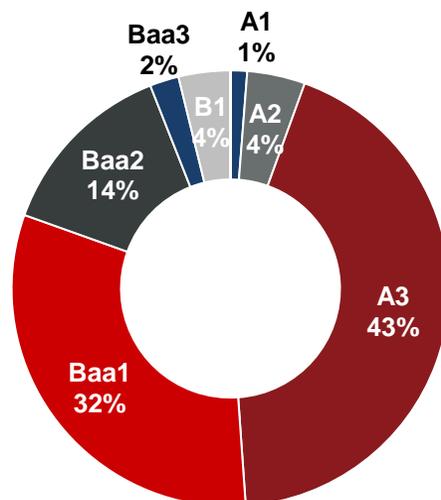
# RATING

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**  
JUL-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
- Híbrido
- 192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)
- Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis
- Garantias**
- AF dos imóveis
- Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
- Fundo de despesas de R\$50k
- Risco Indexador
- Taxa
- Emissão
- Vencimento
- Amortização
- Volume (R\$ MM)
- Oferta
- Rating JPP:

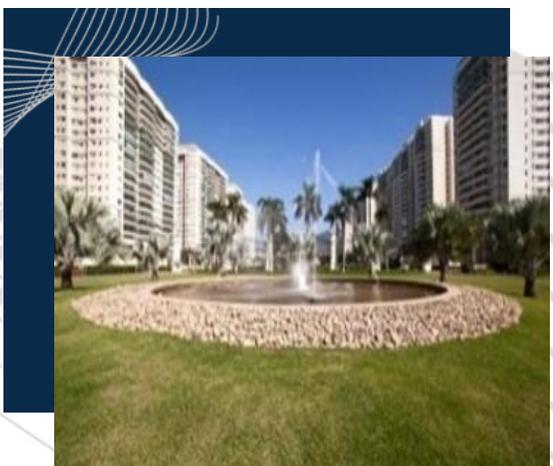
Pulverizado  
IGPM  
10,00%  
22/05/2019  
22/09/2033  
Mensal  
2,4  
ICVM 476  
Baa2



## CRI Aliança (12F0036335)

- São Paulo/SP
- Corporativo
- 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi
- CCI 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 Indexador
- Taxa
- Emissão
- Vencimento
- Amortização
- Volume (R\$ MM)
- Oferta
- Rating JPP:

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

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

Estácio  
IGPM  
6,00%  
12/11/2019  
15/10/2027  
Mensal  
12,1  
ICVM 476  
A3



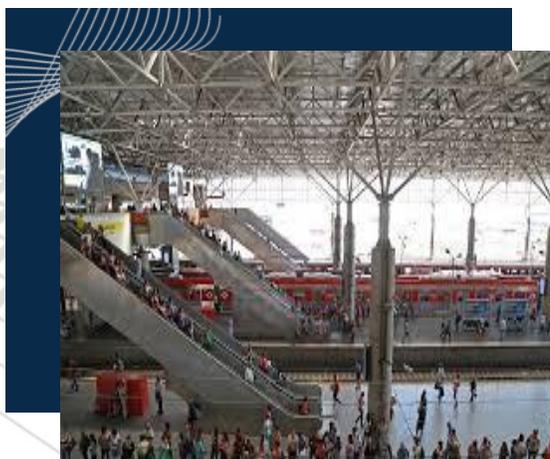
## CRI GPCI (20E0896474)

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> São José do Rio Preto/SP</li> <li> Residencial</li> <li> Loteamento Ary Attab III</li> <li> CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Garantias</b></li> <li>AF de imóveis e de cotas da GPCI</li> <li>CF de recebíveis da comercialização de lotes</li> <li>Aval dos acionistas</li> <li>Fundo de obras</li> <li>Fundo de reserva</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Risco</li> <li>Indexador</li> <li>Taxa</li> <li>Emissão</li> <li>Vencimento</li> <li>Amortização</li> <li>Volume (R\$ MM)</li> <li>Oferta</li> <li>Rating JPP:</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>GPCI</li> <li>IGPM</li> <li>9,00%</li> <li>15/05/2020</li> <li>25/05/2027</li> <li>Mensal</li> <li>11,0</li> <li>ICVM 476</li> <li>A3</li> </ul>  |



## CRI Tecnisa (20H0747466)

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> São Paulo/SP</li> <li> Corporativo</li> <li> Diversos</li> <li> Debêntures emitidas pela Tecnisa</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Garantias</b></li> <li>Covenants financeiros:</li> <li>Dívida líquida s/ PL &lt; 1,2x</li> <li>Valor líquido dos ativos &gt; 1,5x</li> </ul>         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Risco</li> <li>Indexador</li> <li>Taxa</li> <li>Emissão</li> <li>Vencimento</li> <li>Amortização</li> <li>Volume (R\$ MM)</li> <li>Oferta</li> <li>Rating JPP:</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tecnisa S.A.</li> <li>CDI</li> <li>4,00%</li> <li>27/08/2020</li> <li>25/08/2023</li> <li>Anual</li> <li>50,0</li> <li>ICVM 476</li> <li>Baa2</li> </ul> |



## CRI Socicam Brás (20I0135149)

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> São Paulo/SP</li> <li> Comercial</li> <li> Estação do Brás</li> <li> Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Garantias</b></li> <li>CF de direitos creditórios dos contratos de locação</li> <li>Aval dos acionistas</li> </ul>                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Risco</li> <li>Indexador</li> <li>Taxa</li> <li>Emissão</li> <li>Vencimento</li> <li>Amortização</li> <li>Volume (R\$ MM)</li> <li>Oferta</li> <li>Rating JPP:</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Socicam</li> <li>IPCA</li> <li>8,50%</li> <li>04/09/2020</li> <li>11/09/2035</li> <li>Mensal</li> <li>45,0</li> <li>ICVM 476</li> <li>A3</li> </ul> |



## CRI Dínamo (20K0549411)

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Santos/SP</li> <li> Comercial</li> <li> Galpão Logístico</li> <li> Contrato de locação</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Garantias</b></li> <li>AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG</li> <li>CF de contratos de aluguel e prestação de serviços</li> <li>Aval dos acionistas da holding GdPar</li> <li>Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Risco</li> <li>Indexador</li> <li>Taxa</li> <li>Emissão</li> <li>Vencimento</li> <li>Amortização</li> <li>Volume (R\$ MM)</li> <li>Oferta</li> <li>Rating JPP:</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dínamo</li> <li>IPCA</li> <li>8,75%</li> <li>05/11/2020</li> <li>27/11/2028</li> <li>Mensal</li> <li>35,0</li> <li>ICVM 476</li> <li>A3</li> </ul>  |



## CRI Fibra Experts (20L0653261)

- São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
- Garantias**
- 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**
- 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**
- Corporativo
- Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5
- CCB emitida pela Lote 5

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 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**
- 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                         |



## CRI Dal Pozzo (22E0591830)

- Guarapuava (PR)
- Corporativo
- Terreno
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Fundo de reserva
- Aval

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



## CRI Impperial (22D0371522)

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

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Risco</b>           | Impperial  |
| <b>Indexador</b>       | IPCA       |
| <b>Taxa</b>            | 8,50%      |
| <b>Emissão</b>         | 26/07/2021 |
| <b>Vencimento</b>      | 29/07/2026 |
| <b>Amortização</b>     | No final   |
| <b>Volume (R\$ MM)</b> | 15,0       |
| <b>Oferta</b>          | ICVM 476   |
| <b>Rating JPP:</b>     | Baa1       |

 @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

