

RELATÓRIO GERENCIAL

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

NOVEMBRO
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

800.424

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\$ 1,40

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

15,7%

DIVIDEND YIELD (12M):

19,7%

RETORNO NO MÊS:

0,55%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,27

NÚMERO DE COTISTAS:

7.164

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 107,26

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 99,04

MARKET CAP:

R\$ 85,9MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 79,3MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,3MM

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 5,6MM

NOTA DO GESTOR



Alocação: O fundo chegou ao final de novembro com 86,4% da carteira de investimentos alocada em CRI e 13,6% em instrumentos de caixa.

O aumento dos recursos em caixa ocorreu em decorrência da 3ª emissão de cotas do Fundo. Como evento subsequente, a maior parte dos recursos em caixa foram alocados antes do fechamento desse relatório.

Em novembro, as principais movimentações do fundo foram a alocação de R\$ 9,3 milhões nas seguintes operações: R\$ 4,5 milhões no CRI Desco, R\$ 1,5 milhão no CRI Lofts, R\$ 1,1 milhão no CRI Imperial e R\$ 2,3 milhões no CRI Koch.

Distribuição de rendimentos: O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 1,31/cota. A distribuição de rendimentos será de R\$ 1,40/cota e o saldo de resultado retido passa a ser de R\$ 0,27/cota.

3ª emissão de cotas do fundo: Em 27 de setembro foi divulgado o Fato Relevante informando sobre a 3ª emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$ 40,1 milhões, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476.

Em 28 de outubro foi comunicado o encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência, quando houve a colocação de 100.947 cotas, o equivalente a R\$ 10.390.474,71, superando o Montante Mínimo da Oferta.

Em 17 de novembro foi comunicado o encerramento do prazo para o exercício do direito de subscrição das sobras e montante adicional, quando houve a colocação de 65.400 cotas, o equivalente a R\$ 6.731.622,00.

Os documentos com as demais condições da oferta estão disponíveis na página do Administrador em:

<https://corretora.finaxis.com.br/fundos/jpp-capital-recebiveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario/>

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DESEMPENHO DO FUNDO
NOV-22



FLUXO DE CAIXA

O resultado em novembro foi de R\$ 1,31/cota, impactado positivamente pelo destravamento de correção monetária após amortizações e movimentações na carteira.

O valor da distribuição de rendimentos será de R\$ 1,40/cota para os cotistas de JPPA11 e detentores do recibo JPPA13 (direito de preferência), além de R\$ 0,60/cota para os detentores do recibo JPPA14 (sobras). Dessa forma, o saldo de resultado retido passa a ser de R\$ 0,27/cota.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 107,26 ao final de novembro e, excluídos os dividendos de R\$ 1,40/cota, seria de R\$ 105,86, portanto 6,9% superior ao valor patrimonial por cota de R\$ 99,04.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS



| | set-22 | out-22 | nov-22 | 2022 | 12 Meses |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas Totais | 1.043.307 | 1.199.248 | 1.040.753 | 11.717.364 | 12.627.985 |
| Receitas Ativos Alvo | 1.034.357 | 1.194.289 | 978.583 | 11.606.039 | 12.516.659 |
| Receitas CRI | 879.279 | 871.525 | 851.720 | 9.819.933 | 10.504.654 |
| Ganho de Capital CRI | 155.079 | 322.763 | 126.863 | 1.680.370 | 1.888.708 |
| FII Receitas | - | - | - | 105.735 | 123.298 |
| Receitas Renda Fixa | 8.950 | 4.960 | 62.170 | 111.325 | 111.325 |
| Despesas Totais | (75.139) | (70.049) | (81.258) | (840.822) | (902.679) |
| Despesas Taxa Administração | (66.797) | (62.198) | (60.608) | (695.659) | (750.223) |
| Despesas Taxa Administração | (16.650) | (16.650) | (16.650) | (171.190) | (181.190) |
| Despesas Taxa Gestão | (50.147) | (45.548) | (43.958) | (524.469) | (569.034) |
| Despesas Gerais | (8.341) | (7.850) | (20.650) | (145.163) | (152.456) |
| Despesas Taxa CETIP | (1.664) | (1.692) | (1.718) | (18.213) | (19.682) |
| Despesas Taxa Escrituração | (1.850) | (1.850) | (1.850) | (42.157) | (45.848) |
| Despesas Gerais | (2.814) | (3.188) | (3.095) | (53.469) | (55.602) |
| IR Aplicação | (2.014) | (1.120) | (13.988) | (31.324) | (31.324) |
| Resultado* | 968.168 | 1.129.200 | 959.495 | 10.876.542 | 11.725.305 |
| Qtde. Cotas** | 603.964 | 609.277 | 734.341 | 615.301 | 614.311 |
| Resultado/Cota | 1,60 | 1,85 | 1,31 | 17,68 | 19,09 |
| Distribuição/Cota | 1,55 | 1,50 | 1,40 | 16,76 | 19,36 |

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

** Média ponderada da quantidade de cotas no período

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês de novembro o retorno total do Fundo foi de 0,55% vs 1,02% do CDI e -0,33% do IMA-B 5.

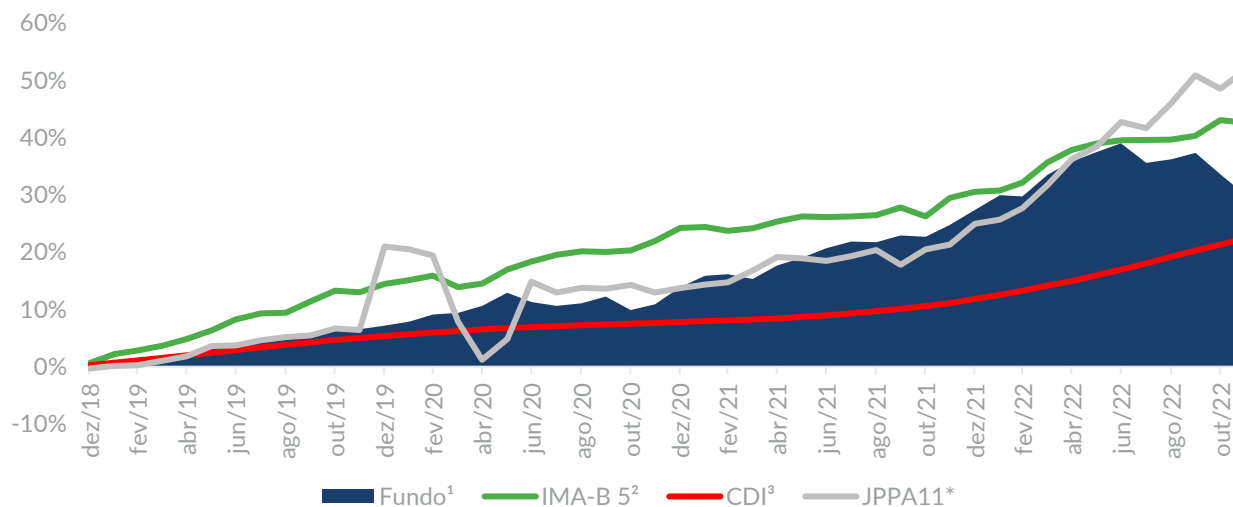
Nos últimos doze meses o retorno total do Fundo foi de 15,10% vs 10,12% do CDI (líquido de 15% de IR) e 9,62% do IMA-B 5.

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 |
|--------|-----------------------------|------------------------|---------------|---------------------------|----------------|---------------|-------|---------|
| nov/22 | 79,3 | 99,04 | -0,73% | 1,4000 | 1,28% | 0,55% | 1,02% | -0,33% |
| out/22 | 70,3 | 99,77 | 0,38% | 1,5000 | 1,29% | 1,68% | 1,02% | 1,91% |
| set/22 | 60,0 | 99,39 | -0,43% | 1,5500 | 1,55% | 1,12% | 1,07% | 0,42% |
| ago/22 | 60,3 | 99,82 | -1,05% | 1,6500 | 1,64% | 0,58% | 1,17% | 0,00% |
| 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% |



DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

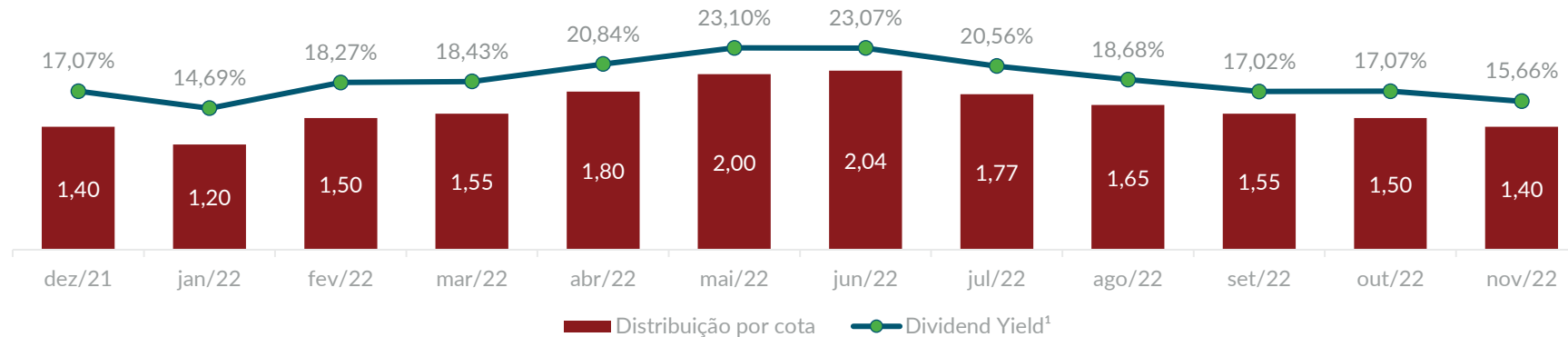


¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; ³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

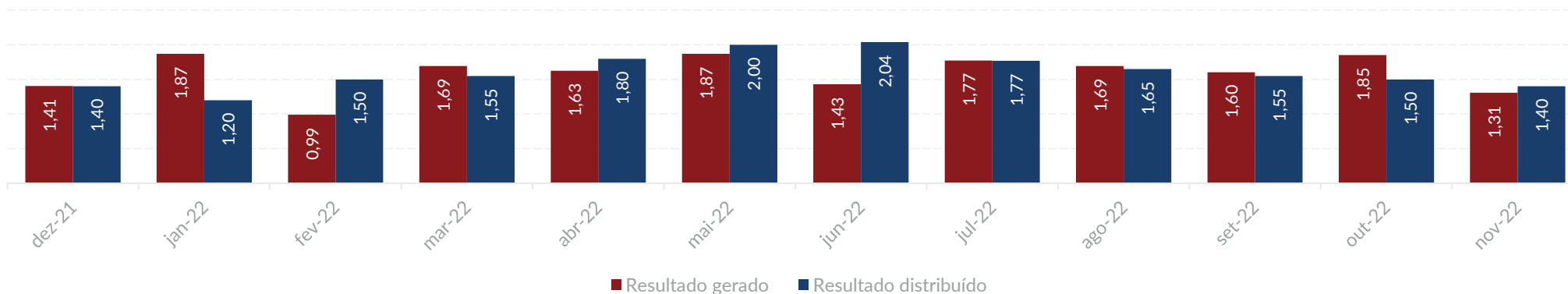


DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



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

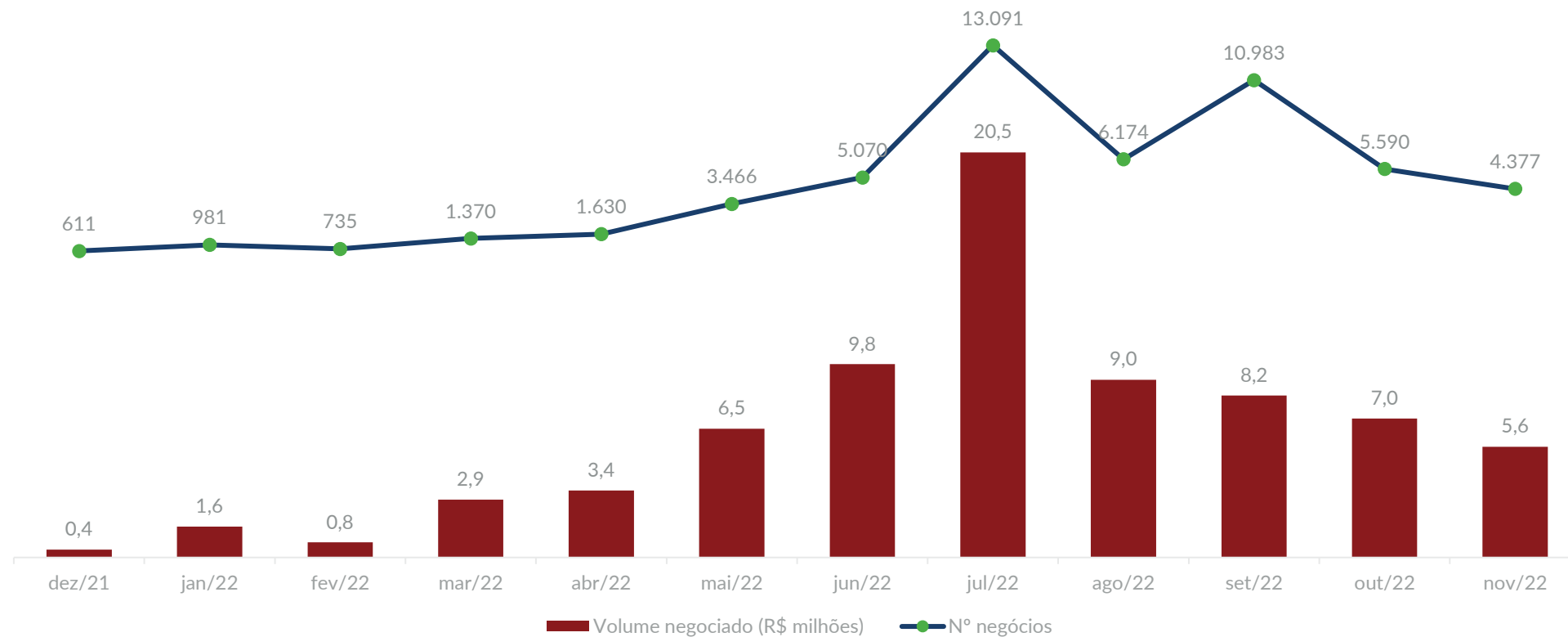
EVOLUÇÃO DA RESERVA



A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,27/cota ao final de nov/22

Em R\$ por cota

VOLUME NEGOCIADO



JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
CARTEIRA DO FUNDO
NOV-22



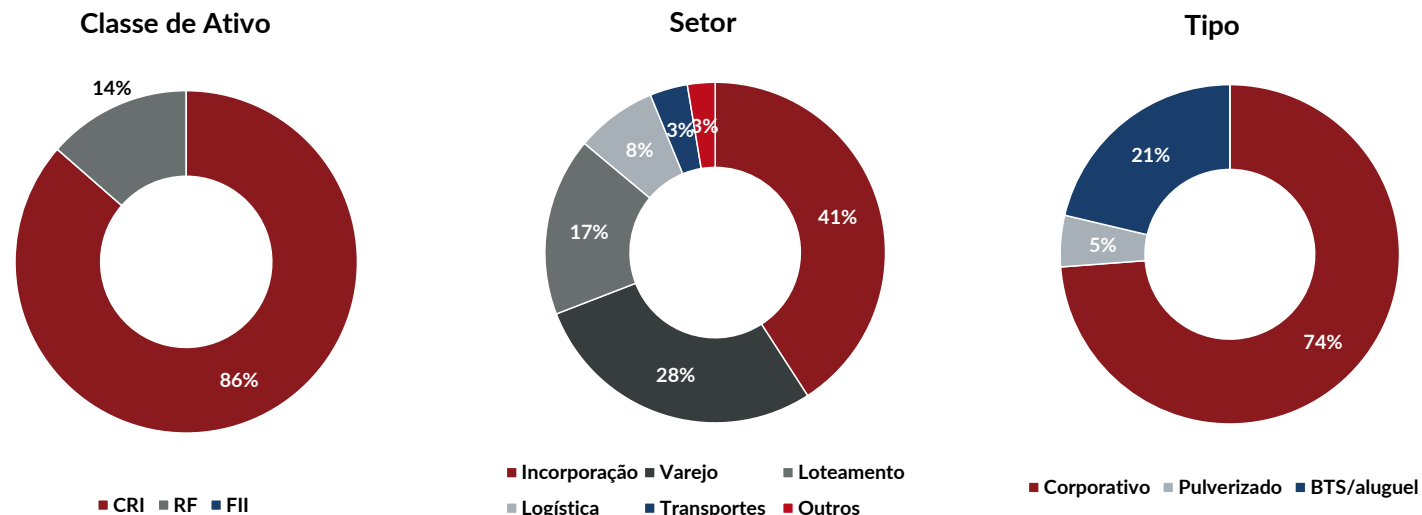
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

O Fundo está 86% alocado em CRIs, sendo que 74% são de operações de lastro Corporativo, 21% em Alugueis e 5% em ativos pulverizados

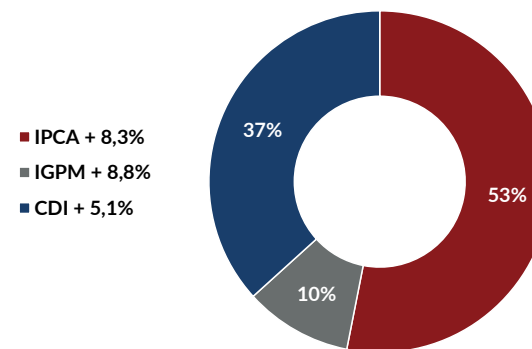
O Setor mais representativo é o de Incorporação, com 41% das operações

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 37% indexada ao CDI + 5,1%, 10% ao IGPM + 8,8% e 53% ao IPCA + 8,3%

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



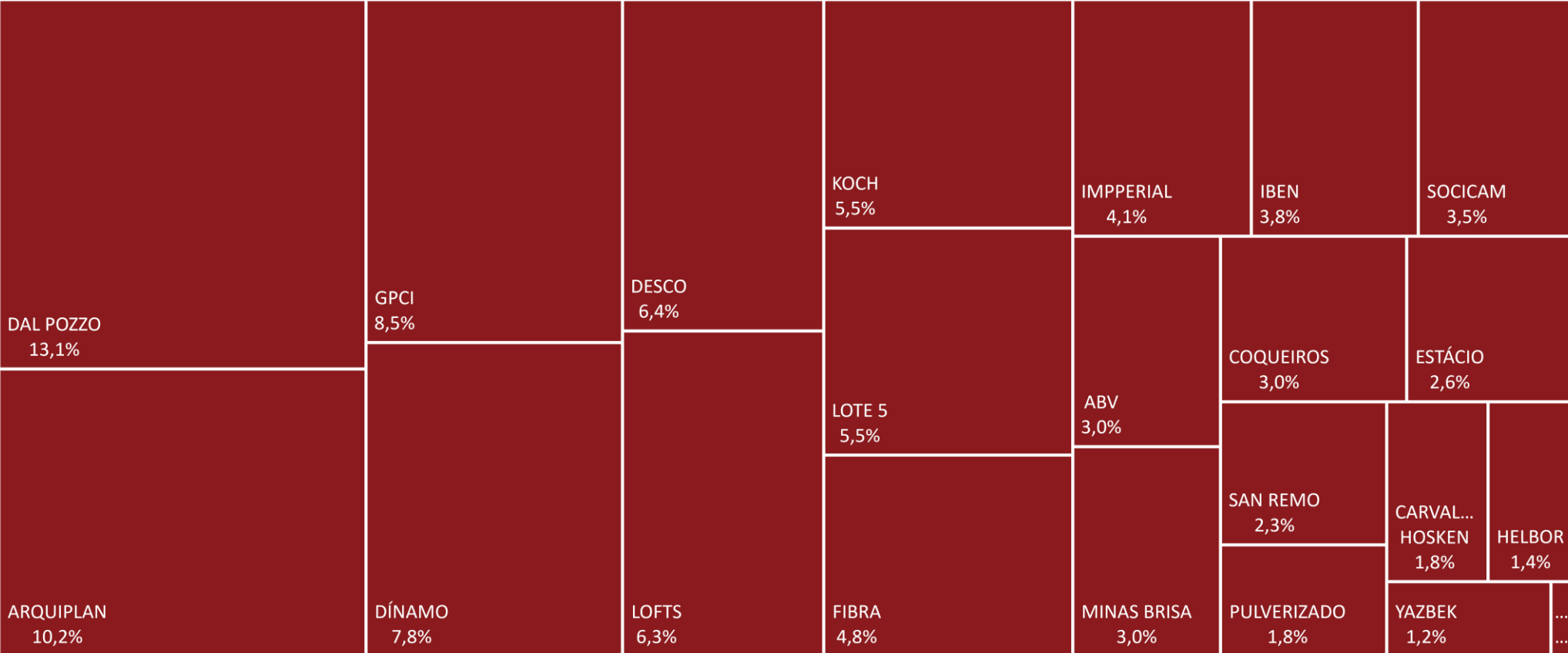
INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(Em relação ao PL)



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais alterações no mês foram a compra de R\$ 4,5 milhões do CRI Desco, e a ampliação da posição nas seguintes operações que já faziam parte da carteira: R\$ 1,5 milhão no CRI Lofts, R\$ 1,1 milhão no CRI Impperial e R\$ 2,3 milhões no CRI Koch.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 10,9 milhões. O aumento dos recursos em caixa ocorreu em decorrência da 3ª emissão de cotas do Fundo.

Como evento subsequente, mais da metade dos recursos em caixa foram alocados antes do fechamento desse relatório.

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 | 49.872 | 99.744,88 | 0,1% | 07-jan-19 | 1,1 | 20-set-25 | IPCA + | 10,00% |
| 17L0959863 | CRI | TRUE | COQUEIROS | 1ª | 120ª | 24 | 85.117 | 2.042.804,43 | 2,6% | 16-jan-19 | 2,4 | 28-set-32 | IPCA + | 9,00% |
| 19D1329253 | CRI | ORE SEC | SAN REMO | 1ª | 16ª | 3.000 | 530 | 1.590.774,82 | 2,0% | 17-mai-19 | 1,1 | 15-mai-24 | IPCA + | 9,00% |
| 19E0966783 | CRI | ORE SEC | PULVERIZADO | 1ª | 17ª | 394 | 2.239 | 882.093,57 | 1,1% | 07-jun-19 | 3,4 | 15-mai-24 | IGPM + | 6,68% |
| 19E0966784 | CRI | ORE SEC | PULVERIZADO MEZA | 1ª | 18ª | 170 | 2.240 | 380.882,80 | 0,5% | 07-jun-19 | 3,3 | 15-mai-24 | IGPM + | 10,00% |
| 19K1124486 | CRI | ORE SEC | CARVALHO HOSKEN | 1ª | 25ª | 1.300 | 954 | 1.240.512,22 | 1,6% | 05-dez-19 | 0,2 | 15-dez-26 | CDI + | 5,50% |
| 19K1139670 | CRI | TRUE | ESTÁCIO | 1ª | 244ª | 167 | 10.921 | 1.823.807,44 | 2,3% | 12-dez-19 | 2,3 | 15-out-27 | IPCA + | 6,00% |
| 20E0896474 | CRI | VIRGO | GPCI | 4ª | 108ª | 4.220 | 1.382 | 5.830.851,08 | 7,4% | 19-ago-20 | 2,1 | 22-mai-27 | IGPM + | 9,00% |
| 20I0135149 | CRI | TRUE | SOCICAM | 1ª | 308ª | 4.629 | 539 | 2.497.296,03 | 3,2% | 10-set-20 | 5,2 | 04-set-35 | IPCA + | 8,50% |
| 20K0549411 | CRI | OPEA | DÍNAMO | 1ª | 295ª | 5.000 | 1.075 | 5.373.214,07 | 6,8% | 30-nov-20 | 2,8 | 27-nov-28 | IPCA + | 8,75% |
| 20L0653261 | CRI | OPEA | FIBRA | 1ª | 305ª | 2.920 | 1.164 | 3.398.452,35 | 4,3% | 30-dez-20 | 1,1 | 12-dez-24 | IPCA + | 5,96% |
| 21A0742342 | CRI | ORE SEC | YAZBEK | 1ª | 33ª | 1.000 | 875 | 875.131,98 | 1,1% | 12-fev-21 | 0,8 | 15-jan-26 | IPCA + | 6,20% |
| 21E0750441 | CRI | ORE SEC | LOTE 5 | 1ª | 35ª | 5.000 | 764 | 3.818.959,26 | 4,8% | 17-jun-21 | 4,7 | 15-mai-37 | IPCA + | 9,00% |
| 21G0155050 | CRI | VIRGO | IBEN | 4ª | 270ª | 3.000 | 885 | 2.655.048,09 | 3,3% | 16-jul-21 | 2,5 | 16-nov-29 | CDI + | 5,35% |
| 21H1031711 | CRI | ORE SEC | DAL POZZO | 1ª | 42ª | 5.000 | 808 | 4.040.266,59 | 5,1% | 02-set-21 | 2,3 | 08-ago-29 | CDI + | 6,50% |
| 21I0912120 | CRI | ORE SEC | MINAS BRISA | 1ª | 46ª | 2.750 | 758 | 2.085.020,06 | 2,6% | 04-out-21 | 1,8 | 22-set-26 | IPCA + | 7,50% |
| 21K0058017 | CRI | VIRGO | ABV | 4ª | 401ª | 1.972 | 1.076 | 2.121.828,47 | 2,7% | 30-nov-21 | 5,7 | 17-out-33 | IPCA + | 8,50% |
| 21K0938679 | CRI | BARIGUI | HELBOR | 1ª | 97ª | 1.000 | 1.006 | 1.005.562,17 | 1,3% | 16-fev-22 | 1,1 | 20-nov-24 | CDI + | 2,50% |
| 22C1024589 | CRI | CANAL | ARQUIPLAN | 1ª | 1ª | 7.000 | 1.013 | 7.089.944,97 | 8,9% | 05-abr-22 | 2,3 | 16-mar-27 | CDI + | 4,25% |
| 22D0371522 | CRI | OPEA | LOFTS | 1ª | 447ª | 4.337 | 1.013 | 4.393.869,47 | 5,5% | 13-abr-22 | 2,8 | 17-mar-28 | CDI + | 4,00% |
| 22E0591830 | CRI | TRUE | DAL POZZO | 19ª | 1ª | 5.000 | 1.026 | 5.131.822,04 | 6,5% | 18-mai-22 | 3,6 | 17-mai-32 | CDI + | 6,50% |
| 21G0864353 | CRI | TRUE | IMPPERIAL | 1ª | 427ª | 2.746 | 1.039 | 2.853.583,89 | 3,6% | 24-mai-22 | 3,2 | 29-jul-26 | IPCA + | 8,50% |
| 22H1517101 | CRI | VIRGO | KOCH | 1ª | 50ª | 3.920 | 992 | 3.890.311,22 | 4,9% | 31-ago-22 | 5,8 | 29-jul-43 | IPCA + | 8,50% |
| 22J1099385 | CRI | VIRGO | DESCO | 1ª | 63ª | 4.500 | 998 | 4.492.585,75 | 5,7% | 03-nov-22 | 5,3 | 08-out-37 | IPCA + | 9,25% |
| FUNDO DI | RF | | BRASIL | | | | | 10.930.644,88 | 13,8% | | | | CDI | |

NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 4,5 milhões do CRI Desco, operação com vencimento em out/37 e prazo médio (duration) de 5,4 anos. A taxa de emissão é de IPCA + 9,25% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de Notas Comerciais emitidas pela empresa Solar Administradora, proprietária de dois imóveis onde estão instaladas unidades dos supermercados Desco Super&Atacado, nos municípios de Alvorada e Charqueadas (RS). A estrutura conta com: (i) fluxo de recebíveis de contrato atípico de locação atrelado ao faturamento de duas lojas; (ii) alienação fiduciária dos imóveis; (iii) fundo de reserva; e (iv) aval dos sócios da Solar.

A Solar utilizará os recursos para financiar o desenvolvimento de uma nova loja Desco.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

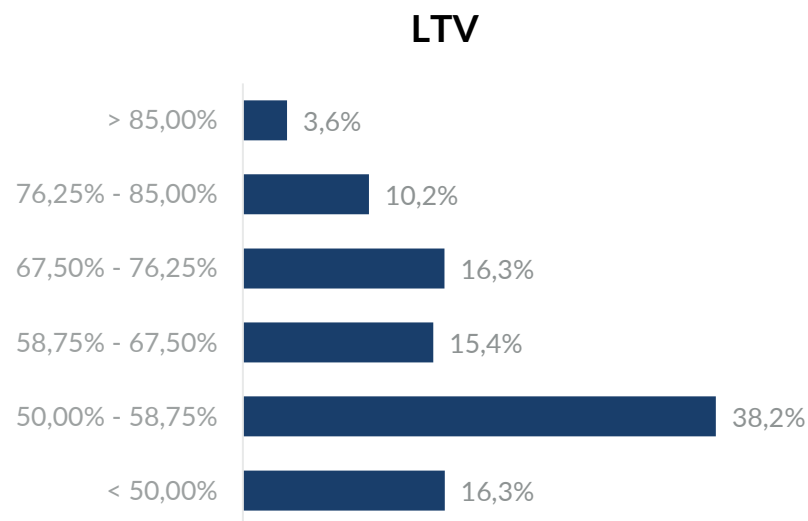


CRI Desco (22J1099385)

| | |
|--------------------------------|---|
| Alvorada e Charqueadas (RS) | Garantias |
| BTS/Aluguel | AF de imóvel |
| Unidades do Desco Supermercado | Cessão do fluxo de alugueis atrelado ao faturamento |
| Contrato de locação | Fundo de reserva |
| | Aval |
| Risco | Solar/Desco |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 9,25% |
| Emissão | 21/10/2022 |
| Vencimento | 13/10/2037 |
| Amortização | Mensal, após 12 meses |
| Volume (R\$ MM) | 18,5 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | Baa1 |

LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Baixe a planilha em Excel



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% | 10,2% | Mensal a partir de out/24 |
| 20E0896474 | GPCI | 68,2% | 8,4% | Mensal a partir de jun/22 |
| 20K0549411 | DÍNAMO | 54,3% | 7,7% | Mensal a partir de dez/21 |
| 22E0591830 | DAL POZZO II | 54,2% | 7,4% | Mensal a partir de dez/23 |
| 22J1099385 | DESCO | 36,0% | 6,5% | Mensal a partir de nov/23 |
| 22D0371522 | LOFTS | 55,7% | 6,3% | Mensal a partir de abr/25 |
| 21H1031711 | DAL POZZO | 64,6% | 5,8% | Mensal a partir de set/22 |
| 22H1517101 | KOCH | 54,7% | 5,6% | No final, com full cash sweep |
| 21E0750441 | LOTE 5 III | 67,2% | 5,5% | Mensal |
| 20L0653261 | FIBRA | 75,7% | 4,9% | Mensal a partir de jan/23 |
| 21G0864353 | IMPPERIAL | 65,8% | 4,1% | No final |
| 21G0155050 | IBEN II | 57,0% | 3,8% | Mensal |
| 20I0135149 | SOCICAM | 100,0% | 3,6% | Mensal a partir de jun/21 |
| 21K0058017 | ABV | 71,9% | 3,0% | Mensal |
| 21I0912120 | MINAS BRISA | 52,5% | 3,0% | Trimestral a partir de set/22 |
| 17L0959863 | COQUEIROS | 39,1% | 2,9% | Mensal |
| 19K1139670 | ESTÁCIO | 58,4% | 2,6% | Mensal |
| 19D1329253 | SAN REMO | 34,0% | 2,3% | Mensal |
| 19k1124486 | CARVALHO HOSKEN | 45,1% | 1,8% | Trimestral a partir de dez/21 |
| 21K0938679 | HELBOR | 38,8% | 1,4% | Mensal a partir de mai/23 |
| 19E0966783 | PULVERIZADO I | 44,2% | 1,3% | Mensal |
| 21A0742342 | YAZBEK | 58,1% | 1,3% | Trimestral a partir de jan/22 |
| 19E0966784 | PULVERIZADO I Meza | 53,2% | 0,5% | Mensal |
| 17B0048606 | COLORADO | 24,9% | 0,1% | Mensal |
| Total | | 61,1% | 100,0% | |

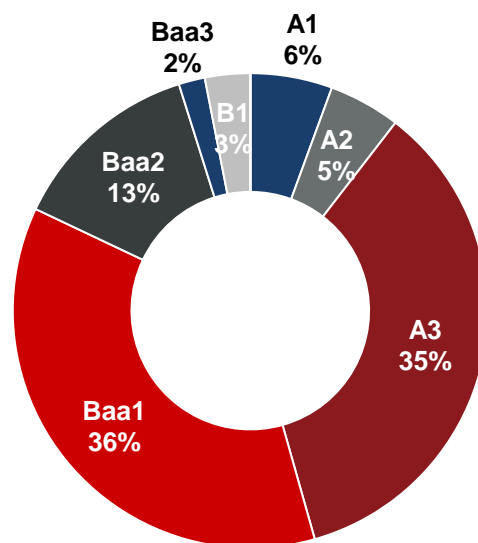
RATING

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 CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
CRIS
NOV-22





CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

| | |
|---|--|
| PE, SE, PB e AL | Garantias |
| 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 |
| 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 | Garantias |
| 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 |
| 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 | Garantias |
| 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 |
| Risco | Fundos de liquidez, despesa e reserva |
| Indexador | Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria |
| Taxa | San Remo |
| Emissão | IPCA |
| Vencimento | 9,00% |
| Amortização | 26/04/2019 |
| Volume (R\$ MM) | 17/05/2024 |
| Oferta | Mensal |
| Rating JPP: | 77,0 |
| | CVM 476 |
| | A3 |



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

| | |
|--|---|
| SP, RN, RJ e outros | Garantias |
| 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 |
| Risco | Fundo de despesas de R\$50k |
| Indexador | Pulverizado |
| Taxa | IGPM |
| Emissão | 6,68% |
| Vencimento | 22/05/2019 |
| Amortização | 22/09/2033 |
| Volume (R\$ MM) | Mensal |
| Oferta | 40,1 |
| Rating JPP: | ICVM 476 |
| | Baa2 |



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

| | |
|--|---|
| SP, RN, RJ e outros | Garantias |
| 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 Carvalho Hosken (19K1124486)

| | |
|----------------------------------|--|
| Rio de Janeiro/RJ | Garantias |
| 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 |



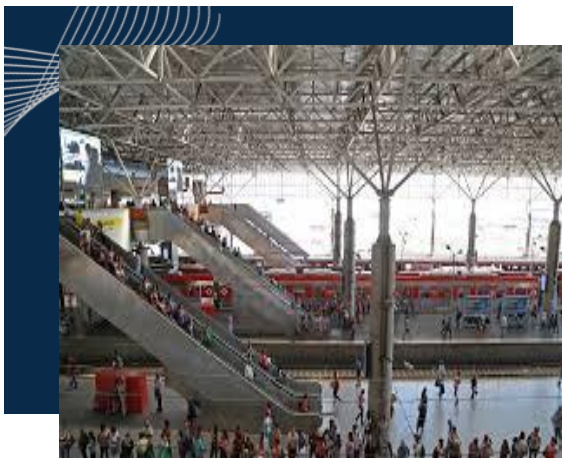
CRI Estácio (19K1139670)

| | |
|---|---|
| Juazeiro/BA | Garantias |
| 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 | Garantias |
| 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 |
| Risco | Fundo de obras |
| Indexador | Fundo de reserva |
| Taxa | GPCI |
| Emissão | IGPM |
| Vencimento | 9,00% |
| Amortização | 15/05/2020 |
| Volume (R\$ MM) | 25/05/2027 |
| Oferta | Mensal |
| Rating JPP: | 11,0 |
| | ICVM 476 |
| | A3 |



CRI Socicam Brás (20I0135149)

| | |
|--|---|
| São Paulo/SP | Garantias |
| 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 | Garantias |
| 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 |
| Comercial | AF de imóveis |
| 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 | AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE |
| Edifício Spression | CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades |
| CCI representativa de CBB | Aval da holding e sócios |
| | Fundo de reserva de 110% da maior PMT juros |
| | Fundo de obra |
| Risco | R. Yazbek |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 6,20% |
| Emissão | 00/01/1900 |
| Vencimento | 16/01/2026 |
| Amortização | Trimestral |
| Volume (R\$ MM) | 20,0 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | A3 |



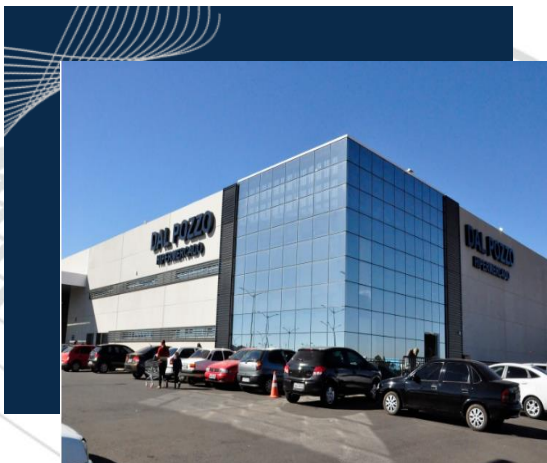
CRI Lote 5 III (21E0750441)

| | |
|---|--|
| Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP) | Garantias |
| Corporativo | Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs |
| Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5 | CF dos contratos de comercialização de lotes |
| CCB emitida pela Lote 5 | 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 |
| Residencial | AF de imóveis |
| Jardim Residencial do Bosque | CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços |
| CCB imobiliária emitida pela Iben | Aval dos acionistas |
| 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 | Garantias |
| Comercial | AF de imóveis |
| Terrenos e loja | Aval dos acionistas |
| CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo | Fundo de liquidez |
| Risco | Dal Pozzo |
| Indexador | CDI |
| Taxa | 6,50% |
| Emissão | 23/08/2021 |
| Vencimento | 09/08/2029 |
| Amortização | Mensal |
| Volume (R\$ MM) | 31,4 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | Baa2 |



CRI Minas Brisa (21I0912120)

| | |
|--|----------------------------------|
| Nova Lima/MG | Garantias |
| Comercial | AF de imóveis |
| Empreendimentos Prime House e Up Town | AF de cotas das SPEs |
| CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa | Cessão fiduciária dos recebíveis |
| | Fundo de obra |
| | Aval dos acionistas |
| | Fundo de liquidez |
| Risco | Minas Brisa |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 7,50% |
| Emissão | 25/09/2021 |
| Vencimento | 25/09/2026 |
| Amortização | Mensal |
| Volume (R\$ MM) | 85,7 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | A3 |



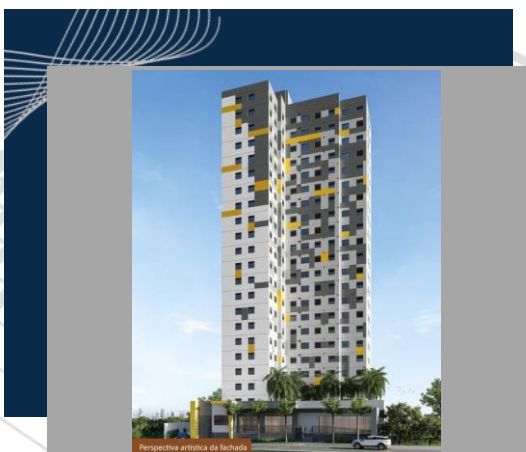
CRI ABV (21K0058017)

| | |
|--|---|
| Dourados/MS | Garantias |
| BTS/Aluguel | AF de imóveis |
| Supermercados Avevê | Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito |
| Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito | Fiança dos acionistas |
| | Fundo de reserva |
| Risco | ABV |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 8,50% |
| Emissão | 30/11/2021 |
| Vencimento | 17/10/2026 |
| Amortização | Mensal |
| Volume (R\$ MM) | 85,8 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | Baa1 |



CRI Helbor (21K0938679)

| | |
|--|----------------------|
| São Paulo, Rio de Janeiro e São José dos Campos (SP) | Garantias |
| | AF de cotas das SPEs |
| Corporativo | |
| Terrenos, edifícios residenciais e comerciais | |
| 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) | Garantias |
| Corporativo | AF de imóvel |
| Edifício residencial Go Barra Funda | Cessão fiduciária de recebíveis |
| CCB emitida pela Arquiplan | 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 Lofts (22D0371522)

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



CRI Koch (22H1517101)

- Joinville (SC)
- BTS/Aluguel
- Unidade do hipermercado Koch
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão do fluxo de alugueis
- Fundo de reserva
- Fiança

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Risco | Koch/Hacasa |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 8,50% |
| Emissão | 31/08/2022 |
| Vencimento | 29/07/2043 |
| Amortização | No final, com full cash sweep |
| Volume (R\$ MM) | 10,8 |
| Oferta | ICVM 476 |
| Rating JPP: | A1 |



CRI Desco (22J1099385)

- Alvorada e Charqueadas (RS)
- BTS/Aluguel
- Unidades do Desco Supermercado
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão do fluxo de alugueis atrelado ao faturamento
- Fundo de reserva
- Aval

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Risco | Solar/Desco |
| Indexador | IPCA |
| Taxa | 9,25% |
| Emissão | 21/10/2022 |
| Vencimento | 13/10/2037 |
| Amortização | Mensal, após 12 meses |
| Volume (R\$ MM) | 18,5 |
| 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

