

RELATÓRIO GERENCIAL

OURINVEST JPP FII

OUJP11

MAIO
2022



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO



OBJETIVO DO FUNDO

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

CONSTITUIÇÃO

O OUJP11 O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário-FII”, celebrado pela Administradora em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

DATA DA CONSTITUIÇÃO

2017

BENCHMARK

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescido de 0,50% a.a.

PRAZO

Indeterminado

ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

GESTORES

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05%

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

NÚMERO DE COTAS

3.252.384

CNPJ DO FUNDO

26.091.656/0001-50

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

SITE DOS GESTORES

www.ourinvestasset.com.br

www.jpccapital.com.br

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,40

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

17,7%

DIVIDEND YIELD (12M):

12,8%

RETORNO NO MÊS:

1,24%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,68

NÚMERO DE COTISTAS:

22.148

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 95,00

MARKET CAP:

R\$ 309,0MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 101,65

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 330,6MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,8MM

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 13,1MM

NOTA DO GESTOR

A carteira do fundo chegou ao final de maio com 97,1% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 96,4% em CRI e 0,7% em FII. O saldo de 2,9% estava alocado em instrumentos de caixa.

As principais movimentações no mês foram as ampliações das posições em três ativos que já faziam parte da carteira: (i) R\$ 2,0 milhões do CRI Fibra; (ii) R\$ 2,0 milhões no CRI Iben e (iii) R\$ 1,9 milhão no CRI Impperial, além da aquisição de R\$ 1,1 milhão referente à segunda parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 20,0 milhões.

CRI Aracaju Parque Shopping (19C0281298)

Após a devedora ter pagado parcialmente a parcela da operação devida no mês de abril, um novo fluxo da operação foi renegociado e aprovado em assembleia. A nova condição prevê o pagamento de um valor mínimo em maio e junho, com amortização extraordinária do eventual excedente que transitar pela conta da operação.

O shopping foi inaugurado ao final de 2019 e enfrentou a pandemia de Covid-19 com baixa taxa de ocupação e ainda distante do potencial. Em 2022, a frequência de público cresceu, assim como as vendas, mas a arrecadação ainda tem sofrido em função dos descontos concedidos aos lojistas e da baixa ocupação de lojas satélite.

Em conjunto com os demais investidores do CRI, temos atuado para influenciar a administração do shopping em iniciativas para garantir a melhor gestão dos descontos, a diversificação dos serviços e a atração de novos locatários.

A posição no CRI Aracaju representa 0,8% do PL do fundo e a operação é garantida por alienação fiduciária de 100% do empreendimento, cujo último valor de avaliação é superior a três vezes o saldo devedor da operação.

OURINVEST JPP
DESEMPENHO DO FUNDO
MAI-22



FLUXO DE CAIXA

No mês de maio o resultado do Fundo foi de R\$ 1,18/cota, inferior aos dois meses anteriores em função da menor frequência de amortizações nas operações de CRI, o que reduziu as receitas de correção monetária.

O valor da distribuição de rendimentos será de R\$ 1,40/cota. Dessa forma, o saldo de resultado retido passa a ser de R\$ 0,68/cota, que será distribuído aos cotistas ao longo dos próximos meses, de forma a manter o patamar de rendimento.

	mar-22	abr-22	mai-22	2022	12 Meses
Receitas Totais	5.019.746	5.157.228	4.144.791	24.399.568	46.304.615
Receitas Ativos Alvo	4.942.548	4.773.401	4.057.996	23.778.865	44.835.874
Receitas CRI	3.780.506	4.764.979	4.049.575	22.068.866	41.580.584
Ganho de Capital CRI	1.153.620	-	-	1.651.542	3.023.442
FII Receitas	8.422	8.422	8.422	58.457	231.847
Receitas Renda Fixa	77.199	383.828	86.794	620.703	1.468.741
Despesas Totais	(275.966)	(418.190)	(306.154)	(1.604.317)	(3.920.406)
Despesas Taxa Administração	(239.364)	(281.283)	(249.155)	(1.317.592)	(3.244.749)
Despesas Taxa Administração	(28.644)	(33.586)	(29.639)	(157.538)	(386.798)
Despesas Taxa Custódia	(13.323)	(15.621)	(13.786)	(73.273)	(179.906)
Despesas Taxa Gestão	(197.398)	(232.076)	(205.731)	(1.086.781)	(2.678.044)
Despesas Gerais	(36.602)	(136.906)	(56.998)	(286.725)	(675.657)
Despesas Taxa CETIP	(5.797)	(5.877)	(4.774)	(27.733)	(63.754)
Despesas Taxa Controladoria	(9.059)	(10.623)	(9.374)	(49.826)	(122.337)
Despesas Taxa Escrituração	(2.265)	(2.656)	(2.343)	(12.456)	(30.583)
Despesas Gerais	(2.111)	(40.851)	(21.998)	(67.533)	(134.474)
IR Renda fixa	(17.370)	(76.900)	(18.509)	(129.177)	(324.509)
Resultado*	4.743.781	4.739.039	3.838.637	22.795.251	42.384.209
Qtde. Cotas	3.252.388	3.252.389	3.252.390	3.252.390	3.252.390
Resultado/Cota	1,46	1,46	1,18	7,01	13,03
Distribuição/Cota	1,28	1,30	1,40	6,33	12,49

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

DESEMPENHO DO FUNDO

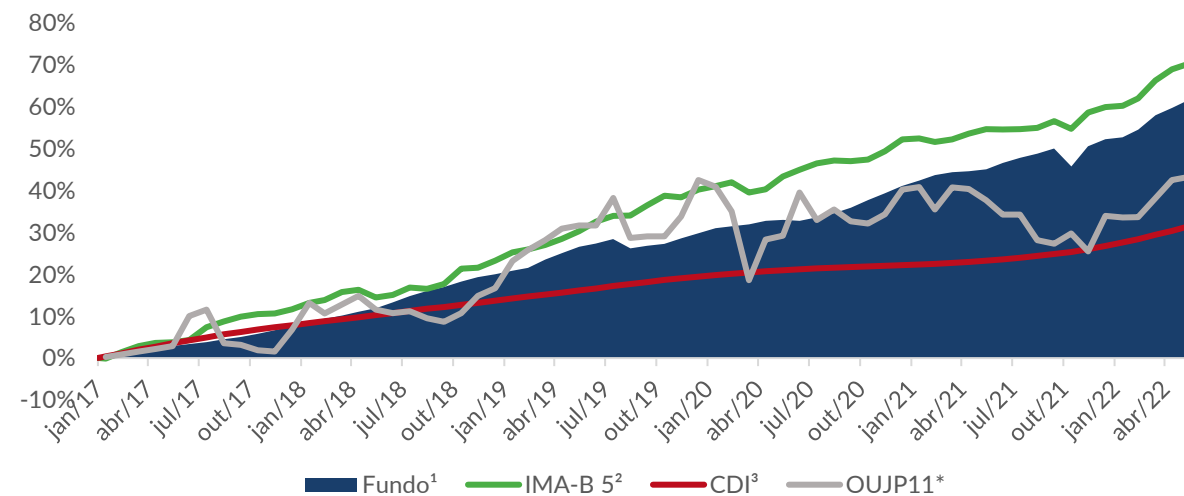
No mês de maio o retorno total do Fundo foi de 1,24% vs 1,03% do CDI e 0,78% do IMA-B 5

Nos últimos doze meses o retorno total do Fundo foi de 11,48% vs 6,71% do CDI e 10,10% 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
mai/22	330,6	101,65	-0,14%	1,4000	1,38%	1,24%	1,03%	0,78%
abr/22	331,0	101,78	-0,12%	1,3000	1,28%	1,15%	0,83%	1,56%
mar/22	331,5	101,91	0,92%	1,2800	1,27%	2,19%	0,93%	2,61%
fev/22	328,4	100,98	0,00%	1,2500	1,24%	1,23%	0,76%	1,06%
jan/22	328,4	100,99	-0,78%	1,1000	1,08%	0,30%	0,73%	0,11%
dez/21	331,0	101,78	0,14%	0,9500	0,93%	1,08%	0,77%	0,79%
nov/21	330,6	101,63	2,34%	1,0000	1,01%	3,34%	0,59%	2,50%
out/21	323,0	99,31	-3,79%	0,9300	0,90%	-2,89%	0,49%	-1,24%
set/21	335,7	103,23	-0,01%	0,9000	0,87%	0,86%	0,44%	1,00%
ago/21	335,8	103,23	-0,20%	0,9000	0,87%	0,67%	0,43%	0,15%
jul/21	336,4	103,44	0,18%	0,6500	0,63%	0,81%	0,36%	0,03%
jun/21	335,8	103,25	0,23%	0,8341	0,81%	1,04%	0,31%	-0,13%

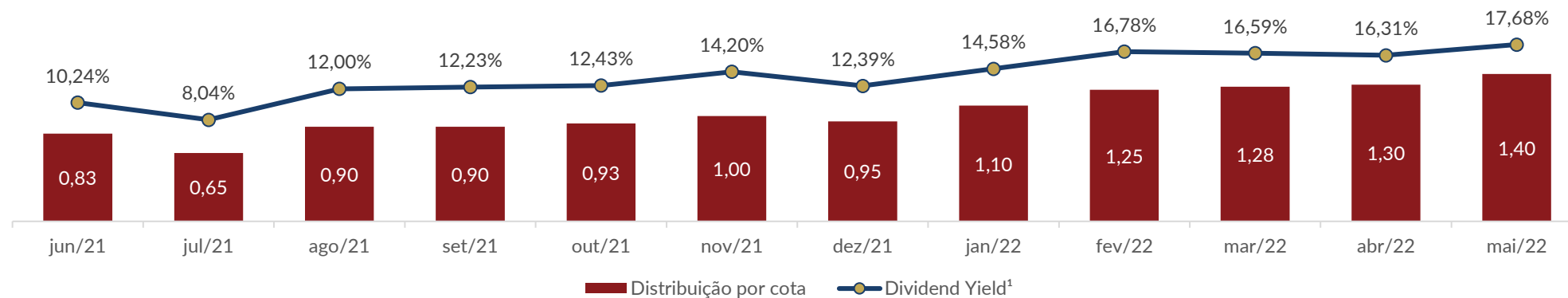
DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



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

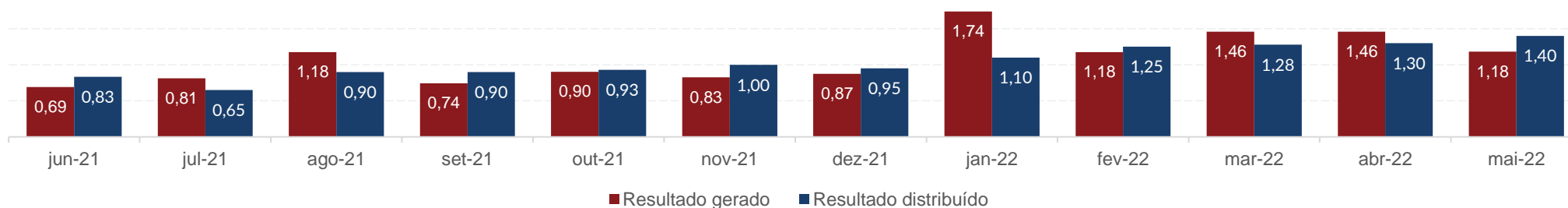
DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



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

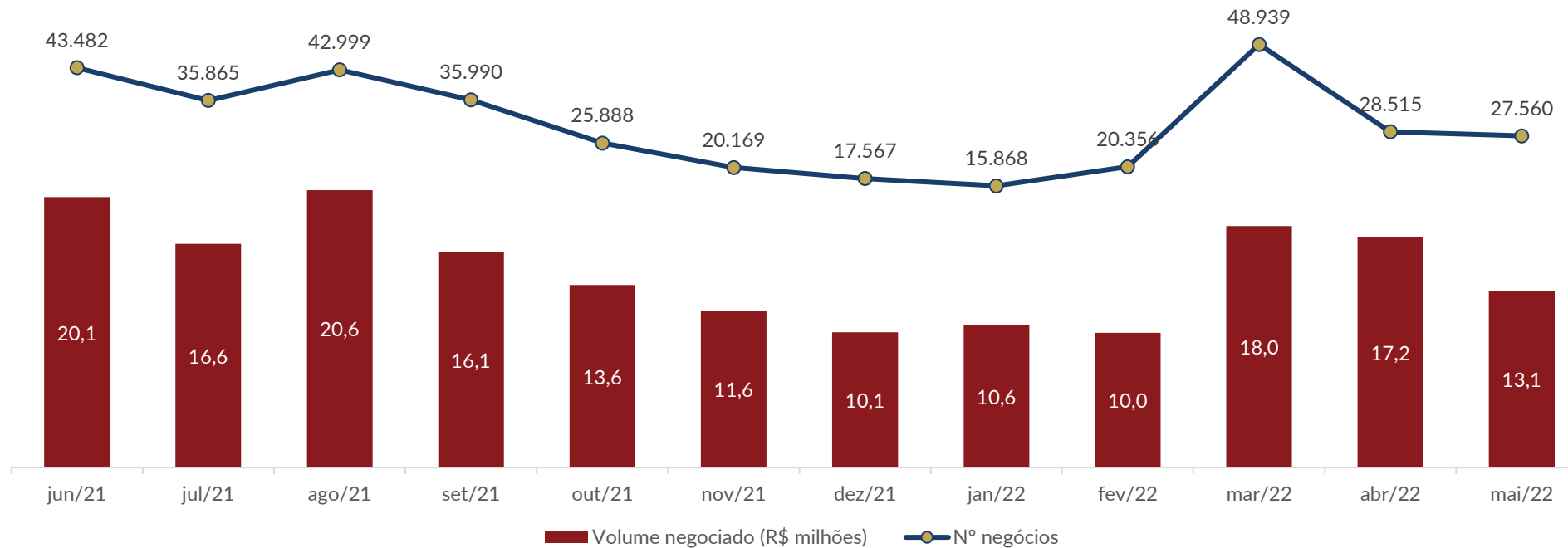
EVOLUÇÃO DA RESERVA



Em R\$ por cota

A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,68/cota ao final de mai/22

VOLUME NEGOCIADO



OURINVEST JPP
CARTEIRA DO FUNDO
MAI-22



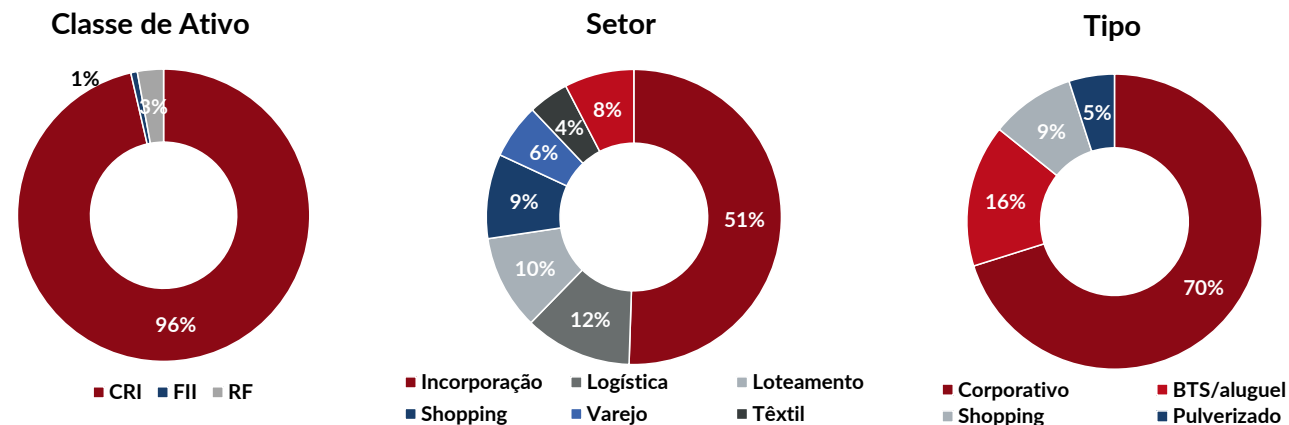
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

A Carteira do Fundo se encontra atualmente 33% indexada a CDI + 4,5%, 5% a IGPM + 6,3% e 62% a IPCA + 7,2%

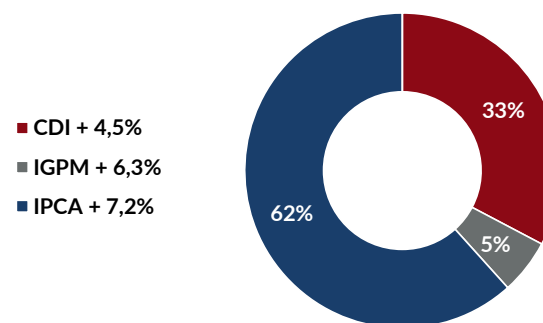
O Fundo encontra-se 96% alocado em CRIs, sendo que 70% são de operações de lastro Corporativo, 16% em Aluguéis, 9% em Shoppings e 5% em CRIs Pulverizados.

O Setor mais representativo é o de Incorporação representando 51% das operações

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS



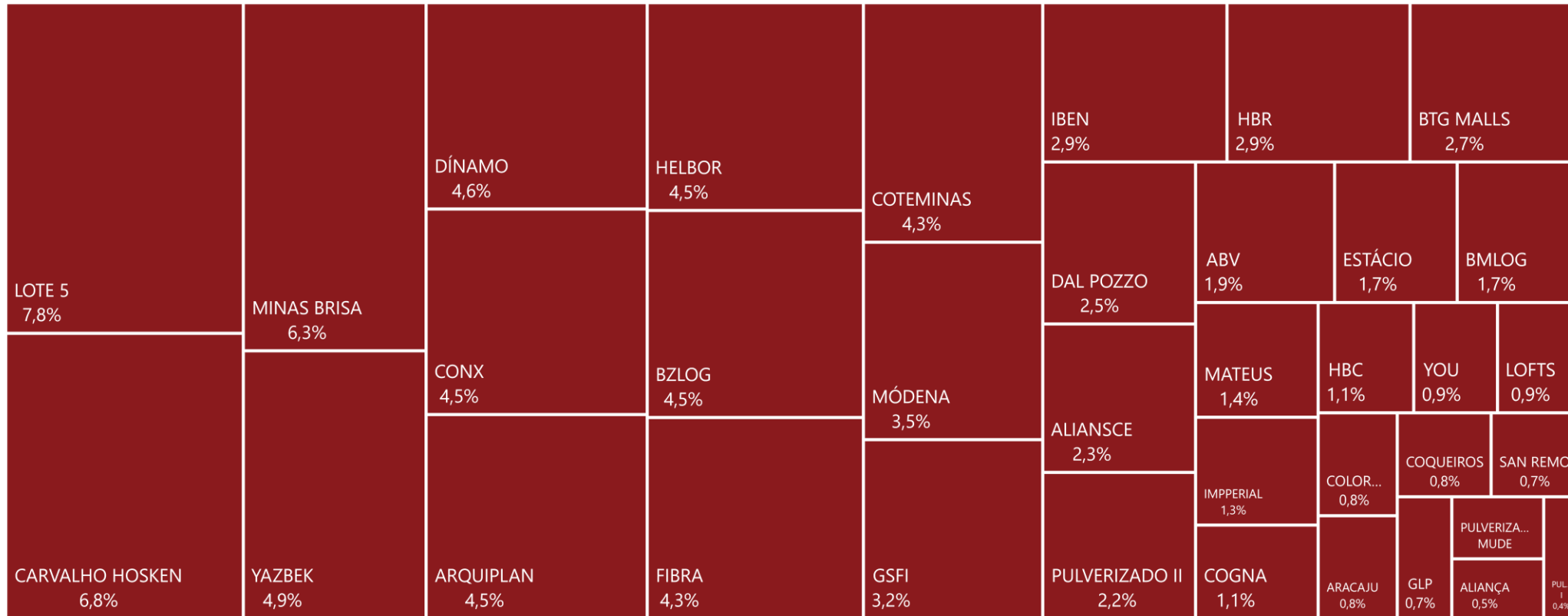
INDEXADOR E TAXA PONDERADA



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(em relação ao PL)



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais movimentações da carteira no mês foram as compras de: (i) R\$ 2,0 milhões do CRI Fibra; (ii) R\$ 2,0 milhões no CRI Iben; (iii) R\$ 1,9 milhão no CRI Impperial; e (iv) R\$ 1,1 milhão referente à segunda parcela do CRI Lofts, que será integralizado em 18 parcelas mensais, no total de R\$ 20,0 milhões.

A parcela de recursos em caixa é de R\$ 9,7 milhões. Atualmente, temos algumas operações que serão avaliadas pelo comitê de investimentos e que consumirão estes recursos.

A duration média da carteira é de 2,6 anos

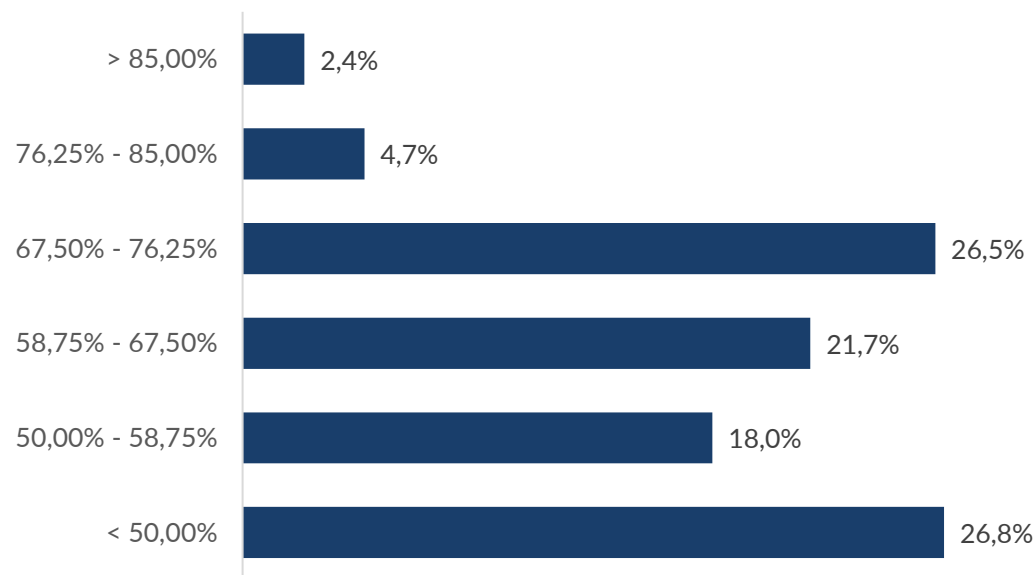
Baixe a planilha em Excel

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	1.966	935	1.837.436,56	0,5%	19-abr-17	4,9	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	59.208	2.723.585,21	0,8%	14-mar-17	1,3	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	OPEA	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	1.010	7.583.206,37	2,3%	24-mar-17	0,0	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	87.885	2.636.541,31	0,8%	06-mar-18	2,6	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	7.391	2.217.328,37	0,7%	25-mai-18	2,4	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	320	3.525.078,29	1,1%	18-fev-19	0,9	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.815	2.721.908,48	0,8%	01-abr-19	3,2	25-ago-29	IPCA	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	542	2.439.230,64	0,7%	17-mai-19	1,3	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	8.000	467	3.735.803,79	1,1%	12-jun-19	1,3	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	814	8.950.878,11	2,7%	20-ago-19	3,3	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	2.949	1.388.892,58	0,4%	09-set-19	3,5	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	11.498	5.749.159,35	1,7%	12-dez-19	2,5	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	992	17.552.429,49	5,2%	13-dez-19	0,3	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	11.000	470	5.170.543,54	1,5%	17-dez-19	1,5	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	939	4.695.305,43	1,4%	04-mar-20	4,2	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	1.495	14.946.795,72	4,5%	24-mar-20	2,6	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.021	5.102.993,14	1,5%	30-jun-20	1,9	10-jun-27	CDI	+ 7,00%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	659	1.904.859,46	0,6%	15-jul-20	3,0	15-jul-30	IPCA	+ 10,00%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.183	11.825.173,54	3,5%	31-jul-20	1,5	10-jul-25	IPCA	+ 9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.011	15.167.061,48	4,5%	14-out-20	1,7	20-set-25	IPCA	+ 6,00%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.017	15.248.063,45	4,6%	30-nov-20	3,0	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.133	5.665.000,84	1,7%	17-nov-20	3,2	13-nov-30	IPCA	+ 5,34%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	12.550	1.156	14.505.123,88	4,3%	30-dez-20	1,5	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	17.500	935	16.362.089,99	4,9%	12-fev-21	1,3	16-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	123.517	3.829.022,94	1,1%	16-abr-21	2,4	12-jul-27	IPCA	+ 6,00%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	1	10.724.996,80	3,2%	28-abr-21	5,6	19-jul-32	IPCA	+ 5,00%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	939	9.738.475,71	2,9%	24-mai-21	5,2	12-mai-31	IPCA	+ 6,00%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	21.197	818	17.340.863,60	5,2%	17-jun-21	4,8	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21F0568989	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	815	7.460.920,88	2,2%	25-jun-21	4,4	10-jun-36	IPCA	+ 6,50%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	10.700	918	9.826.825,15	2,9%	16-jul-21	2,6	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	4ª	314ª	15.150	947	14.352.314,35	4,3%	04-ago-21	3,7	21-jul-31	IPCA	+ 8,00%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	4.204	1.050	4.413.891,51	1,3%	26-ago-21	3,6	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	10.000	827	8.269.128,57	2,5%	03-set-21	2,5	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	25.000	851	21.268.676,15	6,3%	04-out-21	2,1	24-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	5.910	1.102	6.515.337,35	1,9%	30-nov-21	6,0	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	15.000	1.000	15.000.973,42	4,5%	16-fev-22	1,5	20-nov-24	CDI	+ 2,50%
21L0329277	CRI	VERT	YOU	1ª	60ª	3.061	1.008	3.085.045,35	0,9%	24-mar-22	3,2	09-nov-26	CDI	+ 4,25%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	15.000	1.005	15.072.695,78	4,5%	05-abr-22	2,7	16-mar-27	CDI	+ 4,25%
22D0371522	CRI	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	1.876	1.579	2.962.446,82	0,9%	13-abr-22	3,1	17-mar-28	CDI	+ 4,00%
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	42,61	2.402.622,14	0,7%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	9.695.553,07	2,9%	-	-	-	CDI	-

LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Distribuição do LTV



Baixe a planilha em Excel

Ativo	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
21I0912120	MINAS BRISA	60,7%	6,6%	Trimestral a partir de set/22
19K1124486	CARVALHO HOSKEN	47,0%	5,4%	Trimestral a partir de dez/21
21E0750441	LOTE 5 III	71,9%	5,4%	Mensal
21A0742342	YAZBEK	66,7%	5,1%	Trimestral a partir de jan/22
20K0549411	DÍNAMO	56,5%	4,7%	Mensal a partir de dez/21
20I0905816	CONX	70,9%	4,7%	Mensal
22C1024589	ARQUIPLAN	84,0%	4,7%	Mensal a partir de out/24
21K0938679	HELBOR	38,8%	4,6%	Mensal a partir de mai/23
20C0937316	BZLOG	73,5%	4,6%	No final
20L0653261	FIBRA	75,3%	4,5%	Mensal a partir de jan/23
21G0785091	COTEMINAS	47,9%	4,4%	Mensal
20G0754279	MÓDENA	52,9%	3,7%	Trimestral (jan, abr, jul, out)
20G0800227	GSFI	53,1%	3,3%	Mensal
21G0155050	IBEN II	59,7%	3,0%	Mensal
19G0228153	HBR	75,8%	3,0%	Mensal
19H0000001	BTG MALLS	33,1%	2,8%	Mensal
21H1031711	DAL POZZO	67,1%	2,6%	Mensal a partir de set/22
17C0000201	ALIANSCCE	50,0%	2,3%	Mensal
21F0568989	PULVERIZADO II	69,4%	2,3%	Mensal
21K0058017	ABV	71,8%	2,0%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	63,3%	1,8%	Mensal
20K0571487	BMLOG	63,3%	1,8%	Mensal a partir de dez/22
19K1137354	LOTE 5 II	22,7%	1,6%	Mensal
20F0692684	CARVALHO HOSKEN II	54,6%	1,6%	Trimestral a partir de jun/22
20B0980166	MATEUS	100,0%	1,5%	Mensal
21G0864353	IMPPERIAL	54,5%	1,4%	No final
21D0453486	COGNA	40,2%	1,2%	Mensal
19E0967401	LOTE 5	41,3%	1,2%	Mensal
19A1317801	HBC	10,0%	1,1%	Anual (nov)
21L0329277	YOU	63,1%	1,0%	No final
22D0371522	LOFTS	87,3%	0,9%	Mensal a partir de abr/25
17B0048606	COLORADO	30,1%	0,8%	Mensal
19C0281298	ARACAJU	30,4%	0,8%	Renegociada - carência até nov/21
17L0959863	COQUEIROS	41,8%	0,8%	Mensal
19D1329253	SAN REMO	35,6%	0,8%	Mensal
17K0150400	GLP	35,4%	0,7%	Mensal
20G0000464	PULVERIZADO MUDE	29,2%	0,6%	Mensal
12F0036335	ALIANÇA	58,6%	0,6%	Anual (jan) - inclusive juros
19E0966783	PULVERIZADO I	52,8%	0,4%	Mensal
Total		59,2%	100,0%	

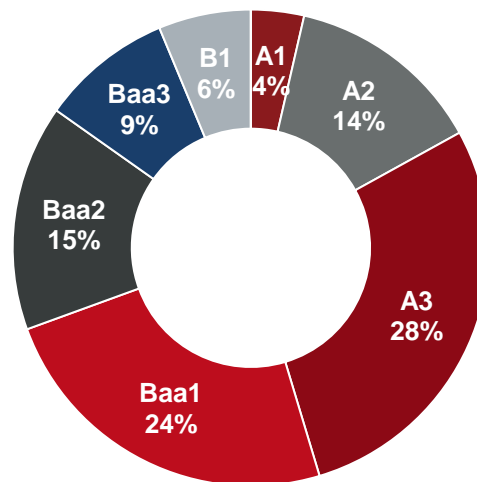
RATING

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

OURINVEST JPP
CARTEIRA DE CRI
MAI-22



CRI Aliança (12F0036335)



- 📍 São Paulo/SP
- 🏢 BTS/aluguel
- 📄 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi
- 📄 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
- ✅ **Garantias**
- AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
- CF do contrato de locação
- Fiança prestada por BB Mapfre
- Fundo de reserva de R\$ 2 MM

Risco	BB Mapfre
Indexador	IGP-M
Taxa	8,19%
Emissão	14/06/2012
Vencimento	13/01/2033
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	251,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A1



CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

- 📍 PE, SE, PB e AL
- 🏢 Pulverizado
- 📄 Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
- 📄 CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda
- ✅ **Garantias**
- AF de quotas das SPEs dos empreendimentos
- CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda
- Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado
- Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	10,00%
Emissão	06/02/2017
Vencimento	20/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1

CRI Aliansce (17C0000201)



- 📍 Rio de Janeiro/RJ
- 🏢 Shopping center
- 📄 Bangu Shopping Center
- 📄 Debênture privada
- ✅ **Garantias**
- AF de fração ideal de 37,93% do shopping Bangu
- CF de 37,93% dos recebíveis de aluguel do shopping
- Fundo de Liquidez c/ valor entre 100% e 120% da PMT

Risco	Aliansce
Indexador	CDI
Taxa	99,00%
Emissão	01/03/2017
Vencimento	01/06/2022
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	180,00
Oferta	ICVM 400
Rating JPP:	A1



CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

- 📍 Baretos/SP
- 🏢 Pulverizado
- 📄 Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
- 📄 CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda
- ✅ **Garantias**
- AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
- CF dos créditos imobiliários
- Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
- Fundo de reserva >2 PMT

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	9,00%
Emissão	28/12/2017
Vencimento	28/09/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	20,2
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1

CRI GLP (17K0150400)



- Embu das Artes/SP
- BTS/aluguel
- Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
- CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
- Garantias**
- AF do imóvel (após condição suspensiva)
- CF dos direitos creditórios do contrato de locação
- Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel
- Importância segurada R\$150 MM
- Seguro garantia locatário se inquilino (BRF) perder investment grade

Risco GLP
Indexador IPCA
Taxa 5,45%
Emissão 17/11/2017
Vencimento 20/01/2027
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 113,7
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A1



CRI HBC (19A1317801)

- Ribeirão Preto/SP
- Corporativo
- Fazenda São Sebastião
- CCB emitida por agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel
- Garantias**
- AF de imóvel
- CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar
- Aval dos emissores das CCB (100%)

Risco HBC
Indexador CDI
Taxa 4,00%
Emissão 31/01/2019
Vencimento 30/11/2023
Amortização Anual
Volume (R\$ MM) 14,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa3

CRI Aracaju Parque Shopping (19C0281298)



- Aracaju/SE
- Shopping center
- Aracaju Parque Shopping
- CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação
- Garantias**
- AF do shopping
- Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
- Aval dos acionistas (Grupo ACF)
- Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
- Contratos tampão de locação

Risco Grupo ACF
Indexador IGP-DI
Taxa 9,50%
Emissão 25/03/2019
Vencimento 25/08/2029
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 22,3
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa3



CRI San Remo (19D1329253)

- Curitiba/PR
- Corporativo
- Palazzo Lumini e BW
- CCB
- Garantias**
- AF de imóvel residencial na razão de 200%
- CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
- Aval e fiança dos acionistas e SPEs
- Fundos de liquidez, despesa e reserva
- Negative pledge de cotas da SPE do empreendimento 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 Lote 5 (19E0967401)

Itu/SP	Garantias
Corporativo	AF de lotes do empreendimento UMA (razão 130%)
Loteamento Una	CF e carteira de recebíveis
Debênture privada	Aval dos acionistas na PF

Risco	Lote 5
Indexador	CDI
Taxa	3,50%
Emissão	03/06/2019
Vencimento	03/06/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	8,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



CRI BTG Malls (19H0000001)

RJ e MG	Garantias
Shopping center	AF de frações do shopping
Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet	CF do NOI dos shoppings
CCB repres de contratos de venda e compra de part. Em shoppings	Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	FII BTG Malls
Indexador	CDI
Taxa	1,50%
Emissão	01/08/2019
Vencimento	20/08/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	209,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

SP, RN, RJ e outros	Garantias
Pulverizado	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

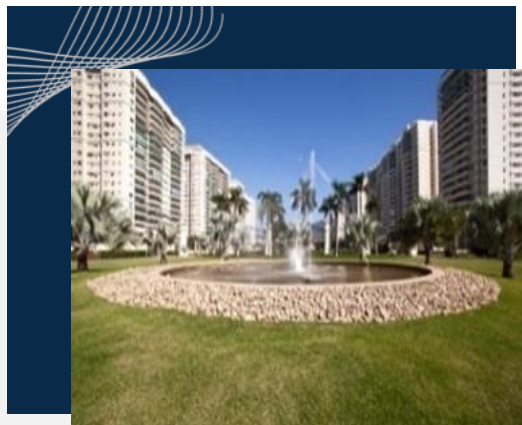


CRI Estácio (19K1139670)

Juazeiro/BA	Garantias
BTS/aluguel	AF do imóvel
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
Contrato atípico de locação	Coobrigação do cedente
	Aval de Estácio Part S.A e IREP – Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
	Fundo de liquidez de 1 PMT

Risco	Estácio
Indexador	IGPM
Taxa	6,00%
Emissão	12/11/2019
Vencimento	15/10/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	12,1
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CRI Carvalho Hosken (19K1124486)



- Rio de Janeiro/RJ
 - Corporativo
 - Terrenos
 - CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken
- Garantias**
 - AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)
 - CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
 - Aval do acionista controlador
 - Fundo de liquidez

Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	5,50%
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa3

CRI Lote 5 II (19K1137354)



- Barueri/SP
 - Corporativo
 - Residencial Itahyê II
 - Debênture privada emitida pela Lote 5
- Garantias**
 - AF de cotas da SPE
 - AF de lotes após a obtenção do TVO
 - CF dos recebíveis da venda de lotes
 - Aval dos acionistas

Risco	Lote 5
Indexador	CDI
Taxa	3,50%
Emissão	15/11/2019
Vencimento	15/11/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Grupo Mateus (20B0980166)



- São Luís/MA
 - Corporativo
 - Mateus Supermercados
 - CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação
- Garantias**
 - AF de imóveis
 - CF de recebíveis de vendas do supermercado
 - Aval dos acionistas
 - Covenants financeiros

Risco	Grupo Mateus
Indexador	IPCA
Taxa	4,70%
Emissão	17/02/2020
Vencimento	16/02/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	200,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2

CRI BzLog (20C0937316)



- Duque de Caxias/RJ
 - BTS/aluguel
 - Galpão 1
 - Créditos imobiliários decorrentes de contrato de compra e venda
- Garantias**
 - Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel

Risco	FII OULG11
Indexador	IGPM
Taxa	6,00%
Emissão	12/03/2020
Vencimento	12/03/2025
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	10,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1

CRI Carvalho Hosken II (20F0692684)



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



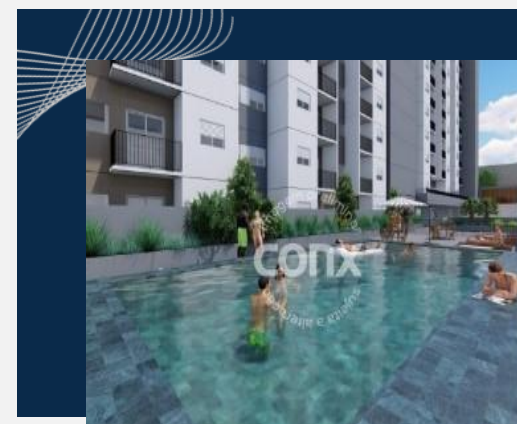
CRI Pulverizado Mude (20G0000464)

SJRP e Barretos/SP	Garantias
Pulverizado	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos imobiliários
Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto	CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos
Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos	AF de cotas de SPE
	Fiança outorgada por empresas e acionistas
	Fundo de reserva
Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Taxa	9,50%
Emissão	30/06/2020
Vencimento	15/07/2030
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	5,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Módena (20G0754279)



Alphaville/SP	Garantias
Corporativo	AF do imóvel
Alpha House I	CF recebíveis atuais e futuros
CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.	Aval dos sócios da SPE
	Fundo de reserva de 3 PMT
	Fundo de obra liberado conforme medição
Risco	Módena
Indexador	IGPM
Taxa	9,00%
Emissão	08/07/2020
Vencimento	11/07/2025
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



CRI Conx (20I0905816)

São Paulo/SP	Garantias
Corporativo	AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
NeoConx Imirim	CF dos recebíveis das vendas futuras
CCB emitida pela devedora	Aval da controladora e dos sócios
	Fundo de reserva de 1,1 PMT
	Fundo de obra e seguro completion
Risco	Conx
Indexador	IPCA
Taxa	6,00%
Emissão	15/09/2020
Vencimento	15/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	44,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CRI Dínamo (20K0549411)



- Santos/SP
- Corporativo
- Galpão Logístico
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG
- CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
- Aval dos acionistas da holding GDPAr
- Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

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



CRI BMLOG (20K0571487)

- Rio de Janeiro/RJ
- BTS/aluguel
- Galpão Logístico
- Garantias**
- AF do imóvel
- Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação
- BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel

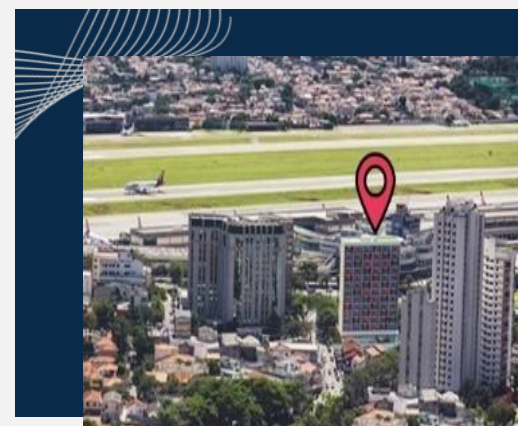
Risco BMLOG
Indexador IPCA
Taxa 5,34%
Emissão 17/11/2020
Vencimento 13/11/2030
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 235,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A3

CRI Fibra Experts (20L0653261)



- São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
- Corporativo
- Diversos
- CCB emitida pela Fibra Experts
- Garantias**
- AF de imóveis

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



CRI R. Yazbek (21A0742342)

- São Paulo/SP
- Corporativo
- Edifício Spression
- CCI representativa de CBB
- Garantias**
- AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
- CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades
- Aval da holding e sócios
- Fundo de reserva de 110% da maior PMT juros
- Fundo de obra

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

CRI Cogna Educação (21D0453486)



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

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

Risco	Cogna Educação
Indexador	IPCA
Taxa	6,00%
Emissão	16/04/2021
Vencimento	19/07/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	19,6
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



CRI GSFI (20G0800227)

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

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

Risco	GSFI
Indexador	IPCA
Taxa	5,00%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	650,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI HBR Realty (19G0228153)



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

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

Risco	HBR Realty
Indexador	IPCA
Taxa	6,0%
Emissão	17/07/2019
Vencimento	26/07/2034
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	179,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2



CRI Lote 5 III (21E0750441)

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

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

Risco	Lote 5
Indexador	IPCA
Taxa	9,0%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Pulverizado II (21F0568989)



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

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

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	6,5%
Emissão	10/06/2021
Vencimento	10/06/2036
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	25,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI Iben II (21G0155050)

- Salto (SP)
- Corporativo
- Jardim Residencial do Bosque
- CCB emitida pela Devedora

- Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- Aval dos sócios

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 Coteminas (21G0785091)



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

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

Risco	Coteminas
Indexador	IPCA
Taxa	8,00%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	21/07/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	160,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2



CRI Impperial (21G0864353)

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

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

Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Taxa	8,5%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	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
- Fundo de obra
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

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)

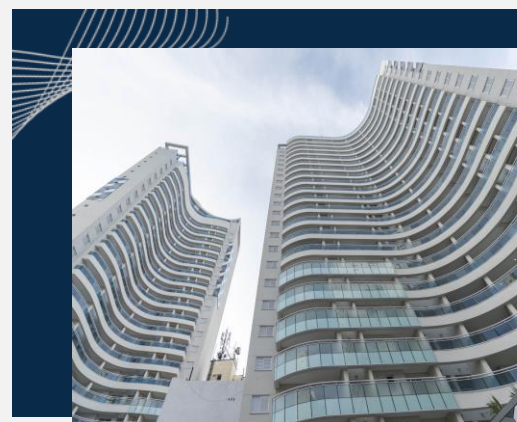


- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abevê
- Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
- Fiança dos acionistas
- Fundo de reserva

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

CRIS You (21L0329277)



- São Paulo (SP)
- Corporativo
- Terrenos e edifícios residenciais
- Debêntures emitidas pela You
- Garantias**
- AF de ações de holding de SPEs
- AF de imóveis e promessa de AF de terrenos
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Fiança

Risco You Inc
Indexador CDI
Taxa 4,25%
Emissão 09/12/2021
Vencimento 05/11/2026
Amortização No final
Volume (R\$ MM) 180,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A3



CRIS 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

CRIS Lofts (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

 @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

