



JPPA11

RELATÓRIO MENSAL

FEVEREIRO, 2022



NOTAS DO GESTOR

Em fevereiro, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 94,3% da carteira de investimentos alocada em CRI, 3,3% em cotas de FII e 2,5% em instrumentos de caixa.

Principais movimentações da carteira: A principal movimentação da carteira no mês foi a compra de R\$ 1 milhão do CRI Helbor. A operação tem vencimento em nov/24, prazo médio (duration) de 1,7 ano, taxa de emissão de CDI+2,5% a.a. e foi adquirida à taxa de CDI+2,75% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de uma CCB emitida pela devedora, que utilizará os recursos para o desenvolvimento de empreendimentos. A estrutura é amparada por: (i) qualidade de crédito da Helbor; e (ii) alienação fiduciária de cotas de cinco SPEs com razão mínima de garantia de 110%.

Distribuição de rendimentos. A distribuição de fevereiro, cujo pagamento será feito em 09 de março, foi de R\$ 1,50/cota. Esse rendimento, combinado à desvalorização de 1,62% da cota patrimonial, proporcionou retorno total negativo de 0,21% no mês.

O resultado de R\$ 0,99/cota foi impactado positivamente por R\$ 0,04/cota de ganho de capital na venda de CRI. No entanto, não contou com R\$ 0,22/cota em receitas de CRI, que serão contabilizadas em março, pois o pagamento ocorreu após o último dia útil de fevereiro.

O saldo de resultado retido é de R\$ 0,77/cota, que será distribuído aos cotistas ao longo do primeiro semestre.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 98,51 ao final de janeiro, com desconto de 5,4% em relação ao valor patrimonial.

Metodologia de Rating. Aprimoramos a nossa metodologia proprietária de rating, com a introdução de novos critérios de avaliação e a ampliação da escala de notas atribuídas às empresas e aos ativos (mais informações na página 8)

OBJETIVO

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".

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas na Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas no regulamento.

RENTABILIDADE ALVO

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

CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX XIV - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 22 de junho de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 9.003.882. Posteriormente, por meio do "Instrumento Particular de Deliberação Da Administradora do VX XIV - Fundo de Investimento Imobiliário" foi alterada a denominação do Fundo para JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário e aprovado o seu regulamento alterado.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM Ltda.

TAXA DE ADM. E GESTÃO

1,10% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$62,9 milhões

NÚMERO DE COTAS

603.964

COTISTAS

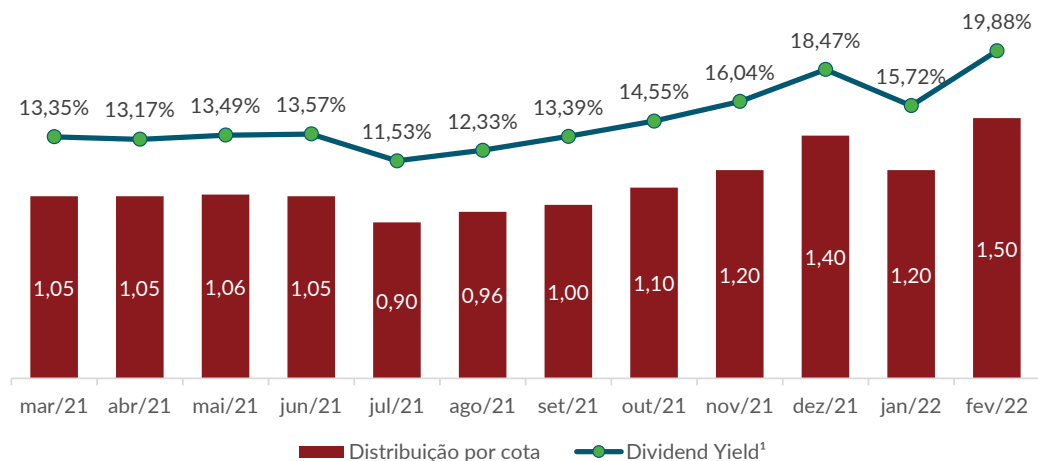
937

FLUXO DE CAIXA

	dez-21	jan-22	fev-22	2022	12 Meses
Receitas Totais	910.621	1.199.677	679.970	1.879.647	9.221.449
Receitas Ativos Alvo	910.621	1.199.677	679.970	1.879.647	9.221.449
Receitas CRI	684.720	1.142.007	637.209	1.779.216	7.497.553
Ganho de Capital CRI	208.338	34.973	23.756	58.729	1.573.569
FII Receitas	17.562	22.696	19.006	41.702	150.327
Receitas Renda Fixa	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(61.857)	(69.619)	(81.611)	(151.230)	(825.002)
Despesas Taxa Administração	(54.565)	(63.374)	(63.286)	(126.660)	(707.918)
Despesas Taxa Administração	(10.000)	(11.523)	(15.563)	(27.085)	(141.573)
Despesas Taxa Gestão	(44.565)	(51.851)	(47.723)	(99.575)	(566.345)
Despesas Gerais	(7.292)	(6.245)	(18.325)	(24.570)	(117.085)
Despesas Taxa CETIP	(1.469)	(1.535)	(1.621)	(3.156)	(17.831)
Despesas Taxa Escrituração	(3.691)	(3.044)	(3.225)	(6.269)	(36.392)
Despesas Gerais	(2.133)	(1.666)	(13.479)	(15.145)	(62.840)
IR Aplicação	-	-	-	-	(22)
Resultado*	848.763	1.130.058	598.359	1.728.417	8.396.447
Qtde. Cotas	603.966	603.966	603.966	603.966	603.966
Resultado/Cota	1,41	1,87	0,99	2,86	13,90

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

DISTRIBUIÇÃO

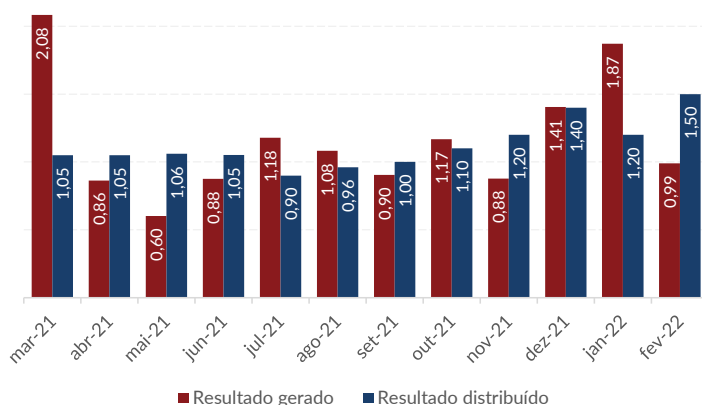


¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Em R\$ por cota

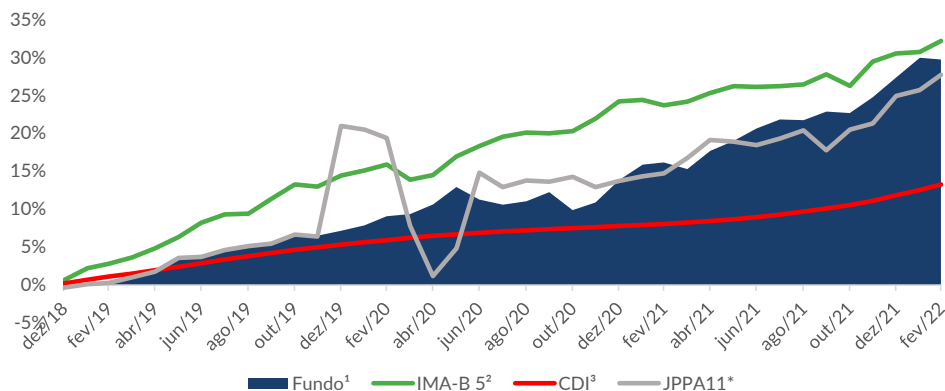
A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,77/cota ao final de fev/22



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
fev/22	62,9	104,17	-1,62%	1,5000	1,42%	-0,21%	0,76%	1,06%
jan/22	64,0	105,89	1,32%	1,2000	1,15%	2,47%	0,73%	0,11%
dez/21	63,1	104,51	1,19%	1,4000	1,36%	2,54%	0,77%	0,79%
nov/21	62,4	103,28	0,87%	1,2000	1,17%	2,04%	0,59%	2,50%
out/21	61,8	102,39	-1,27%	1,1000	1,06%	-0,21%	0,49%	-1,24%
set/21	62,6	103,71	0,14%	1,0000	0,97%	1,10%	0,44%	1,00%
ago/21	62,6	103,57	-0,14%	0,9600	0,93%	0,79%	0,43%	0,15%
jul/21	62,6	103,72	-0,60%	0,9000	0,86%	0,27%	0,36%	0,03%
jun/21	63,0	104,34	0,57%	1,0500	1,01%	1,58%	0,31%	-0,13%
mai/21	62,7	103,75	0,26%	1,0600	1,02%	1,28%	0,27%	0,69%
abr/21	62,5	103,48	1,31%	1,0500	1,03%	2,34%	0,21%	0,87%
mar/21	61,7	102,14	-1,85%	1,0500	1,01%	-0,84%	0,20%	0,34%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



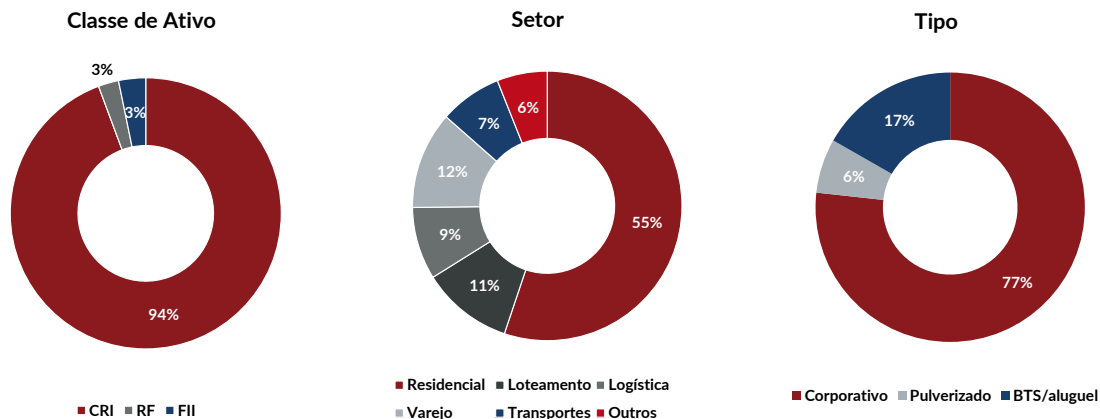
¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos;

² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa;

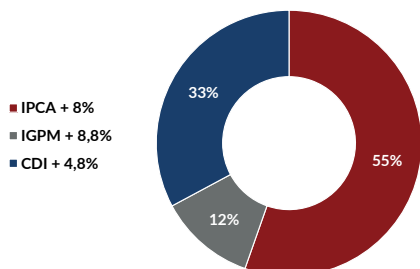
³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%;

* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

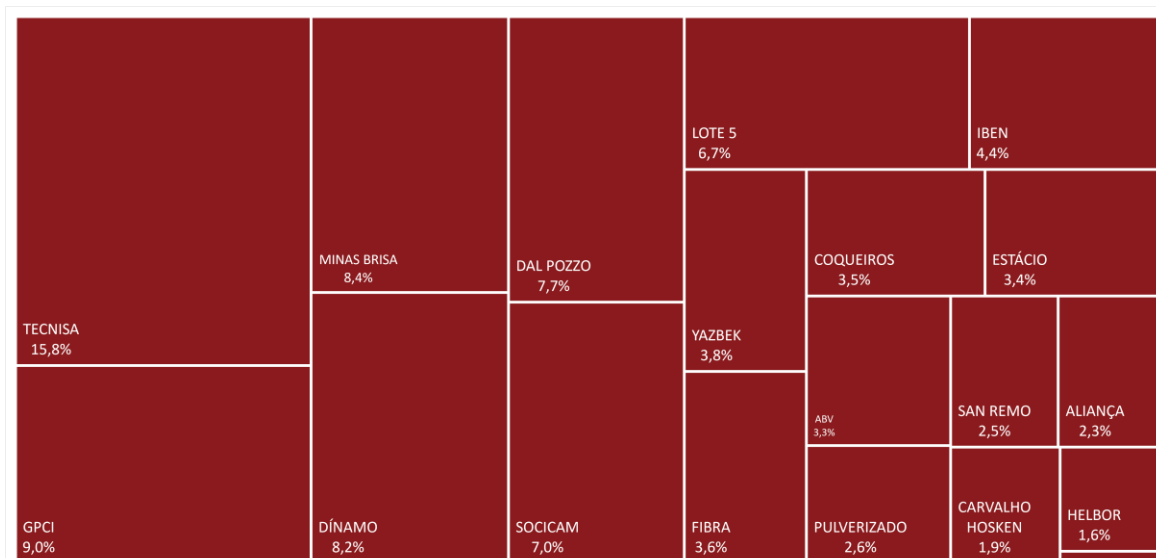


INDEXADOR E TAXA PONDERADA*

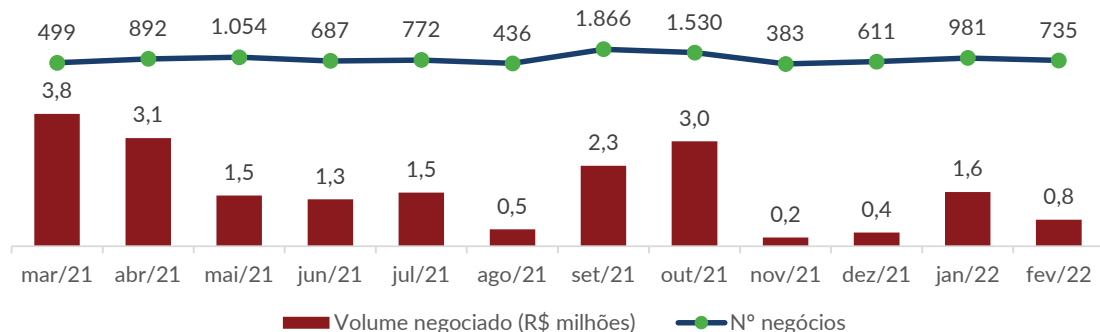


*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR (em relação ao PL)



VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

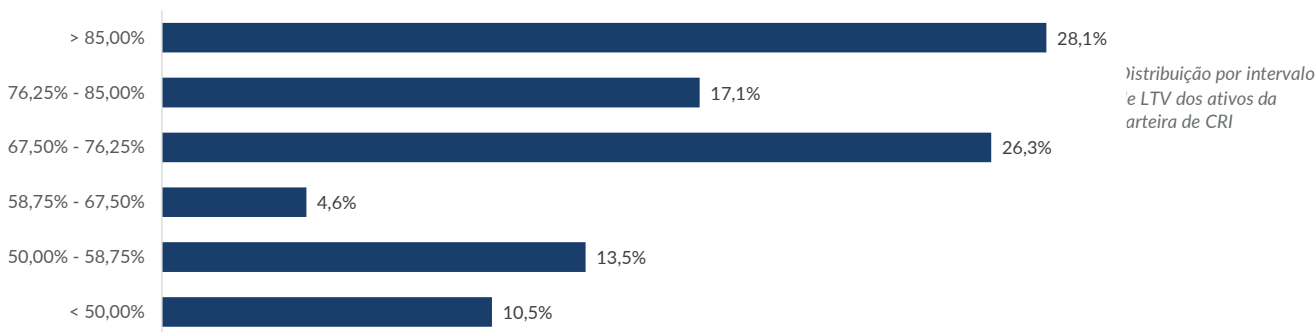
Baixe a carteira em Excel

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	58.534	117.067,92	0,2%	07-jan-19	1,4	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	92.325	2.215.791,46	3,5%	16-jan-19	2,8	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	531	1.592.953,07	2,5%	17-mai-19	1,5	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	3.111	1.225.545,40	1,9%	07-jun-19	3,9	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.602	442.396,29	0,7%	07-jun-19	3,6	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	2.324	639	1.485.085,28	2,4%	23-set-19	5,3	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	958	1.245.707,55	2,0%	05-dez-19	0,4	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	12.892	2.152.892,57	3,4%	12-dez-19	2,9	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.360	5.737.849,18	9,1%	19-ago-20	2,6	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.011	10.114.966,89	16,1%	08-set-20	1,0	25-ago-23	CDI	+ 4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	5.049	892	4.505.286,02	7,2%	10-set-20	5,8	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.049	5.243.956,35	8,3%	30-nov-20	3,1	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	2.200	1.044	2.297.489,92	3,7%	30-dez-20	1,8	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	2.500	968	2.421.214,59	3,8%	12-fev-21	1,1	15-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	5.000	854	4.272.143,01	6,8%	17-jun-21	5,2	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	3.000	944	2.831.933,86	4,5%	16-jul-21	2,7	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	5.000	821	4.102.662,50	6,5%	02-set-21	2,8	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	5.000	1.046	5.227.889,00	8,3%	04-out-21	2,3	22-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	1.026	2.023.860,26	3,2%	30-nov-21	6,3	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	1.000	1.003	1.003.321,45	1,6%	16-fev-22	1,7	20-nov-24	CDI	+ 2,50%
HGCR11	FII	HGCR				10.491	104,61	1.097.463,51	1,7%					
KNCR11	FII	KNCR				10.000	99,99	999.900,00	1,6%					
FUNDO DI	RF		BRASIL					1.576.415,56	2,5%				CDI	

* A duration média da carteira de CRI é de 2,9 anos

LOAN TO VALUE (LTV)

LTV



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Baixe a planilha em Excel

Papel	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
20H0747466	TECNISA	100,0%	16,2%	Anual a partir de ago/22
20E0896474	GPCI	78,6%	9,2%	Mensal a partir de jun/22
21I0912120	MINAS BRISA	72,5%	8,6%	Trimestral a partir de set/22
20K0549411	DÍNAMO	56,9%	8,5%	Mensal a partir de dez/21
21H1031711	DAL POZZO	81,3%	7,9%	Mensal a partir de set/22
20I0135149	SOCICAM	100,0%	7,2%	Mensal a partir de jun/21
21E0750441	LOTE 5 III	71,9%	6,9%	Mensal
21G0155050	IBEN II	118,9%	4,6%	Mensal
21A0742342	YAZBEK	68,5%	3,9%	Trimestral a partir de jan/22
19K1139670	ESTÁCIO	65,6%	3,8%	Mensal
20L0653261	FIBRA	72,4%	3,7%	Mensal a partir de jan/23
17L0959863	COQUEIROS	42,9%	3,6%	Mensal
21K0058017	ABV	68,7%	3,4%	Mensal
19D1329253	SAN REMO	34,4%	3,1%	Mensal
19E0966783	PULVERIZADO I	56,4%	2,5%	Mensal
12F0036335	ALIANÇA	55,9%	2,5%	Anual (jan) - inclusive juros
19k1124486	CARVALHO HOSKEN	46,7%	2,0%	Trimestral a partir de dez/21
21K0938679	HELBOR	38,5%	1,6%	Mensal a partir de mai/23
19E0966784	PULVERIZADO I Meza	65,2%	0,8%	Mensal
17B0048606	COLORADO	32,4%	0,2%	Mensal
Total		76,2%	100,0%	

NOVO MODELO DE RATING

A JPP Capital implantou um novo modelo de rating proprietário, com a introdução de algumas melhorias em relação ao modelo anterior. Entendemos que, com o histórico e expertise em análise de empresas, sempre há espaço para desenvolvimento e melhorias nos modelos de classificação de risco de crédito. Com o tempo, constatamos que era necessário o aprimoramento de alguns atributos do modelo antigo e que havia a necessidade de maior sensibilidade em alguns indicadores importantes.

Principais melhorias da nova metodologia:

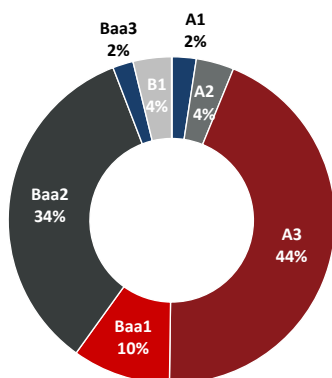
- Inclusão de um indicador para cálculo de solvência (Matias score), que consideramos bem aderente ao porte e aos principais segmentos de empresas que analisamos;
- Limitador de rating em função do porte da empresa. Em geral entendemos que empresas de pequeno porte tem menor flexibilidade para lidar com um alto endividamento quando comparado a empresas maiores. Para a nossa classificação de "porte" utilizamos a somatória de faturamento líquido e PL, entendendo que incorporadoras e empresas que contabilizam seus balanços pela metodologia de Percentage of Compliance (POC), poderiam ser injustamente afetadas em determinados períodos;
- Inclusão de novos questionamentos qualitativos sobre as empresas, redistribuindo os pesos;
- Para o rating quantitativo, também fizemos redistribuições de pesos de forma a tornar o modelo mais preciso;
- No rating do papel incluímos questões que buscam avaliar a qualidade das securitizadoras de cada CRI. Para tal classificação, utilizamos nosso controle mensal de CRI's em que avaliamos o nível de controle e o quão diligentes são as securitizadoras; e
- Alteração da escala do rating. O modelo anterior possuía 8 notas possíveis e o novo possui 12 notas. Essa mudança não altera a política de aquisição de ativos, é apenas uma forma de sensibilizar melhor o rating, dando uma maior variância de notas para empresas ligeiramente diferentes (nova escala abaixo).

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 abaixo mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:








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

CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)







-  PE, SE, PB e AL
-  Residencial
-  Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
-  CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda


-  **Garantias**
- AF de quotas das SPÊs 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 Pulverizado Coqueiros (17L0959863)




-  Baretos/SP
-  Residencial
-  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 San Remo (19D1329253)



-  Curitiba/PR
-  Residencial
-  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 SPÊs
- 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	17/05/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	77,0
Oferta	CVM 476
Rating JPP:	A3

CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783)

Série Sênior



-  SP, RN, RJ e outros
-  Híbrido
-  192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)
-  Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis





-  **Garantias**
- AF dos imóveis
- 15% de subordinação
- 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	Pulverizado
Indexador	IGPM
Taxa	10,00%
Emissão	22/05/2019
Vencimento	22/09/2033
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	2,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Aliança (12F0036335)







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

CRI Carvalho Hosken (19K1124486)







-  Rio de Janeiro/RJ
-  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	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 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
- Cobrificação 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 GPCI (20E0896474)







-  São José do Rio Preto/SP
-  Residencial
-  Loteamento Ary Attab III
-  CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.


-  **Garantias**
- AF de imóveis e de cotas da GPCI
- CF de recebíveis da comercialização de lotes
- Aval dos acionistas
- Fundo de obras
- Fundo de reserva

Risco	GPCI
Indexador	IGPM
Taxa	9,00%
Emissão	15/05/2020
Vencimento	25/05/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CRI Tecnisa (20H0747466)







-  São Paulo/SP
-  Corporativo
-  Diversos
-  Debêntures emitidas pela Tecnisa


-  **Garantias**
- Covenants financeiros:
- Dívida líquida s/ PL < 1,2x
- Valor líquido dos ativos > 1,5x

Risco	Tecnisa S.A.
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	27/08/2020
Vencimento	25/08/2023
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	50,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Socicam Brás (20I0135149)



-  São Paulo/SP
-  Comercial
-  Estação do Brás
-  Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás


-  **Garantias**
- CF de direitos creditórios dos contratos de locação
- Aval dos acionistas

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
-  Comercial
-  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 Fibra Experts (20L0653261)







-  São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
-  Comercial
-  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
-  Comercial
-  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 Lote 5 III (21E0750441)







-  Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP)
-  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 Iben II (21G0155050)







-  Salto/SP
-  Residencial
-  Jardim Residencial do Bosque
-  CCB imobiliária emitida pela Iben


-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- 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
-  Comercial
-  Terrenos e loja
-  CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo


-  **Garantias**
- AF de imóveis
- Aval dos acionistas
- 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
-  Comercial
-  Empreendimentos Prime House e Up Town
-  CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa


-  **Garantias**
- AF de imóveis
- AF de cotas das SPEs
- 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
-  BTS/Aluguel
-  Supermercados Abevê
-  Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito


-  **Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de 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)
-  Corporativo
-  Terrenos, edifícios residenciais e comerciais
-  CCB emitida pela Helbor

-  **Garantias**
- AF de cotas das SPEs

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



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital 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