

**INFORMAÇÕES****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 Profissionais

**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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

[www.jppcapital.com.br](http://www.jppcapital.com.br)  
[contato@jppcapital.com.br](mailto:contato@jppcapital.com.br)

**Taxa de Adm. e Gestão**

1,10% a.a.

**Taxa de Performance**

20% sobre o retorno acima do Benchmark

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 62,0 milhões

**Número de Cotas**

603.964

**Cotistas**

149

**NOTAS DO GESTOR**

Em dezembro, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 90,3% da carteira de investimentos alocada em CRI e 9,7% em instrumentos de caixa.

As principais movimentações da carteira no mês foram as aquisições de:

- i. R\$ 3 milhões do CRI Fibra, com remuneração de IPCA+5,96% e prazo de vencimento em 4 anos. A Fibra Experts é uma incorporadora controlada pelo Grupo Vicunha, que atua desde 2004 nos segmentos de lajes corporativas, centros logísticos e loteamentos, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará. A operação tem como lastro os direitos creditórios de uma CCB emitida pela devedora e é garantida por alienação fiduciária de imóveis, com razão de garantia de 133%; e
- ii. R\$ 3,1 milhões do CRI GPCI, com remuneração de IGPM+9,00% e prazo de vencimento em 7 anos. A GPCI é uma incorporadora que atua no interior paulista, onde já construíram mais de 3,5 mil projetos habitacionais. A operação tem como lastro os direitos creditórios de uma CCB emitida pela SPE detentora do projeto financiado e é garantida por: alienação fiduciária de imóveis com razão de garantia de 140%, cessão fiduciária de recebíveis da venda de imóveis, fundo de reserva, fundo de obras e aval dos sócios da GPCI.

Adicionalmente, houve o resgate antecipado por decisão do devedor do CRI Even, no qual tínhamos R\$ 0,8 milhão. Atualmente, temos algumas operações em fase de análise e que consumirão o saldo remanescente dos recursos em caixa.

Continuamos a monitorar os ativos da carteira do Fundo, para antecipar impactos da crise causada pela pandemia de Covid-19. Atualmente, não há operações renegociadas na carteira.

Permanecemos confiantes na qualidade dos ativos da carteira, que sempre amparados por estruturas fortalecidas de garantias, permitirão que atravessemos esse momento com mínimo impacto no resultado do fundo e preservando o capital de nossos cotistas.

A distribuição de dezembro, a ser realizada em janeiro, será de R\$ 0,72/cota. Esse valor, em conjunto com a valorização de 1,55% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 2,26% no mês.

## FLUXO DE CAIXA

	dez-20	2020	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>491.803</b>	<b>5.111.122</b>	<b>5.111.122</b>
Receitas CRI's, FII's e LCI's	491.803	5.107.794	5.107.794
Receitas Renda Fixa	-	3.328	3.328
<b>Despesas Totais</b>	<b>(56.758)</b>	<b>(699.591)</b>	<b>(699.591)</b>
Despesas Taxa Administração	(53.720)	(603.520)	(603.520)
Despesas Gerais	(3.038)	(96.071)	(96.071)
<b>Resultado*</b>	<b>435.045</b>	<b>4.411.530</b>	<b>4.411.530</b>
<b>Qtde. Cotas</b>	<b>603.964</b>	<b>603.964</b>	<b>603.964</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,72</b>	<b>8,43</b>	<b>8,43</b>

**Receitas CRI:** considera os pagamentos periódicos de juros e correção monetária realizados pelos devedores, além dos resultados não recorrentes de operações no mercado secundário

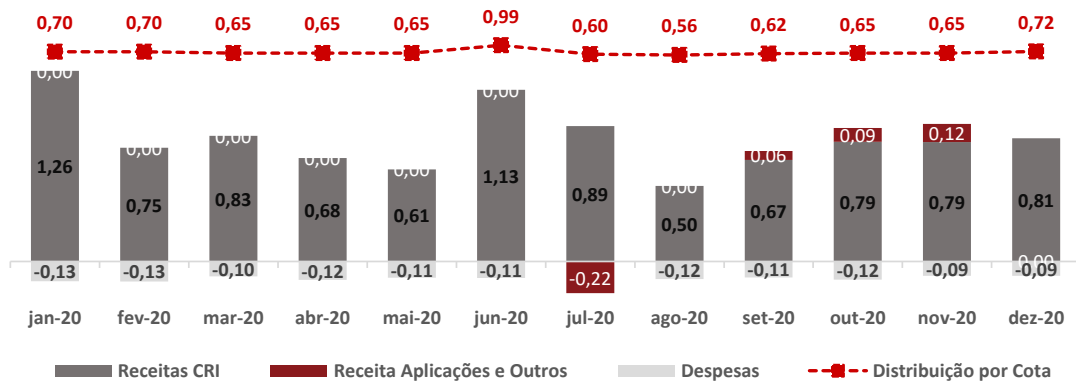
**Receitas LCI's e Renda Fixa:** apurada somente quando da liquidação financeira.

**Despesas Taxa Administração** considera taxa de Gestão, custódia e administração do fundo.

**Despesas Gerais:** relacionadas às taxas da CVM, SELIC, CETIP e [B]<sup>3</sup>, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

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

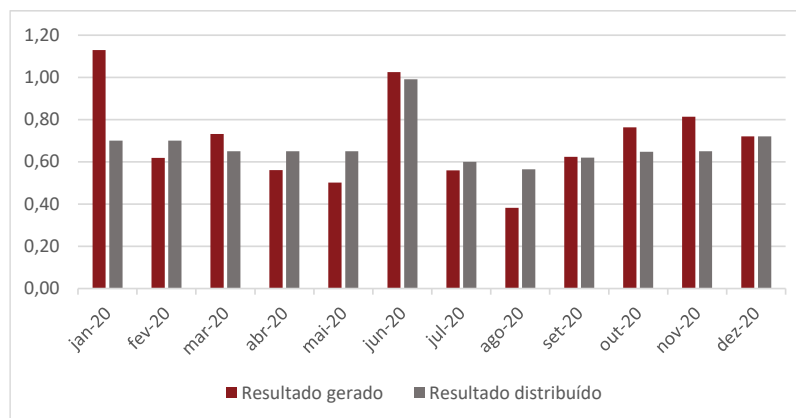
## RESULTADO (Valor por cota)



\*O fundo começou suas atividades em dezembro/2018

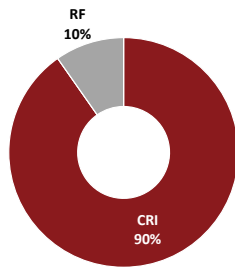
## RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Resultado em R\$ por cota

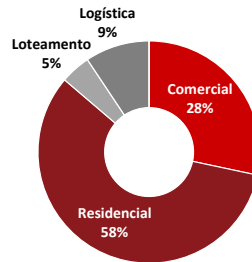


## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

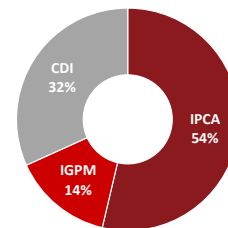
Classe de Ativo



Setor



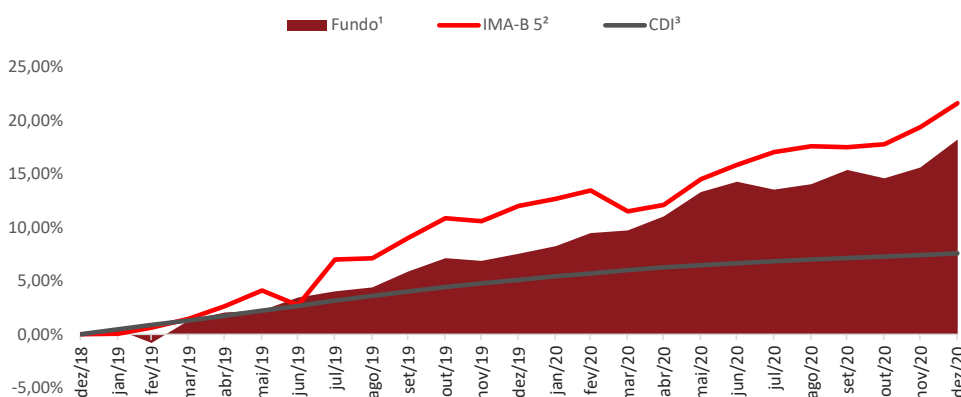
Indexador



## 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
dez/20	62,0	102,69	1,55%	0,7200	0,71%	2,26%	0,16%	1,83%
nov/20	61,1	101,12	0,25%	0,6500	0,64%	0,90%	0,15%	1,32%
out/20	60,9	100,87	-1,22%	0,6500	0,53%	-0,69%	0,16%	0,20%
set/20	51,6	102,11	0,56%	0,6200	0,61%	1,17%	0,16%	-0,12%
ago/20	51,3	101,55	-0,11%	0,5650	0,56%	0,45%	0,16%	0,43%
jul/20	51,4	101,66	-1,23%	0,6000	0,58%	-0,64%	0,20%	0,99%
jun/20	52,0	102,92	-0,11%	0,9871	0,96%	0,85%	0,21%	1,12%
mai/20	52,1	103,03	1,42%	0,6500	0,64%	2,06%	0,24%	2,12%
abr/20	51,4	101,59	0,54%	0,6500	0,64%	1,18%	0,28%	0,49%
mar/20	51,1	101,05	-0,39%	0,6500	0,64%	0,25%	0,34%	-1,75%
fev/20	51,3	101,45	0,42%	0,7000	0,69%	1,11%	0,29%	0,64%
jan/20	51,1	101,02	-0,02%	0,7000	0,69%	0,67%	0,38%	0,56%

## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



<sup>1</sup> Cota acrescida dos dividendos distribuídos;

<sup>2</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa;

<sup>3</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

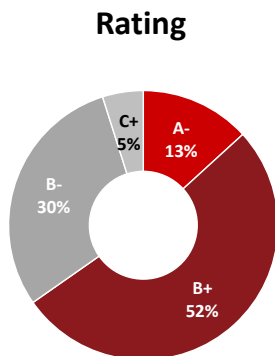
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissã o	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	76.413	152.826,60	0,2%	07-jan-19	1,9	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	93.155	2.235.719,44	3,6%	16-jan-19	3,2	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	2.252	350	787.631,96	1,3%	27-mar-19	4,8	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	926	2.777.257,07	4,5%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	6.339	2.497.732,95	4,0%	07-jun-19	4,2	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.790	474.310,19	0,8%	07-jun-19	3,7	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	1.500	761	1.142.092,22	1,8%	12-jun-19	2,4	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	786	3.410.666,26	5,5%	22-jul-19	1,7	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.584	610	2.186.030,13	3,5%	23-set-19	5,3	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	1.003	1.304.198,58	2,1%	05-dez-19	0,9	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	13.939	2.327.750,12	3,8%	12-dez-19	3,2	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	1.800	784	1.411.832,35	2,3%	26-dez-19	3,2	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20E0896474	CRI	ISEC	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.124	4.741.608,61	7,6%	19-ago-20	3,5	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.000	10.002.303,09	16,1%	08-set-20	2,0	25-ago-23	CDI	+ 4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	12.859	1.031	13.253.165,53	21,4%	10-set-20	6,2	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DINAMO	1ª	295ª	5.000	1.020	5.101.784,59	8,2%	30-nov-20	3,9	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	3.000	998	2.994.865,92	4,8%	30-dez-20	2,8	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
FUNDO DI	RF		BRASIL					6.122.024,60	9,9%				CDI	

## 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	Descrição
A+	Altíssima qualidade
A-	Alta qualidade
B+	Média alta qualidade
B-	Média qualidade
C+	Média baixa qualidade
C-	Fraca qualidade
D	Qualidade questionável
E	Fraquíssima qualidade

## CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

### CRI Pulverizado Colorado



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Pulverizado	CCI repres dos direitos creditórios dos contratos de compra e venda	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	10,00%	Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema	PE, SE, PB e AL
Emissão:	06/02/2017	Garantias:	
Vencimento:	20/09/2025	AF de quotas das SPEs dos empreendimentos	
Amortização:	Mensal	CF dos direiros creditórios dos contratos compra e venda	
Volume (R\$ MM):	31,0	Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva e fundo de obras	
Rating JPP:	B-	52,7% de subordinação	

### CRI Pulverizado Coqueiros



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Pulverizado	CCI repres dos direitos creditórios de contratos de compra e venda	
Indexador:	IGP-M	Empreendimento:	Local:
Taxa:	9,00%	Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	Barretos (SP)
Emissão:	28/12/2017	Garantias:	
Vencimento:	28/09/2032	AF dos lotes (a registrar qdo atingir 6 parcelas em aberto)	
Amortização:	Mensal	CF dos créditos imobiliários	
Volume (R\$ MM):	20,2	Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva >2 PMT	
Rating JPP:	B-		

### CRI Melnick Even II



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Melnick Even	CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	9,00%	Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park	Rio Grande do Sul
Emissão:	27/02/2019	Garantias:	
Vencimento:	22/03/2034	AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão	
Amortização:	Mensal	CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF	
Volume (R\$ MM):	30,0	Aval e fiança	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva no valor de 110% da maior PMT	
Rating JPP:	B+	Cessão definitiva de recebíveis após TVO (fundo de reserva p/ ágio)	

### CRI San Remo



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	San Remo	CCB	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	9,00%	Palazzo Lumini e BW	Curitiba (PR)
Emissão:	26/04/2019	Garantias:	
Vencimento:	17/05/2024	AF de imóvel residencial na razão de 200%	
Amortização:	Mensal	CF da carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$ 10 MM	
Volume (R\$ MM):	77,0	Aval e fiança dos acionistas e SPEs	
Oferta:	ICVM 476	Fundos de liquidez, despesa e reserva	
Rating JPP:	C+	Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria	

### CRI Pulverizado Ourinvest

#### Série sênior



Categoria:	Híbrido	Lastró:	
Risco:	Pulverizado	Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis	
Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
Taxa:	6,68%	192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	SP, RN, RJ e outros
Emissão:	22/05/2019	Garantias:	
Vencimento:	22/09/2033	AF dos imóveis	
Amortização:	Mensal	15% de subordinação	
Volume (R\$ MM):	40,1	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de despesas de R\$50k	
Rating JPP:	B+		

### CRI Pulverizado Ourinvest

#### Série mezanino



Categoria:	Híbrido	Lastró:	
Risco:	Pulverizado	Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis	
Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
Taxa:	10,00%	192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	SP, RN, RJ e outros
Emissão:	22/05/2019	Garantias:	
Vencimento:	22/09/2033	AF dos imóveis	
Amortização:	Mensal	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade	
Volume (R\$ MM):	2,4	Fundo de despesas de R\$50k	
Oferta:	ICVM 476		
Rating JPP:	B-		

## CRI Lote 5



Categoria:	Residencial
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:	B+

Lastró:	Debênture privada
Empreendimento:	Local: Itu (SP)
Loteamento Una	
Garantias:	AF de lotes do empreendimento UNA (razão de 130%) CF de carteira de recebíveis Aval dos acionistas na PF

## CRI Tecnisa



Categoria:	Residencial
Risco:	Tecnisa S.A.
Indexador:	IPCA
Taxa:	7,00%
Emissão:	19/06/2019
Vencimento:	19/07/2024
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	145,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCB imobiliária emitida pela Tecnisa
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Jardim das Perdizes	
Garantias:	AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1 Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva Amex com sobras das SPE Covenants de dívida/PL (<120%) e NAV (>1,5x)

## CRI Aliança



Categoria:	Corporativo
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:	A-

Lastró:	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi	
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

## CRI Estácio



Categoria:	Comercial
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:	A-

Lastró:	Contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Juazeiro (BA)
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	
Garantias:	AF do imóvel CF dos recebíveis do contrato de aluguel Coobrigação do cedente Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda Fundo de liquidez de 1 PMT

## CRI Carvalho Hosken



Categoria:	Residencial
Risco:	Carvalho Hosken
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	28/11/2019
Vencimento:	15/12/2026
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	140,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	CCB emitida pela Carvalho Hosken
Empreendimento:	Local: Rio de Janeiro (RJ)
Terrenos	
Garantias:	AF de terrenos AF de estoque pronto (a ser constituída em até 36 meses) CF de recebíveis de aluguel e/ou carteira própria Aval do controlador Fundo de liquidez

## CRI Lofts




Categoria:	Residencial
Risco:	Lofts
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	05/12/2019
Vencimento:	09/12/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	25,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+


Lastró:	CCB imobiliária de emissão da Lofts
Empreendimento:	Local: Indaiatuba (SP)
The Park View	
Garantias:	AF de unidades no Park View AF de terreno Aval do acionista Lofts Fundo de reserva





# JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO


Relatório Mensal dezembro de 2020

CRI GPCI				
	Categoria:	Residencial	Lastró:	
	Risco:	GPCI	CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.	
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	9,00%	Loteamento Ary Attab III	S.J. do Rio Preto (SP)
	Emissão:	15/05/2020	Garantias:	
	Vencimento:	25/05/2027	AF de imóveis de cotas da GPCI	
	Amortização:	Mensal	Cessão Fiduciária de recebíveis de lotes no empreendimento	
	Volume (R\$ MM):	11,0	Aval dos acionistas	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de obras e fundo de reserva	
	Rating JPP:	B+		

CRI Tecnisa				
	Categoria:	Corporativo	Lastró:	
	Risco:	Tecnisa	CCI representativa de créditos imobiliários decorrentes de debêntures emitidas pela Tecnisa	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	4,00%	Diversos	São Paulo (SP)
	Emissão:	27/08/2020	Garantias:	
	Vencimento:	25/08/2023	Covenants financeiros:	
	Amortização:	Anual	Dívida Líquida s/ PL < 1,2x	
	Volume (R\$ MM):	50,0	Valor Líquido dos Ativos > 1,5x	
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating JPP:	B+		

CRI Socicam Brás				
	Categoria:	Comercial	Lastró:	
	Risco:	Socicam	Contratos de locação de espaços comerciais na Estação Brás	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	8,50%	Estação do Brás	São Paulo (SP)
	Emissão:	04/09/2020	Garantias:	
	Vencimento:	11/09/2035	Cessão fiduciária dos direitos creditórios de contratos de locação	
	Amortização:	Mensal	Aval dos acionistas	
	Volume (R\$ MM):	45,0		
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating JPP:	B-		

CRI Dinamo				
	Categoria:	Comercial	Lastró:	
	Risco:	Dinamo	Contrato de locação	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	8,75%	Galpão logístico	Santos (SP)
	Emissão:	05/11/2020	Garantias:	
	Vencimento:	27/11/2028	AF de imóveis em Santos (SP) e Machado (MG)	
	Amortização:	Mensal	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços	
	Volume (R\$ MM):	35,0	Aval dos acionistas da holding GDPAr	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs	
	Rating JPP:	B+		

CRI Fibra Experts				
	Categoria:	Comercial	Lastró:	
	Risco:	Fibra Experts	CCB emitida pela Fibra Experts	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	5,96%	Diversos	São Paulo, Americana (SP) e Fortaleza (CE)
	Emissão:	12/12/2020	Garantias:	
	Vencimento:	12/12/2024	AF de imóveis	
	Amortização:	Mensal		
	Volume (R\$ MM):	100,0		
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating JPP:	A-		