

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

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\$ 61,1 milhões

Número de Cotas

603.964

Cotistas

137

NOTAS DO GESTOR

Em novembro, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 81,8% da carteira de investimentos alocada em CRI e 18,2% em instrumentos de caixa.

A principal movimentação da carteira no mês foi a aquisição de R\$ 5 milhões do CRI Dínamo, com remuneração de IPCA+8,75% e prazo de vencimento em 8 anos. O Grupo Dínamo atua principalmente em logística relacionada à produção de café e no transporte rodoviário de commodities. A operação tem como lastro os direitos creditórios de um contrato de locação de imóvel no porto de Santos (SP) e é garantida por: (i) alienação fiduciária de imóvel com razão mínima de garantia de 200%; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de contratos de locação e prestação de serviço, com razão mínima de fluxo de 2,5x a PMT; (iii) fiança dos acionistas da devedora; e (iv) fundo de liquidez.

Adicionalmente, houve o resgate antecipado por decisão do devedor do CRI Melnick Even, no qual tínhamos R\$ 2,8 milhões. Atualmente, temos algumas operações em fase de análise e que consumirão o saldo remanescente dos recursos provenientes da 2ª oferta de cotas do fundo.

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 novembro, a ser realizada em dezembro, será de R\$ 0,65/cota. Esse valor, em conjunto com a valorização de 0,25% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,90% no mês.

FLUXO DE CAIXA

	nov-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	548.756	4.619.318	5.028.886
Receitas CRI's, FII's e LCI's	545.428	4.615.991	5.025.558
Receitas Renda Fixa	3.328	3.328	3.328
Despesas Totais	(57.230)	(642.834)	(725.538)
Despesas Taxa Administração	(48.479)	(549.800)	(615.618)
Despesas Gerais	(8.751)	(93.033)	(109.920)
Resultado*	491.526	3.976.485	4.303.348
Qtde. Cotas	603.964	603.964	603.964
Resultado/Cota	0,81	7,71	8,35

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

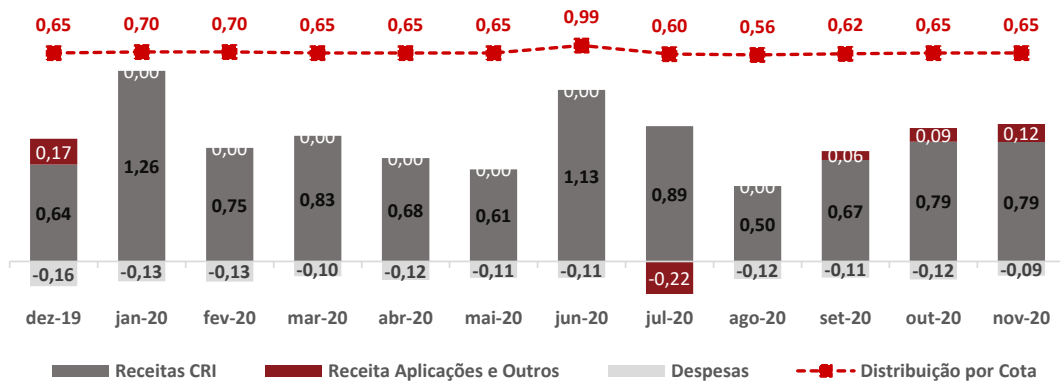
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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

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

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

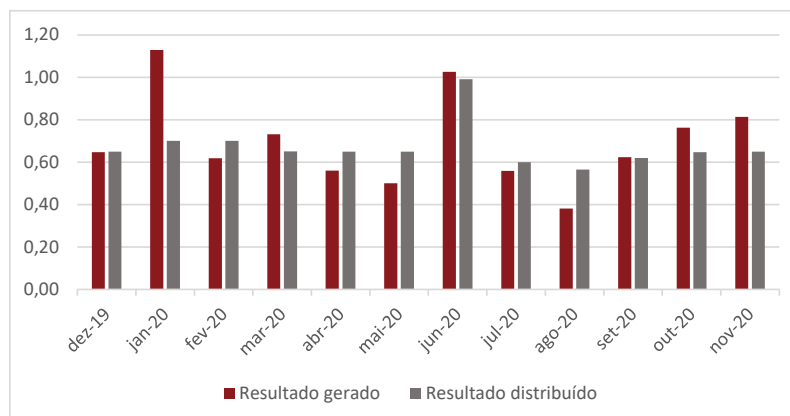
RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em dezembro/2018

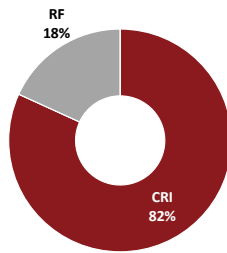
RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Resultado em R\$ por cota

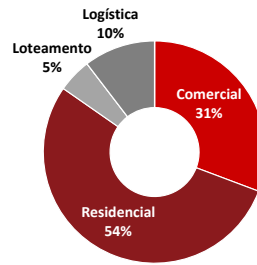


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

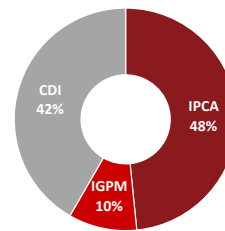
Classe de Ativo



Sector



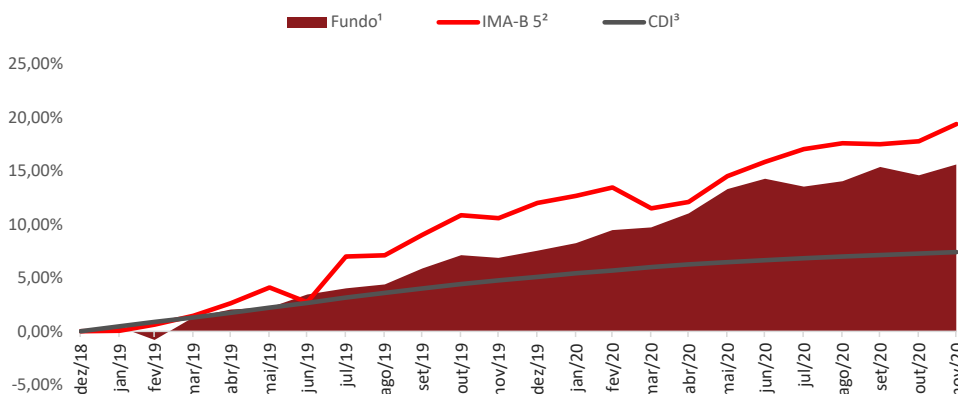
Indexador



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
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%
dez/19	51,1	101,04	-0,02%	0,6500	0,64%	0,62%	0,37%	1,24%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



¹ Cota acrescida dos dividendos distribuídos;

² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa;

³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

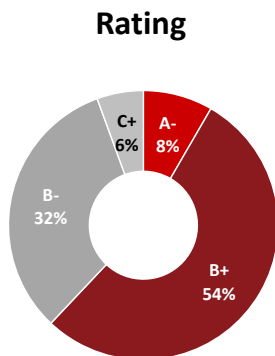
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissã o	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	78.082	156.164,86	0,3%	07-jan-19	1,9	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	93.309	2.239.426,00	3,7%	16-jan-19	3,3	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	2.252	339	764.158,36	1,3%	27-mar-19	4,8	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	939	2.817.261,21	4,6%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	6.642	2.616.870,47	4,3%	07-jun-19	4,2	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.816	478.751,82	0,8%	07-jun-19	3,8	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	1.500	798	1.196.655,02	2,0%	12-jun-19	2,4	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	775	3.365.730,52	5,5%	22-jul-19	1,7	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN	1ª	219ª	1.000	601	601.117,14	1,0%	29-ago-19	2,6	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.584	623	2.233.277,73	3,7%	23-set-19	5,3	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	1.003	1.304.198,57	2,1%	05-dez-19	0,9	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	11.955	1.996.460,32	3,3%	12-dez-19	3,3	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	1.800	797	1.434.950,55	2,3%	26-dez-19	3,3	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20E0896474	CRI	ISEC	GPCI	4ª	108ª	1.500	1.117	1.676.244,29	2,7%	19-ago-20	3,5	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.000	10.002.303,06	16,4%	08-set-20	2,1	25-ago-23	CDI	+ 4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	12.859	989	12.723.781,71	20,8%	10-set-20	6,1	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.011	5.055.525,16	8,3%	30-nov-20	4,0	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
FUNDO DI	RF		BRASIL					11.260.495,55	18,4%				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	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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-		

JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Mensal novembro de 2020

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: Jardim das Perdizes São Paulo (SP)
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 Even



Categoria:	Residencial
Risco:	Even
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	31/07/2019
Vencimento:	31/07/2023
Amortização:	Cash sweep
Volume (R\$ MM):	180,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	Debênture privada emitida pela Even
Empreendimento:	Local: Up Barra e Up Norte Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	AF de cotas de duas SPE Razão de garantia crescente Covenants de dívida e NAV

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: 14 pavimentos da Ala A do Condomínio W Torre Morumbi São Paulo (SP)
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: Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro Juazeiro (BA)
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: Terrenos Rio de Janeiro (RJ)
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	Lastro:	
Risco:	Lofts	CCB imobiliária de emissão da Lofts	
Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
Taxa:	4,00%	The Park View	Indaiatuba (SP)
Emissão:	05/12/2019	Garantias:	
Vencimento:	09/12/2025	AF de unidades no Park View	
Amortização:	Mensal	AF de terreno	
Volume (R\$ MM):	25,0	Aval do acionista Lofts	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva	
Rating JPP:	B+		

CRI GPCI



Categoria:	Residencial	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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	Lastro:	
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 GDPPar	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs	
Rating JPP:	B+		