

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\$ 60,9 milhões

Número de Cotas

603.964

Cotistas

134

NOTAS DO GESTOR

Em outubro, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 79,9% da carteira de investimentos alocada em CRI e 20,1% em instrumentos de caixa. O aumento da parcela em caixa foi devido à entrada dos recursos provenientes da 2ª oferta de cotas do fundo no último dia útil de outubro.

A principal movimentação da carteira no mês foi o resgate antecipado por decisão do devedor do CRI Helbor Renda, no qual tínhamos R\$ 1,1 milhão.

Em novembro, esperamos alocar a maior parte dos recursos em caixa em duas operações já aprovada pelo comitê de investimentos. Na primeira, o devedor é um operador logístico no segmento de café e, na segunda, uma loteadora que atua no interior do estado de SP. Essas operações estão em fase final de formalização. Adicionalmente, 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 outubro, a ser realizada em novembro, será de R\$ 0,65/cota. Esse valor, em conjunto com a desvalorização de 1,22% da cota patrimonial, proporcionou retorno total negativo de 0,69% no mês.

FLUXO DE CAIXA

	out-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	446.069	4.070.563	4.845.669
Receitas CRI's, FII's e LCI's	446.069	4.070.563	4.845.669
Receitas Renda Fixa	-	-	-
Despesas Totais	(60.457)	(585.604)	(727.431)
Despesas Taxa Administração	(48.801)	(501.322)	(619.921)
Despesas Gerais	(11.656)	(84.282)	(107.510)
Resultado*	385.612	3.484.959	4.118.238
Qtde. Cotas	505.563	505.563	505.563
Resultado/Cota	0,76	6,89	8,15

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.

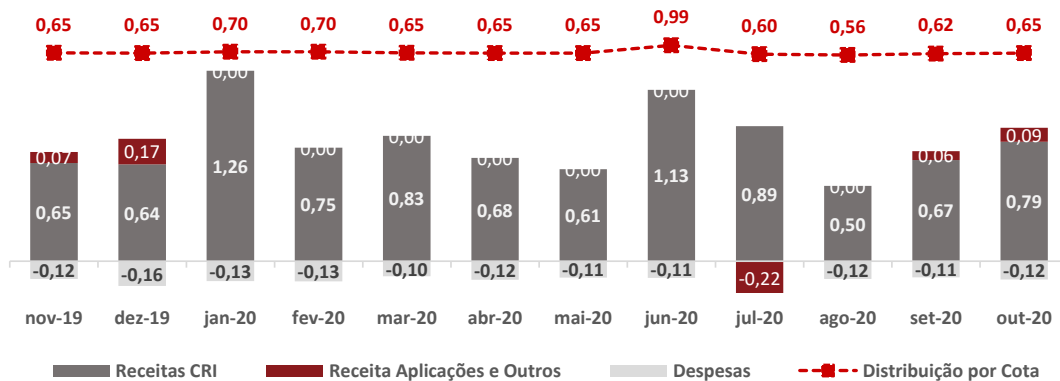
Despesas Taxa Administração considera taxa de Gestão, custódia e administração do fundo.

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

*A quantidade de cotas anterior à 2ª oferta de cotas, dado que os recursos foram subscritos no último dia útil da data base.

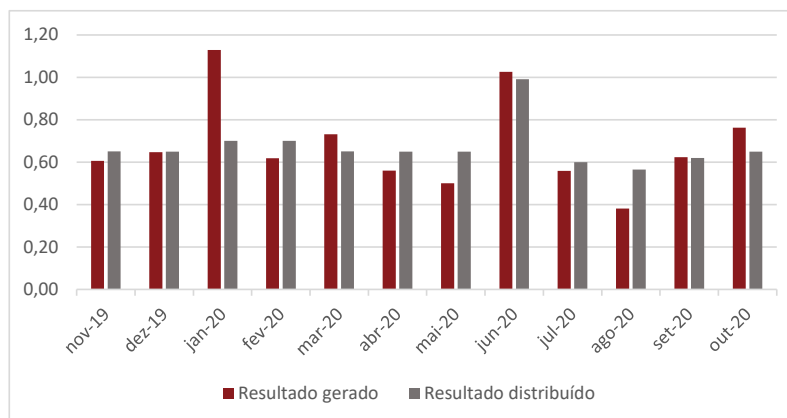
RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em dezembro/2018

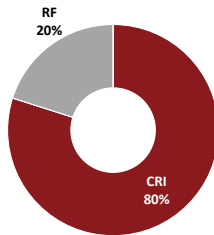
RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Resultado em R\$ por cota

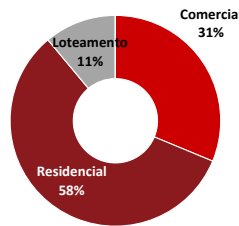


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

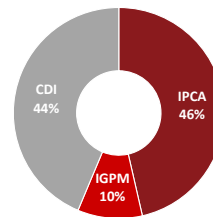
Classe de Ativo



Setor



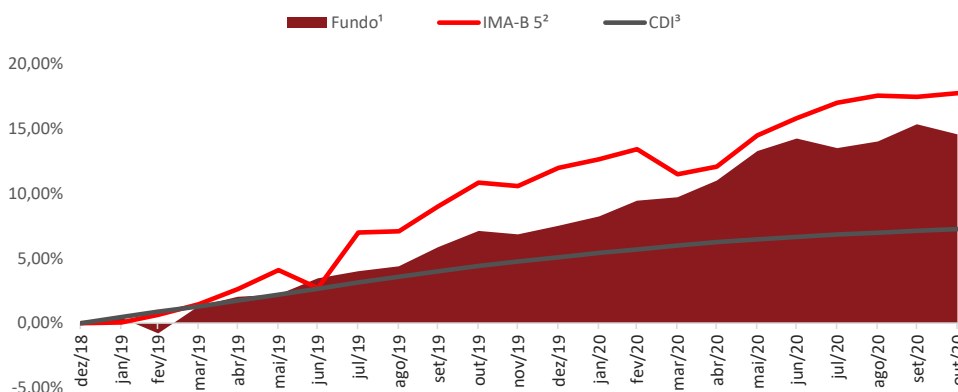
Indexador



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
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%
nov/19	51,1	101,07	-0,89%	0,6500	0,64%	-0,25%	0,38%	-0,28%

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

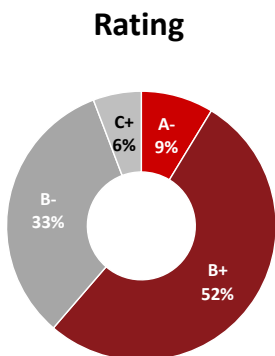
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissã o	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	78.389	156.778,10	0,3%	07-jan-19	2,0	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17J0098014	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	10ª	65	43.636	2.836.354,75	5,5%	17-dez-18	4,9	06-set-32	IPCA	+ 8,90%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	93.362	2.240.677,88	4,4%	16-jan-19	3,3	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	2.252	732	1.647.532,43	3,2%	27-mar-19	4,8	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	951	2.851.907,63	5,6%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	7.070	2.785.615,17	5,4%	07-jun-19	4,2	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.790	474.357,80	0,9%	07-jun-19	3,8	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	1.500	794	1.191.421,34	2,3%	12-jun-19	2,5	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	765	3.319.313,26	6,5%	22-jul-19	1,8	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN	1ª	219ª	1.000	597	596.638,89	1,2%	29-ago-19	2,6	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.584	628	2.250.816,68	4,4%	23-set-19	5,4	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	1.003	1.303.898,21	2,5%	05-dez-19	1,0	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	12.201	2.037.635,70	4,0%	12-dez-19	3,3	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	1.800	813	1.464.250,74	2,9%	26-dez-19	3,3	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20E0896474	CRI	ISEC	GPCI	4ª	108ª	1.500	1.087	1.630.328,63	3,2%	19-ago-20	3,6	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.000	10.004.607,21	19,5%	08-set-20	2,2	25-ago-23	CDI	+ 4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	12.859	974	12.527.715,68	24,4%	10-set-20	6,2	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
FUNDO DI	RF		BRASIL					5.745.850,03	4,4%				CDI	
Tit. Público	RF		BRASIL					6.645.608,36	13,0%				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 direitos 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



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Melnick Even	CCB imobiliária repres dos direitos creditórios da venda de unidades	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	8,90%	Reserva Bela Vista, Central Park e Reserva do Lago	Porto Alegre (RS)
Emissão:	06/10/2017	Garantias:	
Vencimento:	09/09/2032	AF de lotes dos empreendimentos	
Amortização:	Mensal	CF dos recebíveis das unidades objeto da AF	
Volume (R\$ MM):	28,3	Aval prestado por: Even, Melnick e Melnick Even	
Oferta:	CVM 476	Fundo de reserva de 110% da PMT	
Rating JPP:	B+	Liberação de recursos conforme relatório de obras	

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	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-		

CRI Lote 5		Série mezanino		
	Categoria:	Residencial	Lastro:	
	Risco:	Lote 5	Debênture privada	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	3,50%	Loteamento Una	Itu (SP)
	Emissão:	03/06/2019	Garantias:	
	Vencimento:	03/06/2025	AF de lotes do empreendimento UNA (razão de 130%)	
	Amortização:	Mensal	CF de carteira de recebíveis	
	Volume (R\$ MM):	8,0	Aval dos acionistas na PF	
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating JPP:	B+		

CRI Tecnisa		Série mezanino		
	Categoria:	Residencial	Lastro:	
	Risco:	Tecnisa S.A.	CCB imobiliária emitida pela Tecnisa	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	7,00%	Jardim das Perdizes	São Paulo (SP)
	Emissão:	19/06/2019	Garantias:	
	Vencimento:	19/07/2024	AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1	
	Amortização:	Trimestral	Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva	
	Volume (R\$ MM):	145,0	Amex com sobras das SPE	
	Oferta:	ICVM 476	Covenants de dívida/PL (<120%) e NAV (>1,5x)	
	Rating JPP:	B+		

CRI Even		Série mezanino		
	Categoria:	Residencial	Lastro:	
	Risco:	Even	Debênture privada emitida pela Even	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	1,50%	Up Barra e Up Norte	Rio de Janeiro (RJ)
	Emissão:	31/07/2019	Garantias:	
	Vencimento:	31/07/2023	AF de cotas de duas SPE	
	Amortização:	Cash sweep	Razão de garantia crescente	
	Volume (R\$ MM):	180,0	Covenants de dívida e NAV	
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating JPP:	B+		

CRI Aliança		Série mezanino		
	Categoria:	Corporativo	Lastro:	
	Risco:	BB Mapfre	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação	
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	8,19%	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi	São Paulo (SP)
	Emissão:	14/06/2012	Garantias:	
	Vencimento:	13/01/2033	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente	
	Amortização:	Anual	CF do contrato de locação	
	Volume (R\$ MM):	251,5	Fiança prestada por BB Mapfre	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva de R\$ 2 MM	
	Rating JPP:	A-		

CRI Estácio		Série mezanino		
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	Estácio	Contrato atípico de locação	
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	6,00%	Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	Juazeiro (BA)
	Emissão:	12/11/2019	Garantias:	
	Vencimento:	15/10/2027	AF do imóvel	
	Amortização:	Mensal	CF dos recebíveis do contrato de aluguel	
	Volume (R\$ MM):	12,1	Coobrigação do cedente	
	Oferta:	ICVM 476	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda	
	Rating JPP:	A-	Fundo de liquidez de 1 PMT	

JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Mensal outubro de 2020

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

CRI GPCI



Categoria:	Residencial
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:	B+

Lastró:	CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.
Empreendimento:	Local: S.J. do Rio Preto (SP)
	Loteamento Ary Attab III
Garantias:	AF de imóveis de cotas da GPCI
	Cessão Fiduciária de recebíveis de lotes no empreendimento
	Aval dos acionistas
	Fundo de obras e fundo de reserva

CRI Tecnisa



Categoria:	Corporativo
Risco:	Tecnisa
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:	B+

Lastró:	CCI representativa de créditos imobiliários decorrentes de debêntures emitidas pela Tecnisa
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
	Diversos
Garantias:	Covenants financeiros:
	Dívida Líquida s/ PL < 1,2x
	Valor Líquido dos Ativos > 1,5x

CRI Socicam Brás



Categoria:	Comercial
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:	B-

Lastró:	Contratos de locação de espaços comerciais na Estação Brás
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
	Estação do Brás
Garantias:	Cessão fiduciária dos direitos creditórios de contratos de locação
	Aval dos acionistas