



**JPPA11**

# **RELATÓRIO MENSAL**

JULHO, 2021



## NOTAS DO GESTOR

Em julho, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 90,4% da carteira de investimentos alocada em CRI, 3,5% em cotas de FII e 6,1% em instrumentos de caixa.

Adicionalmente, temos uma operação de CRI aprovada pelo comitê de investimento, em processo de formalização, que consumirá o saldo dos recursos em caixa.

A principal movimentação em julho foi a aquisição de R\$ 3,0 milhões do CRI Iben II. A operação, que tem prazo médio de 4,2 anos e remuneração de CDI+5,35%, é lastreada em Créditos Imobiliários decorrentes de CCB emitida pela Iben, que utilizará os recursos para o desenvolvimento de empreendimentos no estado de SP. A operação é garantida por alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis de contratos de prestação de serviços de construção e aval dos acionistas da Iben.

Continuamos a monitorar os ativos da carteira do Fundo, para antecipar impactos da crise causada pela pandemia de Covid-19. 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 julho, cujo pagamento será feito em agosto, foi de R\$ 0,90/cota. Esse rendimento, combinado à valorização de 0,27% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 1,13% no mês.

### 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\$63,2 milhões

### NÚMERO DE COTAS

603.964

### COTISTAS

598

**FLUXO DE CAIXA**

	jul-21	2021	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>778.714</b>	<b>4.879.137</b>	<b>6.986.332</b>
Receitas CRI's, FII's e LCI's	778.714	4.879.137	6.983.004
Receitas Renda Fixa	-	-	3.328
<b>Despesas Totais</b>	<b>(66.810)</b>	<b>(483.562)</b>	<b>(770.329)</b>
Despesas Taxa Administração	(57.610)	(405.638)	(658.679)
Despesas Gerais	(9.201)	(77.924)	(111.650)
<b>Resultado*</b>	<b>711.903</b>	<b>4.395.574</b>	<b>6.216.003</b>
<b>Qtde. Cotas</b>	<b>603.964</b>	<b>603.964</b>	<b>603.964</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,18</b>	<b>7,28</b>	<b>10,58</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.

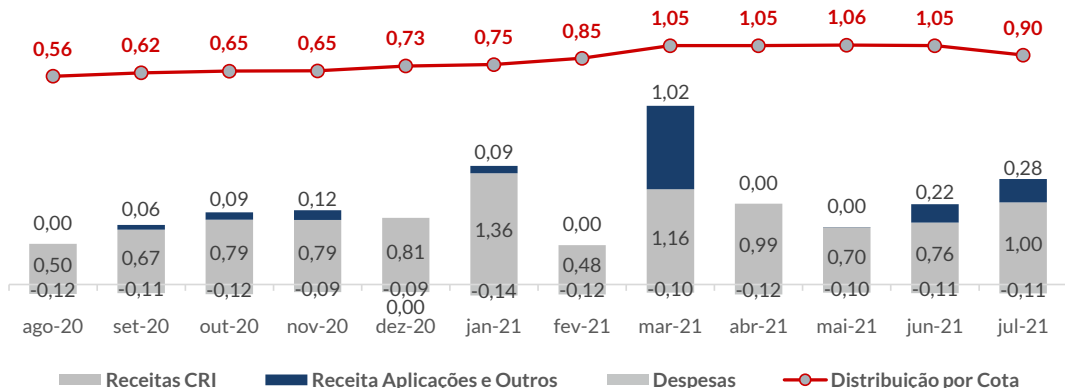
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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>, Auditoria, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

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

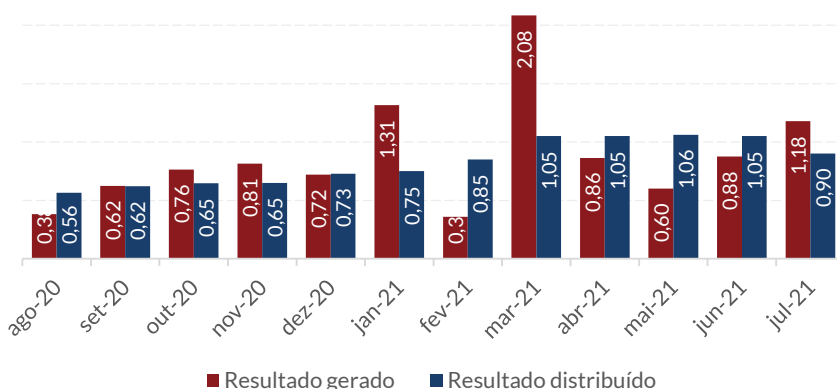
**RESULTADO (Valor por cota)**



\*O fundo começou suas atividades em dezembro/2018

**RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO**

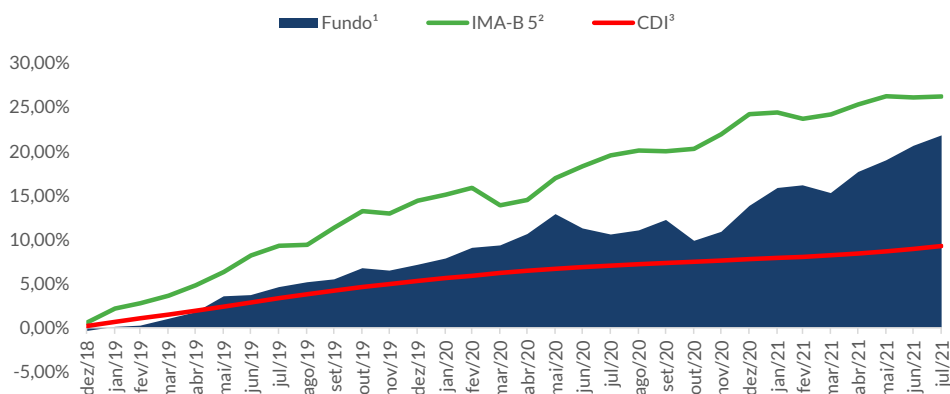
Resultado em R\$ por cota



## 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
jul/21	63,2	104,62	0,27%	0,9000	0,86%	1,13%	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%
fev/21	62,9	104,07	-0,52%	0,8500	0,81%	0,29%	0,13%	-0,60%
jan/21	63,2	104,62	1,22%	0,7500	0,73%	1,95%	0,15%	0,11%
dez/20	62,4	103,35	2,20%	0,7200	0,71%	2,91%	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%

## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



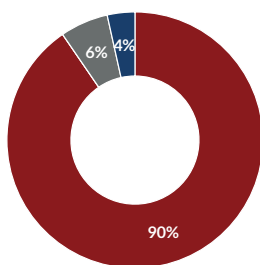
<sup>1</sup> Cota acrescida dos dividendos distribuídos;

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

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

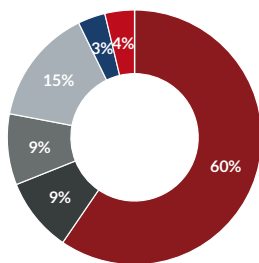
## ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

Classe de Ativo



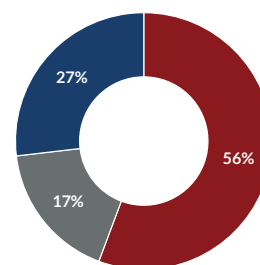
■ CRI ■ RF ■ FII

Setor



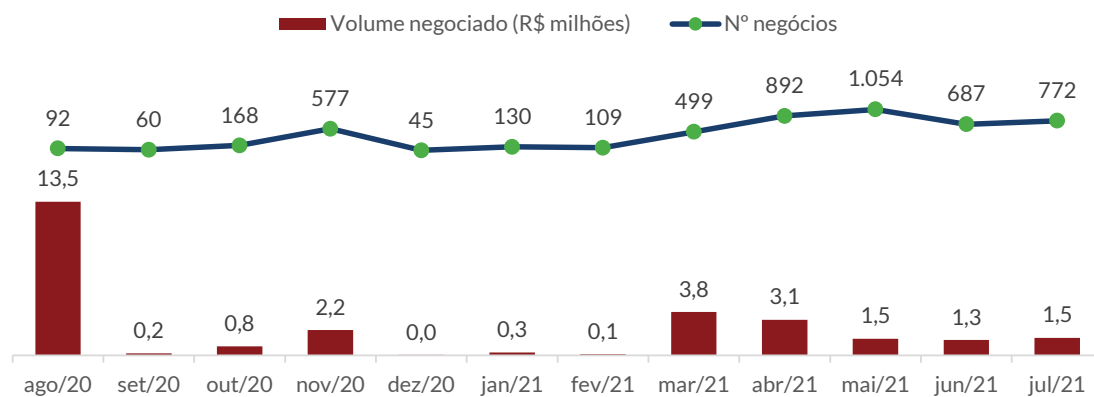
■ Residencial ■ Transportes ■ Logística  
■ Loteamento ■ Financeiro ■ Educação

Indexador e Taxa Ponderada



■ IPCA + 7,7% ■ IGPM + 8,8% ■ CDI + 4,2%

## VOLUME NEGOCIADO



## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

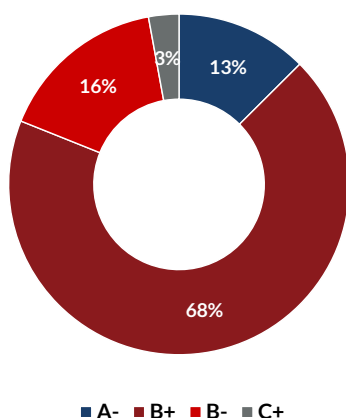
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	67.446	134.891,20	0,2%	07-jan-19	1,7	20-set-25	IPCA +	10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	98.282	2.358.766,20	3,7%	16-jan-19	3,0	28-set-32	IGPM +	9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	549	1.648.172,99	2,6%	17-mai-19	1,8	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	5.224	2.058.193,24	3,3%	07-jun-19	4,1	15-mai-24	IPCA +	6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.997	509.411,41	0,8%	07-jun-19	3,7	15-mai-24	IPCA +	10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	1.500	667	1.000.907,47	1,6%	12-jun-19	1,9	30-mai-25	CDI +	3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	648	2.813.274,11	4,5%	22-jul-19	1,5	15-jul-24	IPCA +	7,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.044	654	1.990.170,21	3,1%	23-set-19	5,3	13-jan-33	IGPM +	8,19%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	1.004	1.305.782,02	2,1%	05-dez-19	0,7	15-dez-26	CDI +	4,00%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	12.884	2.151.634,57	3,4%	12-dez-19	3,0	15-out-27	IPCA +	6,00%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	1.800	26	47.577,66	0,1%	26-dez-19	2,7	09-dez-25	CDI +	4,00%
20E0896474	CRI	ISEC	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.337	5.640.629,54	8,9%	19-ago-20	3,0	22-mai-27	IGPM +	9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.001	10.006.341,64	15,8%	08-set-20	1,5	25-ago-23	CDI +	4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	5.519	977	5.392.214,65	8,5%	10-set-20	5,8	04-set-35	IPCA +	8,50%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	1.032	5.161.092,01	8,2%	30-nov-20	3,5	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	3.000	1.012	3.034.542,77	4,8%	30-dez-20	2,3	12-dez-24	IPCA +	5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	4.000	1.002	4.009.197,51	6,3%	12-fev-21	1,5	15-jan-26	IPCA +	6,20%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	5.000	995	4.973.800,22	7,9%	17-jun-21	5,5	15-mai-37	IPCA +	9,00%
21G0155050	CRI	ISEC	IBEN	4ª	270ª	3.000	1.004	3.011.065,29	4,8%	16-set-21	3,3	16-nov-29	CDI +	5,35%
HGCR11	FII	HGCR				10.491	106,50	1.117.291,50	1,8%					
KNCR11	FII	KNCR				11.686	93,16	1.088.667,76	1,7%					
FUNDO DI	RF		BRASIL					3.847.153,15	6,1%				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



- 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 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:	B-

### CRI Pulverizado Coqueiros



- 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	IGP-M
Taxa	9,00%
Emissão	28/12/2017
Vencimento	28/09/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	20,2
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B-

### CRI San Remo



-  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 SPEs
- 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	17/05/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	77,0
Oferta	CVM 476
Rating JPP:	C+

### CRI Pulverizado Ourinvest

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:	B+

### CRI Pulverizado Ourinvest

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:	B-

### CRI Lote 5







-  Itu/SP
-  Residencial
-  Loteamento Una
-  Debênture privada


-  **Garantias**
- AF de lotes do empreendimento UMA (razão 130%)
- CF e carteira de recebíveis
- 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:	B+

### CRI Tecnisa







-  São Paulo/SP
-  Residencial
-  Jardim das Perdizes
-  CCB imobiliária emitida pela Tecnisa


-  **Garantias**
- AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1
- Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva
- Amex com sobras das SPE
- Convenants de dívida/PL(120%) e NAV (>1,5%x)

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+

### CRI Aliança







-  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:	A-

### CRI Carvalho Hosken







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

### CRI Estácio







-  Juazeiro/BA
-  Comercial
-  Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
-  Contrato atípico de locação


-  **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

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-

### CRI Lofts







-  Indaiatuba/SP
-  Residencial
-  Terrenos
-  CCB imobiliária emitida pela Lofts


-  **Garantias**
- AF de unidades no empreendimento
- AF de terreno
- Aval do acionista
- Fundo de reserva

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+

### CRI GPCI



-  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	25/05/2020
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+



### CRI Tecnisa







-  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:	B+

### CRI Socicam Brás



-  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:	B-

### CRI Dínamo







-  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:	B+

### CRI Fibra Experts







-  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:	A-

### CRI R. Yazbek







-  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:	B+

**CRI Lote 5 III**







-  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:	B+

**CRI Iben II**



-  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:	B+