

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.jpccapital.com.br

contato@jpccapital.com.br

Taxa de Adm. e Gestão

1,10% a.a.

Taxa de Performance

20% sobre o retorno acima do Benchmark

Patrimônio Líquido:

R\$ 52,3 milhões

Número de Cotas

505.563

Cotistas

44

NOTAS DO GESTOR

O JPP Allocation Mogno FII foi iniciado com o objetivo de combinar a experiência da JPP Capital na gestão de fundos de CRI, com a atuação da Mogno Capital em ativos imobiliários.

O fundo chegou ao final de outubro com 96,6% da carteira de investimentos alocada em CRI. A parcela remanescente, de 3,4%, está alocada em instrumentos de caixa.

O fundo tem seguido a estratégia de: (i) maximizar a alocação em CRI; e (ii) selecionar ativos com taxas elevadas, suportados por estruturas adequadas de garantias.

Nesse sentido, diversas operações de CRI foram analisadas e submetidas ao comitê de investimentos.

Em outubro, fizemos apenas uma movimentação na carteira, quando aproveitamos uma oportunidade no mercado secundário para vender uma parte da posição no CRI Aliança.

Adicionalmente, temos um conjunto de operações em processo de aprovação, com o objetivo de dar continuidade à estratégia do fundo.

A distribuição de outubro, a ser realizada em novembro, será de R\$ 0,65/cota. Esse valor, combinado à variação positiva de 1,30% da cota patrimonial, proporcionou a rentabilidade total de 1,93% no mês, o equivalente a 403% do CDI

FLUXO DE CAIXA

	out-19	2019	12 Meses
Total Entradas	444.459	2.098.668	2.098.668
Receitas CRI's, FII's e LCI's	444.459	2.098.668	2.098.668
Receitas Renda Fixa	-	-	-
Total Saídas	(70.821)	(362.100)	(362.250)
Despesas Taxa Administração	(46.663)	(267.694)	(267.694)
Despesas Gerais	(24.159)	(94.405)	(94.555)
Rentabilidade Bruta*	373.638	1.736.568	1.736.418
Qtde. Cotas	505.563	505.563	505.563
Rentabilidade/Cota	0,74	3,43	3,43

Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores.

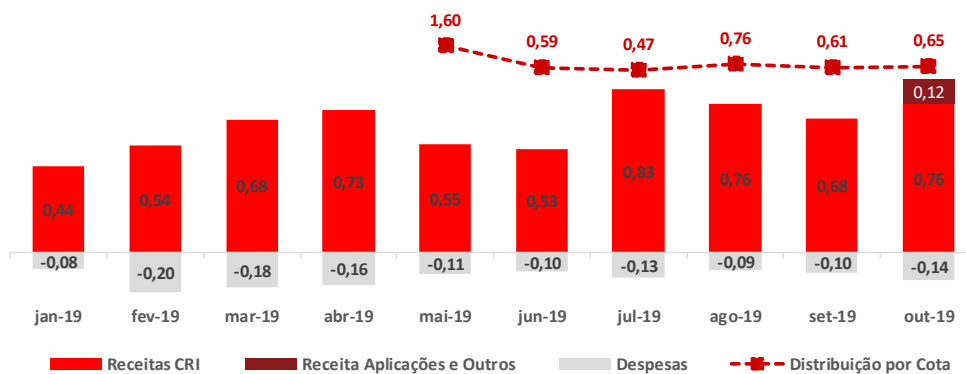
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

*Resultado acumulado considera operações até o último dia útil da data base.

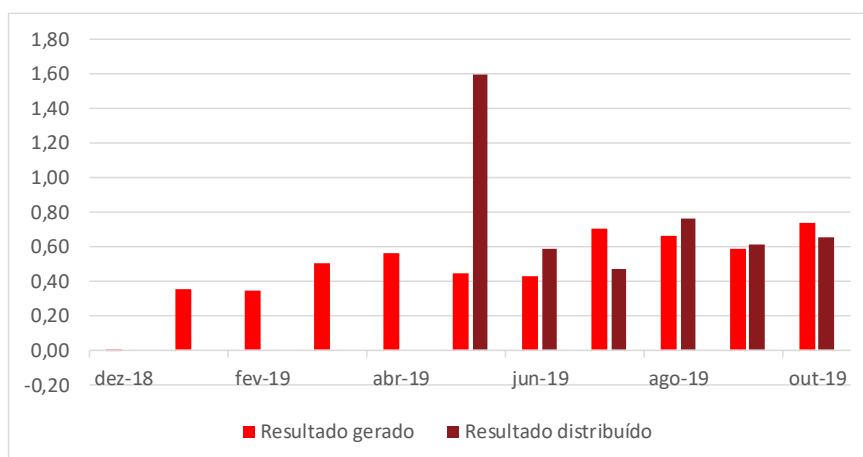
RESULTADO FINANCEIRO (Valor por cota / Regime competência)



*O fundo começou suas atividades em dezembro/2018

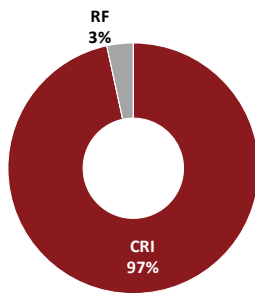
RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Resultado em R\$ por cota

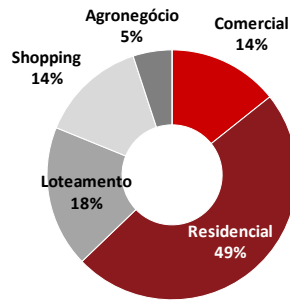


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

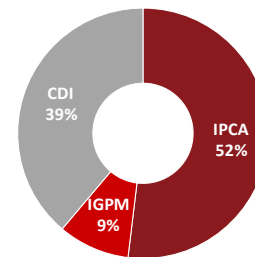
Classe de Ativo



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
out/19	52,3	103,42	1,30%	0,6500	0,64%	1,93%	0,48%	1,65%
set/19	51,6	102,09	1,13%	0,6100	0,60%	1,74%	0,46%	1,74%
ago/19	46,7	100,95	-0,51%	0,7588	0,75%	0,24%	0,50%	0,05%
jul/19	37,2	101,46	0,52%	0,4728	0,47%	0,99%	0,57%	0,97%
jun/19	31,0	100,94	0,59%	0,5852	0,58%	1,17%	0,47%	1,72%
mai/19	23,6	100,35	-1,36%	1,6000	1,58%	0,22%	0,54%	1,39%
abr/18	16,1	101,74	0,74%	0,0000	0,00%	0,74%	0,52%	1,11%
mar/19	15,3	101,00	2,13%	0,0000	0,00%	2,13%	0,47%	0,78%
fev/19	15,0	98,89	-1,20%	0,0000	0,00%	-1,20%	0,49%	0,55%
jan/19	14,2	100,09	0,40%	0,0000	0,00%	0,40%	0,54%	1,54%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

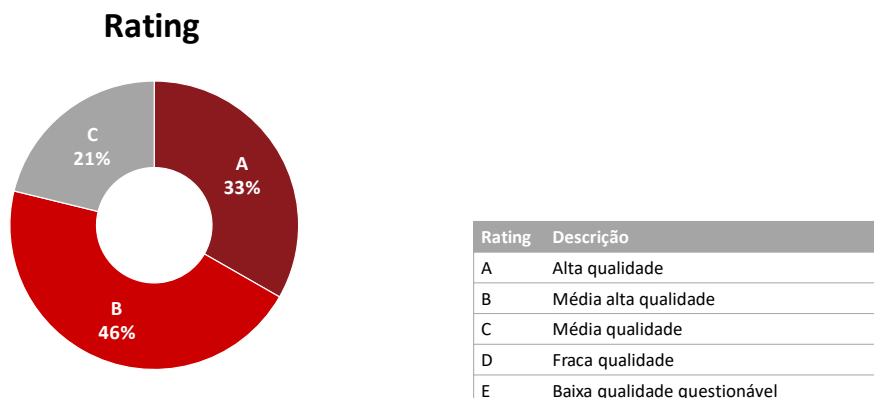
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	101.227	202.453,13	0,4%	07-jan-19	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17J0098014	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	10ª	65	47.019	3.056.258,33	5,8%	17-dez-18	06-set-32	IPCA	+ 8,90%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	99.146	2.379.506,74	4,6%	16-jan-19	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18L1128176	CRI	TRUE	GUERINI	1ª	176ª	3.550	1.049	3.723.905,21	7,1%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	3.000	857	2.570.976,32	4,9%	12-fev-19	12-fev-23	CDI	+ 4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	2.252	1.021	2.299.177,81	4,4%	27-mar-19	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	1.043	3.129.323,12	6,0%	17-mai-19	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	7.946	3.130.729,97	6,0%	07-jun-19	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.436	414.075,12	0,8%	07-jun-19	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	5.000	1.077	5.387.370,04	10,3%	12-jun-19	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR RENDA	4ª	34ª	2.575	1.066	2.745.918,07	5,3%	27-jun-19	25-mai-35	IPCA	+ 7,50%
19F0922610	CRI	HABITASEC	OUTLET DF	1ª	135ª	3.000	1.040	3.119.137,79	6,0%	12-jul-19	28-jul-20	CDI	+ 1,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	1.000	4.339.981,82	8,3%	22-jul-19	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	4.000	982	3.928.377,67	7,5%	16-ago-19	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN	1ª	219ª	6.000	1.013	6.075.020,04	11,6%	29-ago-19	04-ago-23	IPCA	+ 1,50%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.734	671	2.504.873,16	4,8%	23-set-19	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
13I0070394	CRI	TRUE	WALMART	1ª	6ª	142	14.332	2.035.097,18	3,9%	23-set-19	10-set-28	IPCA	+ 8,25%
FUNDO DI	RF		BRASIL					1.792.109,12	3,4%			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:



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



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 Guerini



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Guerini	CCB imobiliária emitida pela Guerini	
Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
Taxa:	7,44%	Loteamentos residenciais em Porto Feliz, Boituva e Salto	Interior de SP
Emissão:	03/12/2018	Garantias:	
Vencimento:	05/12/2024	AF de terrenos	
Amortização:	Semestral	CF de recebíveis dos contratos de venda de terrenos e glebas resid.	
Volume (R\$ MM):	45,0	Aval dos acionistas controladores da Guerini	
Oferta:	ICVM 476	Até 12º mês, fluxo mensal mínimo de R\$ 1MM, pago na escrow	
Rating JPP:	C	Após 12º mês, R\$ 1MM adicional/mês, retido até amortização	

CRI HBC



Categoria:	Comercial	Lastró:	
Risco:	HBC	CCB emitida por Agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel	
Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
Taxa:	4,00%	Fazenda São Sebastião	Ribeirão Preto (SP)
Emissão:	31/01/2019	Garantias:	
Vencimento:	30/11/2023	AF de imóvel	
Amortização:	Anual	CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar	
Volume (R\$ MM):	14,0	Aval dos emissores das CCB (100%)	
Oferta:	ICVM 476		
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/ água)	

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:	A	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		

CRI Lote 5				
	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:	A		

CRI Helbor Renda Série subordinada				
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	Helbor	Debêntures emitidas pelas SPEs proprietárias dos imóveis	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	7,50%	Sete empreendimentos comerciais desenvolvidos pela Helbor	RJ e SP
	Emissão:	15/05/2019	Garantias:	
	Vencimento:	15/05/2034	AF dos empreendimentos c/ LTV de 74%	
	Amortização:	Mensal	CF de contratos de locação na razão de 100%	
	Volume (R\$ MM):	80,6	Aval da Helbor	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de Reserva	
	Rating JPP:	C		

CRI Tecnisa				
	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		

JPP ALLOCATION MOGNO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Mensal outubro de 2019

CRI Outlet DF



Categoria:	Shopping
Risco:	Outlet Premium
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	19/06/2019
Vencimento:	28/07/2020
Amortização:	Bullet
Volume (R\$ MM):	40,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	Debêntures imobiliárias emitidas por BR Partners Outlet Brasília
Empreendimento:	Outlet Premium Brasília
Local:	Brasília (DF)
Garantias:	AF do imóvel (R\$70,5 milhões) CF do NOI do Outlet Brasília AF de ações Fundo de reserva de 1 PMT

CRI BTG Malls



Categoria:	Comercial
Risco:	FII BTG Malls
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	01/08/2019
Vencimento:	20/08/2031
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	209,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	CCI representativas de contratos de venda e compra de part. em shoppings
Empreendimento:	Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
Local:	RJ e MG
Garantias:	AF de frações dos shoppings CF do NOI dos shoppings Fundo de reserva de 1 PMT

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:	Up Barra e Up Norte
Local:	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:	14 pavimentos da Ala A do Condomínio W Torre Morumbi
Local:	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 WalMart



Categoria:	Comercial
Risco:	WalMart
Indexador:	IPCA
Taxa:	8,25%
Emissão:	10/09/2013
Vencimento:	10/09/2028
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	22,5
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	Direitos creditórios de contrato de locação de imóvel
Empreendimento:	Sams Club (Av Rudge)
Local:	São Paulo (SP)
Garantias:	AF de imóvel CF de recebíveis Fiança Fundo de reserva Contrato de locação complementar