

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\$ 63,2 milhões

Número de Cotas

603.964

Cotistas

164

NOTAS DO GESTOR

Em janeiro, a carteira de ativos do fundo permaneceu saudável e adimplente em suas obrigações. O fundo chegou ao final do mês com 88,6% da carteira de investimentos alocada em CRI e 11,4% em instrumentos de caixa.

A única movimentação da carteira em janeiro foi a venda de parte da posição no CRI Socicam, quando aproveitamos uma oportunidade no mercado secundário.

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 janeiro, a ser realizada em fevereiro, será de R\$ 0,75/cota. Esse valor, em conjunto com a valorização de 1,88% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 2,61% no mês.

FLUXO DE CAIXA

	jan-21	2021	12 Meses
Receitas Totais	876.730	876.730	5.351.037
Receitas CRI's, FII's e LCI's	876.730	876.730	5.347.709
Receitas Renda Fixa	-	-	3.328
Despesas Totais	(82.695)	(82.695)	(716.177)
Despesas Taxa Administração	(58.570)	(58.570)	(609.770)
Despesas Gerais	(24.125)	(24.125)	(106.407)
Resultado*	794.036	794.036	4.634.860
Qtde. Cotas	603.964	603.964	603.964
Resultado/Cota	1,31	1,31	8,61

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

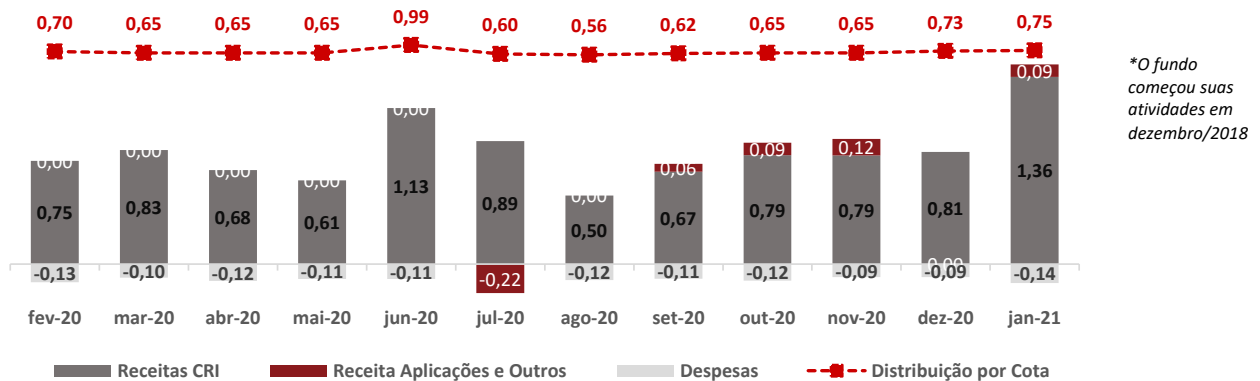
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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

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

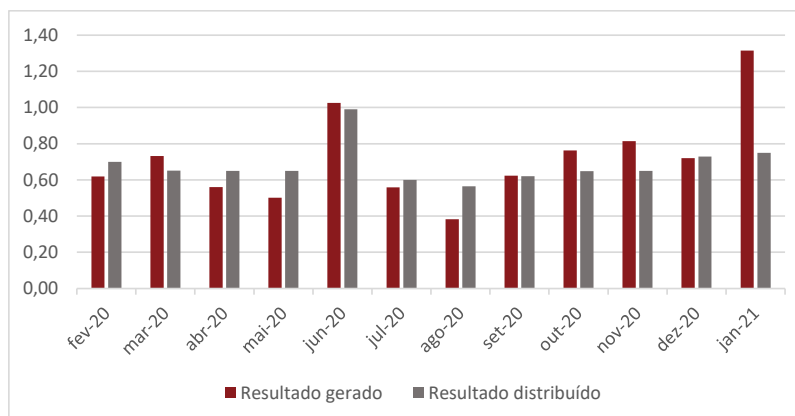
*O resultado considera operações até o penúltimo dia útil da data base

RESULTADO (Valor por cota)



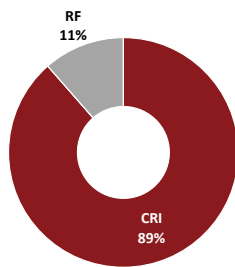
RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Resultado em R\$ por cota

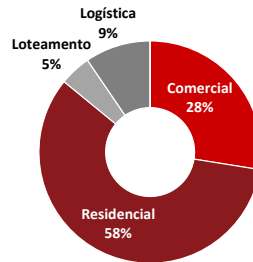


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

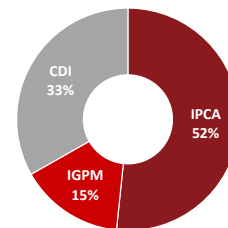
Classe de Ativo



Setor



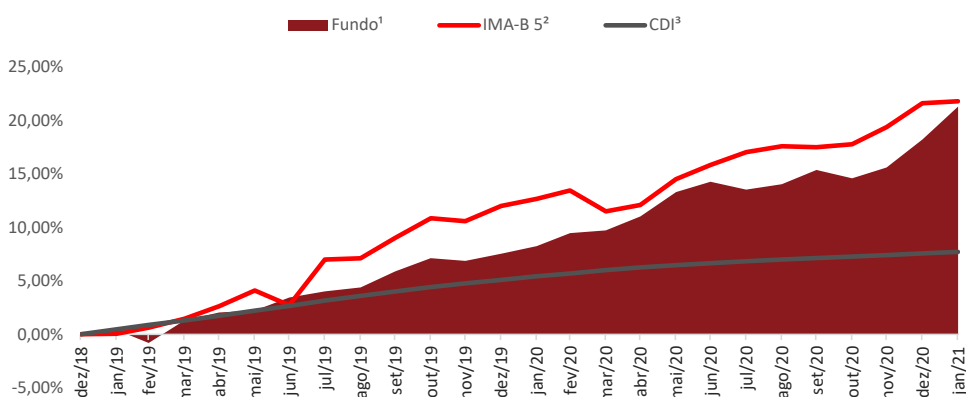
Indexador



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
jan/21	63,2	104,62	1,88%	0,7500	0,73%	2,61%	0,15%	0,11%
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%

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

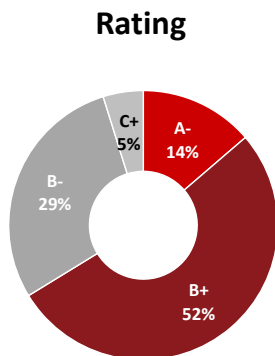
Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissã o	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	75.251	150.502,93	0,2%	07-jan-19	1,9	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	96.577	2.317.852,65	3,7%	16-jan-19	3,2	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	2.252	341	768.435,46	1,2%	27-mar-19	4,8	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	907	2.720.095,52	4,3%	17-mai-19	1,7	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	6.328	2.493.040,96	3,9%	07-jun-19	4,2	15-mai-24	IPCA	+ 6,68%
19E0966784	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	2.876	488.873,70	0,8%	07-jun-19	3,8	15-mai-24	IPCA	+ 10,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	1.500	765	1.147.159,93	1,8%	12-jun-19	2,3	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	4.341	735	3.188.851,80	5,0%	22-jul-19	1,7	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	3.584	650	2.331.261,32	3,7%	23-set-19	5,8	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	14.156	2.364.015,55	3,7%	12-dez-19	3,2	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	1.800	785	1.412.169,84	2,2%	26-dez-19	3,1	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20E0896474	CRI	ISEC	GPCI	4ª	108ª	4.220	1.184	4.997.901,86	7,9%	19-ago-20	3,4	22-mai-27	IGPM	+ 9,00%
20H0747466	CRI	TRUE	TECNISA	1ª	309ª	10.000	1.000	10.004.607,18	15,8%	08-set-20	1,9	25-ago-23	CDI	+ 4,00%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	12.859	976	12.549.261,70	19,9%	10-set-20	6,1	04-set-35	IPCA	+ 8,50%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DINAMO	1ª	295ª	5.000	1.029	5.143.523,37	8,1%	30-nov-20	3,8	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	3.000	1.012	3.035.158,32	4,8%	30-dez-20	2,7	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
FUNDO DI	RF		BRASIL					7.289.192,91	11,5%				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			
	<p>Categoria: Residencial</p> <p>Risco: Pulverizado</p> <p>Indexador: IPCA</p> <p>Taxa: 10,00%</p> <p>Emissão: 06/02/2017</p> <p>Vencimento: 20/09/2025</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 31,0</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: B-</p>	<p>Lastró: CCI repres dos direitos creditórios dos contratos de compra e venda</p> <p>Empreendimento: Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema</p> <p>Local: PE, SE, PB e AL</p> <p>Garantias: AF de quotas das SPEs dos empreendimentos CF dos direiros creditórios dos contratos compra e venda Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação</p>	
CRI Pulverizado Coqueiros			
	<p>Categoria: Residencial</p> <p>Risco: Pulverizado</p> <p>Indexador: IGP-M</p> <p>Taxa: 9,00%</p> <p>Emissão: 28/12/2017</p> <p>Vencimento: 28/09/2032</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 20,2</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: B-</p>	<p>Lastró: CCI repres dos direitos creditórios de contratos de compra e venda</p> <p>Empreendimento: Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros</p> <p>Local: Barretos (SP)</p> <p>Garantias: AF dos lotes (a registrar qdo 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</p>	
CRI Melnick Even II			
	<p>Categoria: Residencial</p> <p>Risco: Melnick Even</p> <p>Indexador: IPCA</p> <p>Taxa: 9,00%</p> <p>Emissão: 27/02/2019</p> <p>Vencimento: 22/03/2034</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 30,0</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: B+</p>	<p>Lastró: CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV</p> <p>Empreendimento: Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park</p> <p>Local: Rio Grande do Sul</p> <p>Garantias: AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF Aval e fiança Fundo de reserva no valor de 110% da maior PMT Cessão definitiva de recebíveis após TVO (fundo de reserva p/ ágio)</p>	
CRI San Remo			
	<p>Categoria: Residencial</p> <p>Risco: San Remo</p> <p>Indexador: IPCA</p> <p>Taxa: 9,00%</p> <p>Emissão: 26/04/2019</p> <p>Vencimento: 17/05/2024</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 77,0</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: C+</p>	<p>Lastró: CCB</p> <p>Empreendimento: Palazzo Lumini e BW</p> <p>Local: Curitiba (PR)</p> <p>Garantias: AF de imóvel residencial na razão de 200% CF da 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</p>	
CRI Pulverizado Ourinvest Série sênior			
	<p>Categoria: Híbrido</p> <p>Risco: Pulverizado</p> <p>Indexador: IGPM</p> <p>Taxa: 6,68%</p> <p>Emissão: 22/05/2019</p> <p>Vencimento: 22/09/2033</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 40,1</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: B+</p>	<p>Lastró: Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis</p> <p>Empreendimento: 192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)</p> <p>Local: SP, RN, RJ e outros</p> <p>Garantias: AF dos imóveis 15% de subordinação Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade Fundo de despesas de R\$50k</p>	
CRI Pulverizado Ourinvest Série mezanino			
	<p>Categoria: Híbrido</p> <p>Risco: Pulverizado</p> <p>Indexador: IGPM</p> <p>Taxa: 10,00%</p> <p>Emissão: 22/05/2019</p> <p>Vencimento: 22/09/2033</p> <p>Amortização: Mensal</p> <p>Volume (R\$ MM): 2,4</p> <p>Oferta: ICVM 476</p> <p>Rating JPP: B-</p>	<p>Lastró: Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis</p> <p>Empreendimento: 192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)</p> <p>Local: SP, RN, RJ e outros</p> <p>Garantias: AF dos imóveis Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade Fundo de despesas de R\$50k</p>	

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)
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: 14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi 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: Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro 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: Terrenos 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: The Park View 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 janeiro de 2021

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)
Garantias:	Loteamento Ary Attab III
	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)
Garantias:	Diversos
	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)
Garantias:	Estação do Brás
	Cessão fiduciária dos direitos creditórios de contratos de locação
	Aval dos acionistas

CRI Dinamo



Categoria:	Comercial
Risco:	Dinamo
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+

Lastró:	Contrato de locação
Empreendimento:	Local: Santos (SP)
Garantias:	Galpão logístico
	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

CRI Fibra Experts



Categoria:	Comercial
Risco:	Fibra Experts
Indexador:	IPCA
Taxa:	5,96%
Emissão:	12/12/2020
Vencimento:	12/12/2024
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	100,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCB emitida pela Fibra Experts
Empreendimento:	Local: São Paulo, Americana (SP) e Fortaleza (CE)
Garantias:	Diversos
	AF de imóveis