

# JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ nº 30.982.880/0001-00**

**(Administrado pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)**

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2022



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do

**JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário) em 30 de junho de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa

auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

**(Conforme Nota Explicativa no 6.b, “Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado”)**

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que em 30 de junho de 2022 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 62.397 mil, o equivalente a 97,42% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, dos ativos, por amostragem; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários, devidamente formalizados, por meio de amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no exercício; **(vii)** Validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; e, **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Distribuição de Rendimentos

**(Conforme Notas Explicativas nº 11, política de distribuição dos resultados)**

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administração do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administração do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administração para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administração do Fundo, consideramos razoáveis os critérios utilizados pela Administração do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Ênfase

### Transferência do Administrador do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 14 – Deliberações em assembleias, referente à Consulta Formal de Cotistas ocorrida em 02 de junho de 2022, que deliberou e aprovou, entre outras coisas, a transferência da administração do Fundo da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a partir do dia 09 de julho de 2022. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de setembro de 2022.



Thiago Benazzi Arteiro  
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1

**JPP ALLOCATION MOGNO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanco Patrimonial**

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	30.06.2022	% sobre o PL	Qtde	30.06.2021	% sobre o PL
<b>Ativo circulante</b>		<b>3.007</b>	<b>4,69</b>		<b>5.825</b>	<b>9,24</b>
<b>Ativos financeiro de natureza não imobiliária</b>		<b>1</b>	<b>-</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
Caixa de equivalentes de caixa (Nota 4)						
Disponibilidades		1	-		1	-
Títulos e Valores Mobiliários (Nota 5)						
Cotas de fundos		3.006	4,69		5.824	9
Bradesco Corporate FIC de FI Renda Fixa Referenciado DI	483.044	3.006	4,69	1.010.122	5.824	9,24
<b>Outros valores a receber</b>		<b>16</b>	<b>0,02</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Despesas antecipadas		16	0,02		-	-
<b>Ativo não circulante</b>		<b>62.397</b>	<b>97,42</b>		<b>57.935</b>	<b>91,94</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>						
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)		62.397	97,42		57.935	91,94
Cotas de fundos		-	-		-	-
CSGH Recebíveis Imobiliários FII	-	-	-	10.491	1.091	1,73
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	-	-	-	11.686	1.052	1,67
Títulos Privados (Nota 5.b)						
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	57.341	62.397	97,42	53.021	55.792	88,54
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>65.420</b>	<b>102,14</b>		<b>63.760</b>	<b>101,18</b>
<b>PASSIVO</b>						
<b>Passivo circulante</b>		<b>1.370</b>	<b>2,14</b>		<b>744</b>	<b>1,18</b>
<b>Encargos a pagar</b>		<b>1.370</b>	<b>2,14</b>		<b>744</b>	<b>1,18</b>
Dividendo a repassar		1.230	1,92		634	1,01
Taxa de gestão (Nota 13)		49	0,07		47	0,07
Taxa de administração (Nota 13)		23	0,04		13	0,02
Outros valores a pagar		68	0,11		50	0,08
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>1.370</b>	<b>2,14</b>		<b>744</b>	<b>1,18</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 8)</b>		<b>64.050</b>	<b>100,00</b>		<b>63.016</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas (Nota 10)		60.634	94,66		60.634	96,22
Distribuição de dividendos (Nota 11)		(20.197)	(31,53)		(10.142)	(16,09)
Lucros acumulados		23.613	36,87		12.524	19,87
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>65.420</b>	<b>102,14</b>		<b>63.760</b>	<b>101,18</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# JPP ALLOCATION MOGNO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do Resultado

Exercícios Findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	30.06.2022	30.06.2021
<b>Ativos financeiros de Natureza Imobiliária (Nota 5.a)</b>	<b>11.733</b>	<b>6.778</b>
Receita de juros	11.429	6.851
Resultado com cotas de fundo imobiliários	304	(73)
<b>Ativos financeiros de Natureza não Imobiliária (Nota 5)</b>	<b>246</b>	<b>79</b>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	246	64
Resultado com títulos públicos	-	15
<b>Outras receitas</b>	<b>-</b>	<b>456</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>(890)</b>	<b>(835)</b>
Despesa com taxa de gestão (Nota 13)	(573)	(528)
Despesa com taxa de administração (Nota 13)	(209)	(160)
Despesas do sistema financeiro	(47)	(38)
Despesa com taxa de fiscalização CVM	(11)	(15)
Despesas de consultoria	-	(10)
Outras despesas	(50)	(84)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>11.089</b>	<b>6.478</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## JPP ALLOCATION MOGNO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Dividendos Distribuídos</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>50.556</b>	<b>(4.570)</b>	<b>6.046</b>	<b>52.032</b>
Integralização de cotas no período (Nota 10)	10.078	-	-	10.078
Lucro líquido do exercício	-	-	6.478	6.478
Distribuições de rendimentos (Nota 11)	-	(5.572)	-	(5.572)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>60.634</b>	<b>(10.142)</b>	<b>12.524</b>	<b>63.016</b>
Integralização de cotas no período (Nota 10)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	11.089	11.089
Distribuições de rendimentos (Nota 11)	-	(10.055)	-	(10.055)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>60.634</b>	<b>(20.197)</b>	<b>23.613</b>	<b>64.050</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## JPP ALLOCATION MOGNO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método indireto

Exercícios Findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	11.089	6.478
<b>Ajuste para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Receita de juros CRI	(4.449)	(3.035)
Resultado com cota de fundo imobiliário	(304)	73
Resultado com cota de fundo renda fixa	(246)	(64)
<b>Resultado ajustado</b>	<u>6.090</u>	<u>3.452</u>
<b>Variação de ativos</b>		
Cotas de fundos imobiliários	2.447	(2.216)
Cotas de fundos renda fixa	3.064	(1.044)
Certificado de recebíveis imobiliários	(2.156)	(4.412)
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de administração	10	1
Taxa de gestão	2	7
Taxa de performance	-	(456)
Outros valores a pagar	2	163
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>9.459</u>	<u>(4.505)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Emissão de cotas	-	10.078
Distribuição de rendimentos	(9.459)	(5.572)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(9.459)</u>	<u>4.506</u>
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>-</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1	1
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. Contexto operacional

O JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 25 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 17 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII”), cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Cotas de FIDC”), Debêntures (“Debêntures”), Letra Imobiliária Garantida (“LIG”) e em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; e cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14, com liquidez diária. Buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% ao ano.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram aprovadas em 30 de setembro de 2022.

---

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

#### c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de cotas de fundos de renda fixa".

#### d) Certificados de Recebíveis Imobiliários ('CRIs')

A Administradora classifica estes títulos na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado". Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado") (vide nota 17)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele. As variações

---

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### e) Redução ao valor recuperável (impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

### f) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2022 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 1 (2021 – R\$ 1), e está representando por depósito bancário a vista.

---

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários

#### i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Descrição	30 de junho de 2022		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Renda fixa</b>	<b>483.044</b>	<b>3.006</b>	
Bradesco Coporate FIC de FI Renda Fixa Referenciado DI	483.044	3.006	Sem vencimento
Descrição	30 de junho de 2021		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Renda fixa</b>	<b>1.010.122</b>	<b>5.824</b>	
Bradesco Coporate FIC de FI Renda Fixa Referenciado DI	1.010.122	5.824	Sem vencimento

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos, e cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

#### ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

##### a) Cotas de fundos

Em 30 de junho de 2022 o Fundo não possuía cotas de fundos de investimentos de fundos de investimento imobiliário.

Descrição	30 de junho de 2021		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Imobiliários</b>			
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	10.491	1.091	Sem vencimento
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	11.686	1.052	Sem vencimento

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Certificados de recebíveis imobiliários

#### Em 30 de junho de 2022

Código Cetip	Securitizadora	Lastro	Indexador	Taxa a.a.	Aquisição	Vencimento	Quantidade	Valor Justo	Principais Garantias
22C1024589	Canal Securitizadora	CCB	CDI	4,25%	05/04/2022	16/03/2027	7.000	7.039	1; 5; 23; 10
20E0896474	ISEC Securitizadora S.A.	CCB	IGPM	9,00%	01/12/2020	22/05/2027	4.220	6.256	1; 7; 10; 9
20K0549411	RB Capital Companhia de Securitização	CCI	IPCA	8,75%	30/11/2020	27/11/2028	5.000	5.478	1; 9; 3; 11; 12; 7
22E0591830	True Securitizadora S.A.	CCI	CDI	6,50%	18/05/2022	17/05/2032	5.000	5.036	1; 6; 10
20I0135149	True Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	8,50%	10/09/2020	11/09/2035	4.629	4.854	9; 16
21I0912120	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCB	IPCA	7,50%	04/10/2021	23/09/2026	5.000	4.338	1; 2; 5; 13; 16; 18
21E0750441	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	9,00%	17/06/2021	15/06/2037	5.000	4.325	2; 13; 14; 15; 10; 5
21G0155050	Virgo Companhia de Securitização	CCB	CDI	5,35%	22/06/2022	16/11/2029	3.000	2.778	1; 9; 16
21A0742342	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	6,20%	12/02/2021	16/01/2026	2.500	2.691	1; 9; 7; 10; 2
21H1031711	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCB	CDI	6,50%	02/08/2021	09/08/2029	3.200	2.684	1; 16; 18
20L0653261	RB Capital Companhia de Securitização	CCI	IPCA	5,96%	30/12/2020	12/12/2024	2.200	2.437	1
17L0959863	True Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	9,00%	27/08/2020	28/09/2032	24	2.202	1; 7; 8
21K0058017	Virgo Companhia de Securitização	CCI	IPCA	8,50%	30/11/2021	17/10/2033	1.972	2.142	1; 9; 19; 6
19K1139670	True Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	6,00%	12/12/2019	15/10/2027	167	2.038	1; 6
19D1329253	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	9,00%	29/07/2020	17/05/2024	3.000	1.601	8; 7; 9
19E0966783	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IGPM	6,68%	27/11/2020	07/10/2033	394	1.240	1; 9
19K1124486	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	CDI	5,50%	05/12/2019	15/12/2026	1.300	1.214	20; 21; 9; 17; 18
22D0371522	Opea Securitizadora S.A.	CCB	CDI	4,00%	13/04/2022	17/03/2028	1.033	1.144	1; 5; 6; 10
21K0938679	Bari Securitizadora S.A.	CCB	CDI	2,50%	16/02/2022	20/11/2024	1.000	1.007	2
21G0864353	True Securitizadora S.A.	----	IPCA	8,50%	24/05/2022	29/07/2026	650	726	----
12F0036335	Gaia Securitizadora S.A.	CCI	IGPM	8,19%	23/09/2019	13/01/2033	880	578	1; 2; 3
19E0966784	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IGPM	10,00%	07/06/2019	07/10/2033	170	461	1; 9
17B0048606	SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	CCI	IPCA	10,00%	28/08/2020	20/09/2025	2	128	2; 9; 19; 11; 6; 13
<b>TOTAL</b>							<b>57.341</b>	<b>62.397</b>	

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Em 30 de junho de 2021

Código Cetip	Securitizadora	Lastro	Indexador	Taxa a.a.	Aquisição	Vencimento	Quantidade	Valor Justo	Principais Garantias
12F0036335	Gaia Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	8,19%	23/09/2019	13/01/2033	1.984	1.299	1; 2; 3
12F0036335_1	Gaia Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	8,19%	20/12/2019	13/01/2033	1.000	655	1; 2; 3
12F0036335_2	Gaia Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	8,19%	03/01/2020	13/01/2033	600	393	1; 2; 3
19E0967401_2	True Securitizadora S.A.	CCI e Debêntures	CDI	3,50%	12/06/2019	30/05/2025	1.500	1.027	4; 5; 3
19K1139670	True Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IGP-M	6,00%	12/12/2019	15/10/2027	167	2.190	1; 6
20L0653261	RB Capital Companhia de Securitização	CCI	IPCA	5,96%	30/12/2020	12/12/2024	3.000	3.046	1
17B0048606	SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	CCI	IPCA	10,00%	28/08/2020	20/09/2025	2	137	8; 3; 7; 10; 9
17L0959863	True Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	9,00%	27/08/2020	28/09/2032	16	1.573	1; 7; 8
17L0959863	True Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	9,00%	27/08/2020	28/09/2032	8	786	1; 7; 8
19D1329253	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	9,00%	29/07/2020	17/05/2024	3.000	2.017	8; 7; 9
19E0966783	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	6,68%	27/11/2020	07/10/2033	394	2.244	8; 7; 9
19E0966784	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IGP-M	10,00%	07/06/2019	07/10/2033	170	513	8; 7; 9
19F0260732	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	7,00%	22/07/2019	17/07/2024	4.341	3.042	2; 7
19K1124486	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	CDI	4,00%	05/12/2019	15/12/2026	1.300	1.306	1; 9; 7; 10; 5
19L0866585	True Securitizadora S.A.	CCI e CCB	104% CDI	-	26/12/2019	09/12/2025	1.800	367	10; 1; 5
20E0896474	ISEC Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	9,00%	01/12/2020	22/05/2027	2.720	3.542	1; 7; 10; 9
20E0896474	ISEC Securitizadora S.A.	CCB	IGP-M	9,00%	19/08/2020	22/05/2027	1.500	1.953	1; 7; 10; 9
20H0747466	True Securitizadora S.A.	CCI e CCB	CDI	4,00%	08/09/2020	29/08/2023	10.000	10.003	1; 9
20I0135149	True Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	8,50%	10/09/2020	11/09/2035	5.519	5.467	9; 3; 11; 7
20K0549411	RB Capital Companhia de Securitização	CCI	IPCA	8,75%	30/11/2020	27/11/2028	5.000	5.188	1; 9; 3; 12; 7
21A0742342	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI e CCB	IPCA	6,20%	12/02/2021	16/01/2026	4.000	4.026	1; 9; 7; 10; 2
21E0750441	Ourinvest Securitizadora S.A.	CCI	IPCA	9,00%	17/06/2021	15/06/2037	5.000	5.019	2; 13; 14; 15; 10; 5
<b>TOTAL</b>							<b>53.021</b>	<b>55.793</b>	

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Garantia dos termos da tabela acima:

1. Alienação Fiduciária de imóveis;
2. Alienação Fiduciária de quotas;
3. Fiança;
4. Alienação Fiduciária;
5. Cessão Fiduciária;
6. Fundo de Reserva;
7. Fundo;
8. Subordinação;
9. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
10. Aval;
11. Coobrigação;
12. Seguro;
13. Fundo de obra;
14. Fundos de reserva;
15. Fundo de despesa;
16. Aval dos acionistas;
17. Aval do acionista controlador;
18. Fundo de liquidez;
19. Fiança dos acionistas;
20. Alienação Fiduciária de terrenos;
21. Alienação Fiduciária em estoques;
22. Aval da holding e sócios;
23. Seguro de obras e Seguro garantia

\*As CRIs que tem agência de classificação de risco contratadas continuarão realizando os relatórios não sendo interrompidos durante sua vigência.

As movimentações dos CRI's foram as seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>18.12.2020 a 30.06.2021</b>
Saldo inicial	55.792	48.345
Aquisições	37.925	102.247
Vendas	(29.665)	(87.684)
Rendas	11.429	6.851
Amortizações/rendimentos recebidos	(13.084)	(13.967)
<b>Saldo final</b>	<b>62.397</b>	<b>55.792</b>

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### c) Redução ao valor recuperável (impairment)

As CRIs são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia *Lifetime expected credit loss*, que a administradora utiliza o modelo de “aging list”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 30 de junho de 2022 e 2021, a administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

## 6. Instrumentos financeiros e derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021.

## 7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

#### Riscos referentes a oferta pública

**Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta pública:** O início da negociação das cotas objeto da oferta pública na B3 ocorrerá apenas no 1º dia útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e respeitadas as demais disposições legais aplicáveis, as cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), nos termos do artigo 15, §1º, da Instrução CVM 476, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por investidores profissionais.

**Risco referente à participação das pessoas vinculadas na oferta pública:** A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. O administrador ou o

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

gestor não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

### Riscos referentes ao ambiente macroeconômico bem como ao Fundo e o seu setor de atuação

**Risco em decorrência do ambiente macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

**Risco de mercado dos ativos de liquidez e dos ativos alvo:** Os ativos alvo e os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

**Risco de crédito:** As obrigações decorrentes aos ativos alvo e aos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na B3. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco de mercado das cotas do fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário neste curto prazo.

**Risco tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os cotistas que sejam pessoas físicas.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em ativos alvo e/ou ativos de liquidez, observados os limites previstos no regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em ativos alvo e/ou ativos de liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo e/ou do ativo de liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

**Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários:** Nos termos do regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a política de investimento.

**Risco operacional:** Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor e os ativos de liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do gestor, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

**Risco de governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

**Risco relacionado ao mercado imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas do Fundo.

**Risco relativo à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do administrador, em ativos alvo e em ativos de liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

**Risco de concentração de propriedade de cotas:** Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**Riscos de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, do gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

**Risco de prazo:** Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos de liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

**Risco do investimentos nos ativos alvo de liquidez:** : O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos de liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0% dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco de desapropriação e de sinistro:** : Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos ativos alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre ativos alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco de liquidação antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos cotistas, podendo os cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

**Risco das contingências ambientais:** : Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

**Risco relativo à atividade empresarial:** É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a ativos alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

**Risco jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de execução das garantias atreladas ao ativos alvo:** O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, especialmente às LCI e LIG, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais. Exceto se disposto de forma diversa aplica-se no Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no regulamento e nos documentos da primeira emissão do Fundo.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### b) Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

## 8. Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 603.964 (2021 – 603.964) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 106,048823 (2021 – R\$ 104,337799), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 64.049 (2021 – R\$ 63.016).

## 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

<u>Exercício</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Rendimentos distribuídos (%)</u>
Exercício findo em 30.06.2022	106,048823	46,02	1,66
Exercício findo em 30.06.2021	104,337799	19,72	0,68

(\*) A cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições de resultado do período.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a) Emissões e integralizações de cotas

Por proposta da administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (b) a modalidade de distribuição de cotas, (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (d) o valor de mercado das cotas já emitidas e dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, proporcionalmente ao número de cotas que possuem.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022, não houve emissão e integralização de cotas (2021 – 10.078).

### b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, os cotistas não poderão requerer o resgate de suas cotas.

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas cotas a critérios da administradora, observada a recomendação da gestora, nos termos do regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### c) Negociação de cotas

As cotas do Fundo serão registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

## 11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>	-	-
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	11.907	6.465
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	285	924
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>11.733</b>	<b>7.389</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	122	122
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	124	-
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>246</b>	<b>122</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração	(735)	(728)
(-) Auditoria independente	(34)	(17)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(52)	(55)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(2)	(1)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(15)	(15)
(+/-) Outras receitas/despesas	(52)	(49)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(890)</b>	<b>(865)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>11.089</b>	<b>6.646</b>

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>6.646</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>10.055</b>
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(8.825)
<b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>	<b>1.230</b>
% do resultado financeiro líquido declarado	<b>151,29%</b>
	<b>2021</b>
<b>(+) Juros recebidos nos CRIS</b>	<b>6.280</b>
<b>(+) Resultado com cotas de fundos</b>	<b>(9)</b>
<b>(+) Outras receitas</b>	<b>471</b>
Pagamento de taxa de gestão	(528)
Pagamento de taxa de administração	(160)
Pagamento de serviços técnicos	(10)
Outras despesas pagas	(99)
<b>(-) Total de despesas pagas no período</b>	<b>(797)</b>
<b>(=) Base para distribuição de rendimentos</b>	<b>5.945</b>
Percentual de rendimentos a distribuir (em %)	104,4%
<b>(=) Rendimentos</b>	<b>6.206</b>
<b>Total de Rendimentos</b>	<b>6.206</b>
Rendimentos a pagar	634
Rendimentos pagos	5.572

## 12. Custódia e tesouraria

### a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## 13. Encargos do fundo

### a) Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no regulamento, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais).

O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal, em nenhuma hipótese, não poderá ser superior a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa Máxima"). Caso o valor mínimo mensal supere a Taxa Máxima, a Taxa de Gestão será diminuída de forma proporcional para que o valor mínimo mensal respeite o limite da Taxa Máxima.

<u>Despesas</u>	<u>Taxa de administração</u>	<u>Taxa de gestão</u>	<u>Taxa de escrituração</u>
Exercício findo em 30.06.2022	162	573	47
Exercício findo em 30.06.2021	160	528	-

Não há previsão para cobrança de taxa de ingresso ou saída no regulamento do Fundo.

### b) Taxa de performance

A taxa de performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do patrimônio líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à rentabilidade alvo,

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

será devida a taxa de performance.

A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada período de referência.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 fundo não teve despesa com taxa de performance.

### c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio R\$ 63.630 (2021 – R\$ 58.934) foram os seguintes:

Demais despesas	30.06.2022		30.06.2021	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Despesa com taxa de gestão	(573)	0,90%	(528)	0,90%
Despesa com taxa de administração	(209)	0,33%	(160)	0,27%
Despesas do sistema financeiro	(47)	0,07%	(38)	0,06%
Despesa com taxa de fiscalização CVM	(11)	0,02%	(15)	0,03%
Despesas de consultoria	-	-	(10)	0,02%
Outras despesas	(50)	0,08%	(84)	0,14%
<b>Total</b>	<b>(890)</b>	<b>1,40%</b>	<b>(835)</b>	<b>1,42%</b>

## 14. Deliberações em assembleias

Em Assembleia Ordinária de Cotistas realizada em 21 de janeiro de 2022 foram aprovadas as contas e demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2021, devidamente auditadas.

Em consulta Formal de Cotistas em 02 de junho de 2022 deliberou, entre outros: (i) a alteração da denominação social do Fundo, para “JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) deliberar sobre a substituição do Administrador pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para os serviços de administração do Fundo; (iii) deliberar sobre a substituição do custodiante pelo Banco Finaxis S.A. para os serviços de escrituração custódia e controladoria do Fundo; e alterações no regulamento.

## 15. Política de divulgação de informações

A administradora prestará as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, previstas, respectivamente, nos artigos 39 e 41 na Instrução CVM 472:

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações financeiras;
  - b) O relatório do auditor independente; e
  - c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A administradora divulga as informações periódicas e eventuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do sistema de envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## 16. Legislação tributária

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 17. Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM no 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022.

### Ativos financeiros ao valor justo

Cotas de Fundo de Investimento	3.006	<b>Nível 1</b>
Certificados de Recebíveis imobiliários	62.397	<b>Nível 2</b>

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021.

### Ativos financeiros ao valor justo

Cotas de Fundo de Investimento	7.967	<b>Nível 1</b>
Certificados de Recebíveis imobiliários	55.792	<b>Nível 2</b>

## 18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## 19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(anteriormente denominado JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.982.880/0001-00

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 20. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

### a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 1 (Em 30 de junho de 2021 era de R\$ 1).

## 21. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

## 22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo 30 de junho de 2022 não houve eventos subsequentes que requerem divulgação nas demonstrações financeiras.

## 23. Diretor e contador

Eric Hayashida  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/0