

# JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019



# Índice

|  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis balanço patrimonial                     | 3             |
| Demonstração do resultado  | 6             |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do  
**JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de dezembro de 2018 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Allocation Mogno - Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de dezembro de 2018 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos 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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Ativos de natureza imobiliária)

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

O Fundo tem como objetivo investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), os quais são mensurados pelo seu valor justo. Os riscos mais significativos são a existência e a valorização desses ativos.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo amostral dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(v)** análise do relatório trimestral de rating; e, **(vi)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período. Ressaltamos que nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação dos certificados de recebíveis imobiliários no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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:

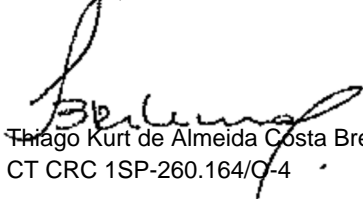
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 contábeis 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, 08 de outubro de 2019



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

**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

**BALANÇO PATRIMONIAL**

EM 30 DE JUNHO DE 2019

*(Saldos em milhares de reais)*

| <b>ATIVO</b>  | <b>Nota<br/>explicativa</b> | <b><u>30.06.2019</u></b>    | <b><u>% do PL</u></b>       |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Circulante</b>                                     |                             | <b><u>2.188</u></b>         | <b><u>7,01</u></b>          |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b> |                             | <b><u>2.188</u></b>         | <b><u>7,01</u></b>          |
| Caixa e equivalentes de caixa                         |                             |                             |                             |
| Disponibilidades                                      |                             | <u>252</u>                  | <u>0,81</u>                 |
| Títulos e valores mobiliários                         |                             |                             |                             |
| Cotas de fundos                                       |                             |                             |                             |
| Fundo de Investimento Renda Fixa                      | 4                           | <u>1.936</u>                | <u>6,20</u>                 |
| <b>Ativo não circulante</b>                           |                             | <b><u>29.106</u></b>        | <b><u>93,21</u></b>         |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>     |                             |                             |                             |
| Títulos e valores mobiliários                         |                             |                             |                             |
| Certificados de Recebíveis imobiliários               | 5.a                         | 29.106                      | 93,21                       |
| <b>Total do ativo</b>                                 |                             | <b><u><u>31.294</u></u></b> | <b><u><u>100,21</u></u></b> |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**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

**BALANÇO PATRIMONIAL**

EM 30 DE JUNHO DE 2019

(Saldos em milhares de reais)

| <b>PASSIVO</b>                               | <b>Nota<br/>explicativa</b> | <b><u>30.06.2019</u></b> | <b><u>% do PL</u></b> |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Circulante</b>                            |                             | <b><u>68</u></b>         | <b><u>0,21</u></b>    |
| Taxa de administração a pagar                | 5.d                         | 10                       | 0,03                  |
| Taxa de gestão a pagar                       |                             | 19                       | 0,06                  |
| Taxa de performance a pagar                  |                             | 26                       | 0,08                  |
| Cotas a resgatar                             |                             | 6                        | 0,02                  |
| Outros valores a pagar                       |                             | 7                        | 0,02                  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                             | <b><u>31.226</u></b>     | <b><u>100,00</u></b>  |
| Cotas integralizadas                         |                             | 30.756                   | 98,49                 |
| Distribuição de rendimentos                  |                             | (378)                    | -1,21                 |
| Lucros acumulados                            |                             | 848                      | 2,72                  |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |                             | <b><u>31.294</u></b>     | <b><u>100,21</u></b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**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**

*Período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019*

**Composição do resultado do período**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>     | <b>1.086</b> |
| Receita de juros                                      | 1.086        |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b> |              |
| Resultado com cotas de fundos                         | 73           |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                       | <b>(311)</b> |
| Despesa com taxa de performance                       | (26)         |
| Despesa de taxa de administração                      | (106)        |
| Despesa com taxa de gestão                            | (77)         |
| Despesa de consultoria                                | (38)         |
| Despesas do sistema financeiro                        | (27)         |
| Despesa com taxa de fiscalização CVM                  | (3)          |
| Despesa com publicação e correspondência              | (2)          |
| Outras despesas                                       | (32)         |
| <b>Lucro líquido do período</b>                       | <b>848</b>   |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*



## 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

*Período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019*

|                                      | Nota<br>explicativa | Cotas<br>integralizadas | Dividendos<br>Distribuidos | Lucros<br>acumulados | Total         |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|---------------|
| Integralização de cotas no exercício | 11                  | 30.756                  | -                          | -                    | 30.756        |
| Lucro líquido do período             |                     | -                       | -                          | 848                  | 848           |
| Destinações:                         |                     |                         |                            |                      |               |
| Distribuição de rendimentos          |                     | -                       | (378)                      | -                    | (378)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>  |                     | <b>30.756</b>           | <b>(378)</b>               | <b>848</b>           | <b>31.226</b> |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**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**

*Período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a  
30 de junho de 2019*

**Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Lucro líquido do período 848

**Variação de ativos**

Cotas de fundos (1.936)

Certificados de recebíveis imobiliários (29.106)

**Variação de passivos**

Taxa de administração a pagar 10

Taxa de gestão a pagar 19

Taxa de performance a pagar 26

Cotas a resgatar 6

Outros valores a pagar 7

**Caixa líquido originado das atividades operacionais** (30.126)

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Emissão de cotas 30.756

Distribuição de rendimentos (378)

**Caixa líquido utilizado nas Atividades de Financiamento** 30.378

**Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa** 252

Caixa e equivalentes de caixa no início do período -

Caixa e equivalentes de caixa no final do período 252

**Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** 252

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

# **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

**Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

O JPP Allocation Mogno - 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, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é classificado para fins de código ANBIMA como “Fundo de Investimento Imobiliário de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativo”.

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 em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores.

# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### 2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

### 3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo dos ativos financeiros e não financeiros e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes 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.

#### b. Classificação dos instrumentos financeiros

##### Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo na data de negociação.

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado;
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

### **Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Depósitos à vista.

Ativos financeiros de natureza não imobiliária: São representados por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros de natureza imobiliária: São representados por Certificados de Recebíveis imobiliários.

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento.

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”).

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.

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo.

#### **Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **d. Provisão para perdas por redução no valor recuperável**

A provisão para perdas no valor recuperável é registrada sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo, a provisão é mensurada em valor equivalente às perdas de crédito esperadas, avaliada de forma individual ou coletiva.

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

### **e. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo;
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **f. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

**Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na Nota 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 5.



# 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

**Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

**Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado**

*30 de junho de 2018*

|  | <b>Quantidade<br/>de Cotas</b> | <b>Valo de Custo</b> | <b>Valor Contábil</b> |
|--|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Cotas de fundos:</b>                      |                                |                      |                       |
| Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra | 354.246,58                     | 1.930                | 1.936                 |

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. O fundo classificado como "Renda Fixa" 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.

# 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

Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

## 5 Ativos de natureza imobiliária

### a. Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 30 de junho de 2018 os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim representados:

| <u>Securitizadora</u>         | <u>Lastro</u>    | <u>Indexador</u> | <u>Taxa a.a.</u> | <u>Data de Aquisição</u> | <u>Data de Vencimento</u> | <u>Quantidade</u> | <u>Valor Justo</u> | <u>Principais Garantias</u>  |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|--|
| ISEC Securitizadora S.A.      | CCI (*)          | IPCA             | 10,00%           | 07/01/2019               | 20/09/2025                | 2                 | 216                | Alienação fiduciárias de cotas e Cessão fiduciária de recebíveis   |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI e CCB (*)    | IPCA             | 8,90%            | 17/12/2018               | 09/09/2032                | 65                | 3.000              | Cessão fiduciária de recebíveis                                    |
| True Securitizadora S.A.      | CCI              | IGP-M            | 9,00%            | 16/01/2019               | 28/09/2032                | 24                | 2.368              | Alienação fiduciária de lotes                                      |
| True Securitizadora S.A.      | CCB              | CDI              | 7,44%            | 19/12/2018               | 05/12/2024                | 3.550             | 3.590              | Cessão fiduciária de recebíveis                                    |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI e CCB        | CDI              | 4,00%            | 12/02/2019               | 01/12/2023                | 3.000             | 2.983              | Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI e CCB        | IPCA             | 9,00%            | 27/03/2019               | 22/03/2034                | 2.252             | 2.283              | Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI e CCB        | IPCA             | 9,00%            | 17/05/2019               | 17/05/2024                | 3.000             | 3.036              | Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI              | IGP-M            | 6,68%            | 07/06/2019               | 07/10/2033                | 394               | 3.246              | Alienação fiduciárias de cotas                                     |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI              | IGP-M            | 10,00%           | 07/06/2019               | 07/10/2033                | 170               | 413                | Alienação fiduciárias de cotas                                     |
| True Securitizadora S.A.      | CCI e Debêntures | CDI              | 3,50%            | 12/06/2019               | 30/05/2025                | 5.000             | 5.038              | Alienação fiduciárias de cotas e Cessão fiduciária de recebíveis   |
| ISEC Securitizadora S.A.      | CCI e Debêntures | IPCA             | 7,50%            | 27/06/2019               | 25/05/2035                | 2.575             | 2.561              | Alienação fiduciárias de ações e Cessão fiduciária de recebíveis   |
| Ourinvest Securitizadora S.A. | CCI e CCB        | IPCA             | 11,50%           | 09/01/2019               | 21/06/2023                | 8                 | 369                | Alienação fiduciárias de cotas                                     |
|                               |                  |                  |                  |                          |                           | <b>20.040</b>     | <b>29.106</b>      |  |

# **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

**Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019**

### **b. 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 2019, 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 derivativos**

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, exclusivamente para fins de hedge. No exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## **7 Riscos associados ao Fundo**

### **a. Tipos de risco**

#### ***Mercado***

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

# 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

### Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### **Crédito**

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### **Liquidez**

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, **(i)** poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou **(ii)** os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

#### **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.

# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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 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. |

### 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.

Os certificados de recebíveis imobiliários são registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

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

### 9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi apurada considerando o lucro líquido do período sobre a quantidade média ponderada das cotas integralizadas:

| Período                    | Valor da cota em<br>30.06.2019 | Rentabilidade<br>e média % | % médio dos<br>rendimentos<br>distribuídos |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|
| De 17.12.2018 a 30.06.2019 | 101,52697116                   | 0,28                       | 0,12                                       |

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

### 10 Encargos do Fundo

#### a. Taxa de administração e gestão

Pela Administração do Fundo, que contempla os serviços de escrituração, controladoria e distribuição, uma remuneração equivalente a 0,20% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, e não poderá ser superior a 1,20%, 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.

Pelos serviços de gestão previstos neste Regulamento, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 0,90% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo (“Taxa de Gestão”), observada a possibilidade de diminuição da Taxa de Gestão para eventual adequação à Taxa Máxima.

No período, as despesas com taxa de administração e gestão corresponderam a R\$ 106 e R\$ 77, respectivamente.

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **b. Taxa de performance**

Pela taxa de Performance ao Gestor será devido o equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a rentabilidade do IMA-B 5 acrescido de 0,50% ao ano. No período, a despesas com taxa de performance corresponde a R\$ 26.

## **11 Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a. Emissões e integralizações de cotas**

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período foram emitidas e integralizadas 307.563 que corresponderam a R\$ 30.756.

### **b. Amortizações e resgates de cotas**

As cotas poderão ser amortizadas, sempre que houver desinvestimento, mediante prévia deliberação pelo Comitê de Investimento.

A amortização parcial para redução do patrimônio líquido do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo.

No período não ocorreram amortizações de cotas.

### **c. Negociação das cotas no mercado secundário**

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário. Cotas ofertadas de acordo com a Instrução CVM nº 476 somente poderão ser negociadas após 90 dias da subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que entre investidores qualificados e caso os investidores firmarem a declaração reconhecendo que a distribuição não foi registrada na CVM e que as cotas estarão sujeitas as restrições da Instrução citada anteriormente.

# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

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

## 12 Legislação Tributária

### *Da Carteira do Fundo*

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

### *Dos Cotistas do Fundo*

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no Fundo e/ou no rendimento do Fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.



# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

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

### 13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

### 14 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.

No período findo em 30 de junho de 2019 foram provisionados a distribuição de lucro caixa, no montante de R\$ 378 pagos aos cotistas em julho de 2019 conforme demonstrado abaixo:

|  | De 17.12.2018<br>a 30.06.2019 |
|--|-------------------------------|
| <b>(+) Juros recebidos nos certificados de recebíveis imobiliários</b> | <b>630</b>                    |
| <b>(+) Resultado com cotas de fundos</b>                               | <b>73</b>                     |
| Pagamento de taxa de gestão  | (77)                          |
| Pagamento de taxa de performance                                       | (26)                          |
| Pagamento de taxa de administração                                     | (106)                         |
| Pagamento de serviços técnicos   | (38)                          |
| Outras despesas pagas  | (64)                          |
| <b>(-) Total de despesas pagas no período</b>                          | <b>(311)</b>                  |
| <b>(=) Base para distribuição de rendimentos</b>                       | <b>392</b>                    |
| Percentual de rendimentos a distribuir (em %)                          | 96,43%                        |
| <b>(=) Rendimentos pagos</b>   | <b>378</b>                    |

# 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

## Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018

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

### 15 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 técnicas 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 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 2019.

| Ativos financeiros ao valor justo    | Nível 1 | Nível 2 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Cotas de Fundo de Investimento       | 1.936   |         |
| Certificado de Recebível Imobiliário |         | 29.106  |

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 17 de dezembro de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **16 Política de divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais 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. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal Diário do Comércio, Indústria (DCI) e Serviços.

### **17 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.

### **18 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Grant Thornton 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 Diretor e Contador**

Marcos Wanderley Pereira  
Diretor

Sylvio Luiz Depiné  
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP

\* \* \*