

Demonstrações Financeiras

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

Administrado pelo Banco Finaxis S.A.

CNPJ: 11.758.741/0001-52



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Administrado pelo Banco Finaxis S.A.
Curitiba, PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



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 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. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



AÇÕES DE COMPANHIAS FECHADAS

O Fundo possui investimentos no montante de R\$ 5.811 mil, que representa 68,56% do ativo total. Em razão da relevância dos valores e os controles internos necessários para o registro e controle dos investimentos, consideramos essa área como principal assunto de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro e valorização das ações de companhias fechadas e do registro da respectiva receita de equivalência patrimonial, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados e revisamos as premissas para o reconhecimento do investimento nas companhias investidas. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as ações de companhias fechadas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis os valores reconhecidos, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 09 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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 obtemos 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.

Obtemos 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 Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

Blumenau - SC, 29 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pela Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades	4		-	-		1	-
Operações compromissadas	4		2.613	30,83		1.110	3,93
Letras do Tesouro Nacional		3.314	2.613	30,83	1.398	1.110	3,93
Despesas antecipadas			7	0,08		12	0,04
Não circulante							
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5						
Ações de companhias fechadas			5.811	68,56		26.851	94,95
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		600.000	5.811	68,56	1.386.900.000	27.363	96,76
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.			-	-	520.000	(512)	(1,81)
Agio na aquisição dos investimentos			74	0,87		362	1,29
Total do ativo			8.505	100,34		28.336	100,20
Passivo							
Valores a pagar			29	0,34		57	0,20
Despesas de auditoria			11	0,13		15	0,05
Taxa de administração	16.a		11	0,13		11	0,04
Taxa de custódia	16.b		4	0,05		3	0,02
Despesas de consultoria			2	0,02		23	0,08
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão			1	0,01		1	-
Taxa de gestão			-	-		4	0,01
Total do passivo			29	0,34		57	0,20
Patrimônio líquido	8		8.476	100,00		28.279	100,00
Cotas integralizadas			5.331	62,90		21.872	77,34
Dividendos distribuídos			(17.534)	(206,87)		(13.406)	(47,41)
Lucros acumulados			20.679	243,97		19.813	70,07
Total do passivo e patrimônio líquido			8.505	100,34		28.336	100,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pela Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(3.250)	6.441
Equivalência patrimonial	5.a	(3.015)	6.761
Agio na aquisição dos investimentos		(288)	(320)
Resultado com venda de sociedades de propósito específico		(5)	-
Outras receitas operacionais		58	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		(3.250)	6.441
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		284	148
Operações compromissadas		284	148
Apropriação de rendimentos		284	148
Demais despesas		(508)	(600)
Despesas de consultoria especializada		(190)	(292)
Taxa de administração	16.a	(130)	(125)
Imposto de renda sobre ativos financeiros		(64)	(33)
Taxa de custódia	16.b	(52)	(50)
Taxa de gestão		(28)	(49)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(20)	(24)
Despesas de auditoria		(11)	(15)
Taxa de fiscalização CVM		(8)	(8)
Outras despesas		(5)	(4)
Resultado líquido dos exercícios		(3.474)	5.989
Quantidade de cotas		55.000	55.000
Resultado por cota		(63,16)	108,89
Rentabilidade % (resultado líquido/patrimônio líquido)		-40,99%	21,18%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII
CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pela Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Ffindos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	Dividendos distribuídos	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido Total
Saldo em 30 de junho de 2023	21.872	(13.406)	13.824	22.290
Resultado líquido no exercício	-	-	5.989	5.989
Saldo em 30 de junho de 2024	21.872	(13.406)	19.813	28.279
Varição no resgate/aplicação por transferência de cotas	(4.341)	-	4.340	(1)
Amortização de cotas	(12.200)	-	-	(12.200)
Distribuição de resultado - Lucro caixa excedente	-	(4.128)	-	(4.128)
Resultado líquido no exercício	-	-	(3.474)	(3.474)
Saldo em 30 de junho de 2025	5.331	(17.534)	20.679	8.476

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pela Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Ffindos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendimentos de outros instrumentos financeiros	220	114
Pagamento de serviços de consultoria	(211)	(291)
Pagamento da taxa de administração	(130)	(125)
Pagamento da taxa de custódia	(52)	(50)
Pagamento da auditoria	(15)	(14)
Pagamento da taxa de gestão	(33)	(49)
Demais pagamentos/recebimentos	31	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(190)</u>	<u>(452)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução do investimento em sociedades de propósito específico	13.700	-
Dividendos recebidos de sociedades de propósito específico	4.320	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>18.020</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(4.128)	-
Cotas amortizadas	(12.200)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(16.328)</u>	<u>-</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>1.502</u>	<u>(452)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>1.111</u>	<u>1.563</u>
Disponibilidades	1	1
Operações compromissadas	1.110	1.562
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>2.613</u>	<u>1.111</u>
Disponibilidades	-	1
Operações compromissadas	2.613	1.110

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), foi constituído em 04 de janeiro de 2013 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2013 sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo de duração até o dia 31 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado por mais 01 ano por recomendação do administrador ou do gestor, mediante aprovação do comitê de investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela Assembleia Geral. O Ato do Administrador de 23 de dezembro de 2024, deliberou a nova prorrogação do prazo de duração do Fundo para 30 de dezembro de 2025.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um Fundo de classe única de cotas (“Classe”), de modo que todas as referências à Classe nas demonstrações financeiras serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O objetivo de investimento do Fundo é que os investimentos sejam realizados durante o período de investimento, contudo, poderão ser realizados após o período de investimento se houverem sido aprovados durante o período de investimento.

O Fundo destina-se ao público em geral incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundo de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento do Fundo e boletins de subscrição.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, 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 investimentos do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 472/2008 e

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

516/2011 e pelas demais orientações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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

Conforme descrito nas notas explicativas nº 1 e 21, o prazo de duração do fundo se encerra em 30 de dezembro de 2025 e estão em andamento os procedimentos necessários para a liquidação dos ativos e passivos existentes no exercício subsequente.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 29 de setembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original três meses ou menos, a partir da data de contratação, sujeitas a um risco insignificante de alteração no valor, geralmente utilizados na gestão de direitos e obrigações de curto prazo.

Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente investido, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica “Operações compromissadas – apropriação de rendimentos”.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Participação em Sociedades de Propósitos Específicos ("SPE")

As ações de companhias de capital fechado são registradas por meio do resultado da equivalência patrimonial. As variações no valor das ações estão apresentadas no resultado em "Ativos financeiros de natureza imobiliária – Equivalência patrimonial".

e) Distribuição de resultados

O resultado distribuído é apurado pelo regime de caixa com base nos balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

f) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando o número de cotas emitidas na data do encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

a) Composição da carteira

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está composto conforme a seguir:

Caixa e equivalentes de caixa	30/06/2025	30/06/2024
Disponibilidades ⁽¹⁾	-	1
Aplicações financeiras ⁽²⁾	2.613	1.110
Total	2.613	1.111

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(¹) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(²) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

b) Movimentação das operações compromissadas

A movimentação das operações compromissadas é substancialmente composta por:

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Saldo no início dos exercícios	1.110	1.561
(+) Aquisições	580.280	330.378
(-) Resgates	(579.061)	(330.977)
(+) Rendimentos	284	148
Saldo no final dos exercícios	2.613	1.110

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Sociedades de propósitos específicos

Em 30 de junho de 2025

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Sociedades de propósitos específicos	Valor contábil 2024	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos recebidos	Venda SPE	Valor contábil 2025	Saldo ágio 2025 (i)	% de participação
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	27.363	(13.700)	(3.532)	(4.320)		5.811	74	60,00
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	(512)	-	517	-	(5)	-	-	-
Total	26.851	(13.700)	(3.015)	(4.320)	(5)	5.811	74	

Em 30 de junho de 2024

Sociedades de propósitos específicos	Valor contábil 2023	Equivalência patrimonial	Valor contábil 2024	Saldo ágio 2024 (i)	% de participação
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	19.841	7.521	27.363	357	60,00
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	248	(760)	(512)	5	52,00
Total	20.089	6.761	26.851	362	

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(i) Ágio na aquisição dos investimentos

Em 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 74 (2024 – R\$ 362) na rubrica “Ágio na aquisição dos investimentos” apresentado no ativo, refere-se ao ágio originado na aquisição de cotas das SPE pelo valor contábil atualizado pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Este ágio não possui critério de amortização, sendo a expectativa de sua realização atrelada à rentabilidade futura gerada pelas referidas SPES. O prazo de duração do Fundo está compatível com o prazo de retorno dos investimentos nas sociedades de propósitos específicos.

Em 30 de junho de 2025

Papel	Saldo inicial	Fração ideal vendida	Baixa total	Saldo final
SPE 9	1.704	95,68%	1.631	74
SPE 18	155	100,00%	155	-
Total	1.859		1.786	74

Em 30 de junho de 2024

Papel	Saldo inicial	Fração ideal vendida	Baixa total	Saldo final
SPE 9	1.704	79,01%	1.347	357
SPE 18	155	96,97%	150	5
Total	1.859		1.497	362

b) Informações sobre as sociedades de propósitos específicos

Segue descritivo das principais características dos projetos das sociedades de propósitos específicos:

i. Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda. (“SPE 9”) – Ed. Floresta

A Idea Empreendimento SPE 09 Ltda., com sede no município de São Paulo/SP, foi constituída em 14 de dezembro de 2010, tendo como objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2024, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 23.115 e está representado por 2.311.500.000 cotas.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Fundo possui 95% das cotas da SPE, vinculadas ao projeto Floresta, cujo terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, n° 101. O empreendimento foi lançado em 06 de novembro de 2021 e possui 95% das unidades já foram vendidas.

A Ata de reunião dos sócios realizada em 20 de junho de 2024 deliberou a redução de capital no montante de R\$ 23.115.

Em 30 de junho de 2025, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 10 e está representado por 1.000 cotas.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram o relatório em 29 de setembro de 2025, com ênfase.

ii. Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda. ("SPE 18") – Ed. Nido

A Idea Empreendimento SPE 18 Ltda com sede no município de São Paulo/SP, foi constituída em 27 de outubro de 2011, tendo como objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2024 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 10 e está representado por 1.000.000 cotas.

O Fundo possui 52% das cotas da SPE, vinculada ao projeto Nido, cujo terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, nº 44. O projeto apresenta 100% das unidades vendidas.

Conforme Instrumento particular de compra e venda de quotas realizado em 25 de outubro de 2024, houve a venda da companhia investida por R\$ 1 real.

A seguir apresentamos as principais informações financeiras das SPEs:

Em 31 de maio de 2025

	SPE 9
Ativo circulante + não circulante	20.875
Passivo circulante + não circulante	11.462
Patrimônio líquido	3.323
Resultado do exercício	6.090

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de maio de 2024

	SPE 9	SPE 18
Ativo circulante + não circulante	76.842	612
Passivo circulante + não circulante	(31.238)	(1.470)
Patrimônio líquido	(39.812)	(45)
Resultado do exercício	(5.792)	903

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

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, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas a qualquer momento, as únicas formas que os cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do fundo em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no regulamento e/ou (ii) venda de suas cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter 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 no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, 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 das receitas provenientes das vendas e locações dos ativos imobiliários. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos compradores e locatários dos ativos imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de investimento e em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da 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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da administradora ou do gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou ainda do FGC.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente nos empreendimentos imobiliários não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O regulamento do Fundo não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos empreendimentos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Riscos tributários: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além do mais existe o risco do Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como sócio, incorporador ou construtor cotistas do Fundo que individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% de cotas do Fundo.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo pode haver alguma oscilação do valor da cota havendo a possibilidade inclusive de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante imobiliário há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo ou das sociedades investidas. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não serem suficientes para reparar o dano sofrido deverá ser convocada assembleia geral para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias tais como: rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários tais como: tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado: As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os ativos de investimento do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação, como consequência o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas inclusive no decorrer do dia.

Risco do uso de derivativos: Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim os cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Riscos macroeconômicos gerais: O Fundo está sujeito 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 econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo voltado à obtenção de renda pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão basicamente decorrentes dos valores pagos a título de locação e venda dos ativos imobiliários do Fundo. Dessa forma o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários e/ou compradores. Os ativos de investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorram esses eventos o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) eventualmente sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

Risco imobiliário: É o risco de desvalorização de um imóvel ocasionado por fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como por exemplo: o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e, (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento ou período de desinvestimento: Durante o período de investimento ou o período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como por exemplo: (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e, (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de atraso e interrupção na construção: Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis direta ou indiretamente através das sociedades investidas e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em caso de atraso na conclusão das obras seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento pelo Fundo de receitas relacionadas aos ativos imobiliários poderá ser afetado fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas. Há ainda o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os cotistas.

Riscos atrelados aos fundos investidos: O gestor e a administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo, todavia, a despeito desses esforços pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos hipóteses em que a administradora e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros: Tendo em vista que o Fundo tem por objeto principalmente a aquisição e o

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos, será realizada por empresas especializadas cuja atuação apesar de fiscalizada pelo administrador, pelo gestor e pelo consultor imobiliário estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado o que poderá acarretar rescisão antecipada de tais contratos, atraso na entrega da obra, não entrega da obra em face de insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção por motivos financeiros do construtor impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de conflito de interesses: O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses será necessária ainda a prévia e específica aprovação da assembleia geral.

O gestor é pessoa jurídica ligada ao consultor imobiliário: O gestor e o consultor imobiliário são pessoas jurídicas ligadas podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo gestor e pelo consultor imobiliário sendo ambos responsáveis pela seleção, análise e escolha dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco de não realização de investimentos: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não sejam economicamente interessantes para o cotista ou mesmo não realização dos investimentos. Em último caso o comitê de investimentos poderá desistir das aquisições e propor a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Risco quanto às receitas de locação: Caso não seja possível ao Fundo alienar seus ativos imobiliários comerciais antes de iniciados os contratos de locação há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a serem suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados, há a

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra visto que a cada renovação as bases dos contratos podem ser renegociadas provocando alterações nos valores originalmente acordados. Com isso mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação poderá ser solicitada a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; e, (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida as receitas do Fundo poderão ser comprometidas com reflexo negativo na remuneração do cotista.

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.

b) Controles relacionados aos riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados em ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção cível e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o administrador e o gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do administrador e do gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

7. Instrumentos financeiros 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 transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, a média dos rendimentos distribuídos e o patrimônio líquido médio do exercício e períodos foram os seguintes:

	Valor da cota (em R\$)	Rentabilidade (%) (¹)	Resultado	Média dos rendimentos distribuídos por cota	Patrimônio líquido médio
30/06/2025	154,10	(12,29)	(3.474)	75,06	19.241
30/06/2024	514,15	26,87	5.989	-	22.097

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

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma classe única de cotas.

a) Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 55.000 (2024 - 55.000) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 154,10 (2024 - R\$ 514,15), totalmente subscritas e integralizadas.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

10. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

O valor patrimonial das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido contábil pelo número de cotas em circulação.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nas novas emissões de cotas, poderá ser aprovado pela assembleia geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

b) Amortização e resgate de cotas

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/1993 e na Instrução CVM 175/2022, exceto no término do prazo de duração e em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.

	30/06/2025			30/06/2024		
	Resgates		Amortizações	Resgates		Amortizações
	Quantidade e	Valor	Valor	Quantidade	Valor	Valor
Cotas	-	-	(12.200)	-	-	-
Total			(12.200)			-

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Política de distribuição de dividendos

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido.

O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, 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.

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	30/06/2025	30/06/2024
Resultado contábil	(3.474)	5.989
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Equivalência patrimonial	7.629	(6.441)
Despesas registradas não pagas do exercício	28	58
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(58)	(55)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	-	-
Caixa líquido gerado	4.124	(449)
Cálculo dos rendimentos do exercício		
Rendimentos declarados nos exercícios	(4.128)	-
Rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados nos exercícios anteriores	-	-
Rendimentos apurados nos exercícios correntes	4.128	-
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	4.128	-
Rendimentos a pagar	-	-

b) Rendimentos distribuídos por cota

Em 30 de junho de 2025

Data	Valor distribuído (em R\$)	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
29/11/2024	4.128	55.000	75,06

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve distribuição de dividendos.

12. Negociação das cotas

As cotas serão registradas para negociação no mercado secundário única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

13. Classificação por agência classificadora de risco

O Fundo é dispensado da classificação de rating, sendo que os cotistas assinaram o termo de adesão declarando ter conhecimento dos riscos envolvidos nas operações dos Fundo e inclusive a perda do capital investido.

14. Custódia de títulos e valores mobiliários

As operações compromissadas lastreadas em títulos públicos são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

As participações do Fundo em SPEs encontram-se registradas nos livros societários das respectivas companhias.

15. Prestadores de serviços

Administração:	Banco Finaxis S.A.
Controladoria:	Banco Finaxis S.A.
Custódia:	Banco Finaxis S.A.
Escrituração:	Banco Finaxis S.A.
Gestão:	Jpp Capital Gestão de Recursos Ltda.

16. Encargos do Fundo

As Taxas patrimoniais do Fundo serão calculadas e provisionadas diariamente, por dia útil, considerado o ano de 252 dias úteis, como despesa do Fundo, e serão pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,20% ao ano, aplicado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), a partir de setembro de 2017.

As despesas e os valores a pagar com administração foram de:

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Administração	(130)	(125)	(11)	(11)

b) Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente a R\$ 4, atualizado anualmente pelo IPCA, a partir de novembro de 2021.

As despesas e os valores a pagar com custódia foram de:

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Custódia	(52)	(50)	(4)	(3)

c) Taxa de performance

Será paga uma taxa de performance ao consultor imobiliário independentemente da remuneração mensal a ser paga pela prestação de serviços de consultoria a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das cotas ou liquidação do Fundo.

Uma vez realizadas distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo que correspondam a 100% do valor de emissão de cotas acrescido da variação acumulada do IPCA no período entre a data de integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7% ao ano novos pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo deverão ser distribuídos na proporção de 80% para os cotistas e 20% para o consultor imobiliário.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve despesa e valores a pagar com taxa de performance.

d) Outros encargos

O saldo na rubrica “Imposto de renda sobre ativos financeiros” no montante de R\$ 64 (2024 – R\$ 33), apresentado na demonstração dos resultados, refere-se ao imposto retido na fonte sobre os rendimentos auferidos em aplicações financeiras ao longo do exercício.

e) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 19.241 (2024 – R\$22.097) foram os seguintes:

Despesas	30/06/2025		30/06/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio
Despesas de consultoria	(190)	(0,99)	(292)	(1,33)
Taxa de administração	(130)	(0,65)	(125)	(0,56)
Despesas tributárias	(64)	(0,17)	(33)	(0,15)
Taxa de custódia	(52)	(0,26)	(50)	(0,22)
Taxa de gestão	(28)	(0,25)	(49)	(0,22)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(20)	(0,12)	(24)	(0,11)
Despesas de auditoria	(11)	(0,07)	(15)	(0,07)
Taxa de fiscalização CVM	(8)	(0,04)	(8)	(0,04)
Outras despesas	(5)	(0,02)	(4)	(0,02)
Total	(508)	(2,59)	(600)	(2,72)

17. Legislação tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

Em conformidade com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais normativos vigentes, o Fundo é isento do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos e valores mobiliários do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e do imposto de renda. Contudo o Fundo está

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, com exceção aos rendimentos obtidos por aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário. O imposto sobre as aplicações realizadas pelo Fundo poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Caso o Fundo aplique 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 25% das cotas do Fundo, estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos pagas pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Em conformidade com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e demais normativos vigentes, estão isentos do imposto de renda sobre as distribuições pagas às pessoas físicas, nas seguintes condições:

- i. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista que represente 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- iv. Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo cotista na alienação de cotas, por qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

18. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

i. Serviços prestados

Parte relacionada	Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
		2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Do administrador					
Banco Finaxis S.A.	Administração	(87)	(84)	(7)	(7)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(52)	(50)	(4)	(3)
Banco Finaxis S.A.	Controladoria	(35)	(33)	(3)	(3)
Banco Finaxis S.A.	Escrituração	(8)	(8)	(1)	(1)

ii. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., administradora do Fundo. Em 30 de junho de 2025 não havia saldo disponível (2024 - R\$ 1).

20. Alterações estatutárias

O Ato Particular do Administrador e do Gestor realizado em 18 de junho de 2025 deliberou sobre a reformulação do regulamento para adequação à Resolução CVM 175/2022.

O Termo de Apuração da Consulta Formal realizada em 27 de janeiro de 2025 deliberou sobre a aprovação das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho de 2024.

O Ato do Administrador realizado em 23 de dezembro de 2024 deliberou sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo e a inclusão da classificação do

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fundo, no regulamento, para fins de código Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

21. Eventos subsequentes

O Fato relevante de 25 de setembro de 2025 informa que:

- i) Foi concluído o processo de desinvestimento do Ativo Imobiliário, conforme proposto e deliberado no Ato conjunto da Administradora e Gestora, realizado em 23 de dezembro de 2024;
- ii) Os Prestadores de Serviços Essenciais darão continuidade nos procedimentos para devolução dos recursos aos cotistas (resgate das cotas), de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, culminando na liquidação e consequente encerramento do Fundo.

22. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

O administrador não contratou serviços da Next Auditores Independentes S.S., 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.

b) Diretor e contador

O diretor e a contadora responsáveis pelo Fundo são:

Luis Locaspi
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/0-0
