

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
Demonstração do resultado do período	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



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.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem as demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2025 a 29 de outubro de 2025 (encerramento), 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, o desempenho das operações do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII para o período de 1º de julho de 2025 a 29 de outubro de 2025 (encerramento), 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:



MOVIMENTAÇÕES OCORRIDAS NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PARA O ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES

Consideramos as movimentações ocorridas no patrimônio líquido do Fundo como um assunto relevante, devido ao fato destas, representarem as movimentações realizadas para a liquidação e o encerramento das atividades do Fundo, as quais, devem ser efetuadas em condições equitativas perante os cotistas e de acordo com a regulamentação pertinente. Dessa forma, os tratamentos contábeis dados a estas movimentações no patrimônio líquido, foram considerados tema de maior foco em nossa auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Analizamos os controles, documentos e transações que suportam os saldos e movimentações contábeis ocorridas no período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação e encerramento do fundo, visando averiguar se a administração do Fundo promoveu a divisão do patrimônio entre os cotistas, na exata proporção de suas cotas.

Verificamos se a forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, foi efetuada de acordo com as deliberações realizadas pela assembleia geral de cotistas, e se elas foram realizadas em condições equitativas entre os cotistas.

Ainda, buscamos identificar a existência de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados ou não provisionados pelo Fundo, e necessários, para garantir o encerramento de suas atividades.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as movimentações ocorridas no patrimônio líquido do Fundo, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

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, 26 de dezembro 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 pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstração do Resultado do Período de 1º de julho de 2025 a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

(Valores expressos em milhares de reais)

		1º/07 a
Composição do resultado do período	Notas	29/10/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>(1.883)</u>
Equivalência patrimonial	5.a	(685)
Resultado com venda de sociedades de propósito específico		(1.198)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>(1.883)</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>162</u>
Operações compromissadas		<u>162</u>
Apropriação de rendimentos		162
Títulos e valores mobiliários		<u>1</u>
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		<u>1</u>
Reconhecimento de ganhos		1
Demais despesas		<u>(148)</u>
Taxa de administração	16.a	(44)
Imposto de renda sobre ativos financeiros		(36)
Taxa de custódia	16.b	(17)
Despesas com honorários advocatícios		(15)
Despesa de auditoria		(10)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(9)
Despesas de consultoria especializada		(8)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
Tarifas bancárias		(2)
Taxa ANBIMA		(1)
Outras despesas		(2)
Resultado líquido do período		<u><u>(1.868)</u></u>
Quantidade de cotas		55.000
Resultado por cota		(33,96)
Rentabilidade % (resultado líquido/patrimônio líquido)		<u>-0,1%</u>

As notas explicativas são parte integrante das 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)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 1º de julho de 2025 a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas	Cotas integralizadas	Dividendos distribuídos	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 30 de junho de 2025		<u>5.331</u>	<u>(17.534)</u>	<u>20.679</u>	<u>8.476</u>
Variação no resgate/aplicação por transferência de cotas		878	-	(878)	-
Amortização de cotas		(1.046)	-	(617)	(1.663)
Resgate de cotas		(5.163)	-	1.808	(3.355)
Distribuição de resultado		-	(1.590)	-	(1.590)
Resultado líquido no exercício		-	-	(1.868)	(1.868)
Saldo em 29 de outubro de 2025		<u>-</u>	<u>(19.124)</u>	<u>19.124</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das 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)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 1º de julho de 2025 a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

(Valores expressos em milhares de reais)

	1º/07 a 29/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Compra de cotas de fundos de investimentos	(3.118)
Venda de cotas de fundos de investimentos	3.118
Recebimento de rendimentos de outros instrumentos financeiros	2.739
Pagamento da taxa de administração	(55)
Pagamento da taxa de custódia	(22)
Pagamento da auditoria	(21)
Pagamento de serviços de consultoria	(9)
Demais pagamentos/recebimentos	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.606
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Venda de sociedade de propósito específico	6
Redução do investimento em sociedades de propósito específico	163
Dividendos recebidos de sociedades de propósito específico	3.833
Caixa líquido das atividades de investimento	4.002
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de resultado	(1.590)
Cotas amortizadas	(1.663)
Cotas resgatadas	(3.355)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.608)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Disponibilidades	-
Operações compromissadas	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Disponibilidades	-
Operações compromissadas	-

As notas explicativas são parte integrante das 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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

(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 Ato em Conjunto do Administrador e do Gestor realizado em 25 de setembro de 2025 deliberou sobre a alteração do prazo de duração do Fundo, para 29 de outubro de 2025.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, foi 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 era que os investimentos fossem realizados durante o período de investimento, contudo, poderiam ser realizados após o período de investimento se houvessem sido aprovados durante o período de investimento.

O Fundo destinava-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 seria limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente seriam 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 estavam expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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 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.

As demonstrações financeiras referente ao período 1º de julho a 29 de outubro de 2025, foram preparadas por ocasião do evento de encerramento das atividades do Fundo, conforme o Termo de Encerramento de 29 de outubro de 2025, e por esse motivo não apresentam informações comparativas.

Os resgates ocorridos durante o período de encerramento do Fundo foram efetuados de acordo com as condições estabelecidas no regulamento e respeitando os princípios de equidade, conforme Resolução CVM 175/2022 e demais normativos vigentes.

Em relação à liquidação final dos ativos, os mesmos foram adequadamente avaliados e contabilizados, com todos os registros ajustados conforme as condições de mercado e as obrigações legais. Não foram identificados débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados que pudessem impactar a situação financeira final do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 26 de dezembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado era apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas deveriam 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.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangiam 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 eram 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".

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependeria de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram 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 eram registradas por meio do resultado da equivalência patrimonial. As variações no valor das ações estavam apresentadas no resultado em "Ativos financeiros de natureza imobiliária – Equivalência patrimonial".

e) Distribuição de resultados

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

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

f) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

a) Movimentação das operações compromissadas

A movimentação das operações compromissadas era substancialmente composta por:

	<u>1º/07 a 29/10/2025 ⁽¹⁾</u>
Saldo no início do período	2.613
(+) Aquisições	291.398
(-) Resgates	(294.173)
(+) Rendimentos	162
Saldo no final do período	-

(¹) Data de encerramento das atividades do 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Sociedades de propósitos específicos

Em 29 de outubro de 2025

Sociedades de propósitos específicos	Valor contábil 30/06/2025	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos recebidos	Venda	Prejuízo na venda	Valor contábil 29/10/2025	% de participação
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	5.885	(163)	(685)	(3.833)	(6)	(1.198)	-	-
Total	5.885	(163)	(685)	(3.833)	(6)	(1.198)	-	

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

(i) Ágio na aquisição dos investimentos

O 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 29 de outubro de 2025

Papel	Saldo inicial	Fração ideal vendida	Baixa total	Saldo final
SPE 9	74	100,00%	74	-
Total	74		74	-

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.

Conforme o Fato relevante de 25 de setembro de 2025, 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. Sendo que houve a redução de capital no valor de R\$ 163, distribuição de dividendos no montante de R\$ 3.833 e a venda da SPE 9 por R\$6. Em 29 de outubro de 2025, não havia capital subscrito

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.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresentaria algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deveria observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário seriam 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 teriam para se retirar antecipadamente do Fundo seriam: (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 encontrariam 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 permanecerem indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirisse as cotas deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistiria em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário seria uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressuporia que a rentabilidade das cotas dependeria do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependeriam do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependeria preponderantemente das receitas provenientes das vendas e locações dos ativos imobiliários. Os cotistas do Fundo fariam jus ao recebimento de resultados que lhes seriam 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

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

rentabilidade dos ativos de investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haveria 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 seriam aplicados nos ativos de investimento e em ativos de renda fixa, o que poderia impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que viesse a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora tivesse de qualquer forma participado, os potenciais cotistas deveriam considerar que qualquer resultado obtido no passado não seria indicativo de possíveis resultados futuros, e não haveria qualquer garantia de que resultados similares fossem alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estariam sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderia ocorrer situação em que um único cotista viria 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 haveria possibilidade de: (i) que deliberações fossem tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; (ii) ocorrer alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contariam 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 destinaria os recursos captados exclusivamente aos empreendimentos imobiliários, não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar com outros ativos. Isso geraria uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O regulamento do Fundo não estabeleceria critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderiam 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

Riscos tributários: O risco tributário englobaria 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, existiria o risco de o Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplicasse recursos em empreendimento imobiliário que tivesse como sócio, incorporador ou construtor cotistas do Fundo que individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possuísem mais de 25% de cotas do Fundo.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo seria um investimento de longo prazo, poderia 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, haveria possibilidade de que ocorresse a desapropriação parcial ou total de imóveis que comporiam a carteira de investimentos do Fundo ou das sociedades investidas. Tal desapropriação poderia acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existiria garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante fosse 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 dependeriam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deveria ser convocada assembleia geral para que os cotistas deliberassem o procedimento a ser adotado.

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais poderiam 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

(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, estaria 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 seriam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderia ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estaria 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 deveriam ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores seriam atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obtiveria nessa negociação. Como consequência, o valor da cota do Fundo poderia 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 permanecesse inalterado. O uso de derivativos poderia:

- (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 fossem utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não seria possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorressem os riscos que se pretendia proteger.

Por fim, os cotistas poderiam vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorressem prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Riscos macroeconômicos gerais: O Fundo estaria sujeito direta ou indiretamente às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que seriam afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consistiria em um investimento de longo prazo voltado à obtenção de renda, poderia haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretendesse negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo consideraria 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 poderia 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 teriam direito ao recebimento de rendimentos que seriam basicamente decorrentes dos valores pagos a título de locação e venda dos ativos imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estaria exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários e/ou compradores. Os ativos de investimento estariam sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existiria possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorressem esses eventos, o Fundo poderia:

- (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 afetariam toda a economia;
- (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactariam diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressindo os preços dos aluguéis no futuro) ou 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel, limitando sua valorização ou potencial de revenda;

(iii) mudanças socioeconômicas que impactariam exclusivamente a microrregião, como por exemplo o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates e bares, que resultariam em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência;

(iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitariam, dificultariam ou impediriam 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 refletisse o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estariam limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas poderiam 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, seria possível que o Fundo não possuísse 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) existir carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e

(iii) não ocorrer distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estariam 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 teria 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 pudessem afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento pelo Fundo de receitas relacionadas aos ativos imobiliários poderia ser afetado, fato que poderia impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

Os investimentos do Fundo seriam considerados de longo prazo e o retorno do investimento poderia 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 desenvolveria. Tais riscos, se fossem materializados, poderiam impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os cotistas.

Riscos atrelados aos fundos investidos: O gestor e a administradora desenvolveriam seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, poderia 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 responderiam pelas eventuais consequências.

Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros: Tendo em vista que o Fundo teria por objeto principalmente a aquisição e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos seria realizada por empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo administrador, pelo gestor e pelo consultor imobiliário, estaria sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não seria possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estivessem sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderia 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 poderia alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados. Se referida alienação caracterizasse conflito de interesses, seria 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 seriam 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.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

Risco de não realização de investimentos: Não haveria garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estivessem disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que poderia resultar em investimentos menores, em condições que não fossem economicamente interessantes para o cotista, ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, o comitê de investimentos poderia 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 fosse possível ao Fundo alienar seus ativos imobiliários comerciais antes de iniciados os contratos de locação, haveria alguns riscos relacionados aos contratos de locação que poderiam vir a ser suportados pelo Fundo:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicaria em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: haveria a possibilidade de as receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada renovação as bases dos contratos poderiam ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não fosse de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderiam pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchessem 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 houvesse acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderia ser solicitada a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderiam variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(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 poderiam ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

Demais riscos: O Fundo também poderia 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, envolverem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil 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 estavam, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco 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

Era vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações fossem 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 no período de 1º de julho a 29 de outubro 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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 (%) (²)	Resultado	Média dos rendimentos distribuídos por cota (em R\$)	Patrimônio líquido médio
1º/07 a 29/10/2025 (¹)	-	(33,54)	(1.868)	28,56	5.329

(¹) Data de encerramento das atividades do Fundo.

(²) A rentabilidade obtida no passado não representava garantia de resultados futuros.

9. Patrimônio líquido

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

10. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissão

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

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

Nas novas emissões de cotas, poderia ser aprovado pela assembleia geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos cotistas ocorressem 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.

No período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 não houve emissão de novas 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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.

	1º/07 a 29/10/2025 (¹)		
	Resgates (¹)		Amortizações
	Quantidade	Valor	Valor
Cotas	55.000,00	(3.355)	(1.663)
Total		(3.355)	(1.663)

(¹) Data de encerramento das atividades do Fundo.

11. Política de distribuição de dividendos

O Fundo distribuía 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 levantava 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 seria pago com base nos balanços semestrais.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	1º/07 a 29/10/2025 (1)
Resultado contábil	(1.868)
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	
Equivalência patrimonial	5.716
Despesas registradas não pagas do exercício	41
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(1)
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(28)
Caixa líquido gerado	3.859
Cálculo dos rendimentos do exercício	
Rendimentos declarados nos exercícios	(1.590)
Rendimentos pagos aos cotistas	
Rendimentos apurados nos exercícios anteriores	-
Rendimentos apurados nos exercícios correntes	1.590
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	1.590
Rendimentos a pagar	-

(1) Data de encerramento das atividades do Fundo.

b) Rendimentos distribuídos por cota

Em 29 de outubro de 2025

Data	Valor distribuído (em R\$)	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/08/2025	1.571	55.000	28,56
30/09/2025	19	55.000	0,35

12. Negociação das cotas

As cotas eram 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").

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

13. Classificação por agência classificadora de risco

O Fundo era 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 encontravam-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

As participações do Fundo em SPEs encontravam-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 eram 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.

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria e escrituração, o Fundo pagava 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.

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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

As despesas e valores a pagar com administração foram de:

	Despesas	Valores a pagar
	1º/07 a	
Serviços prestados	29/10/2025	29/10/2025 ⁽¹⁾
	(⁽¹⁾)	
Administração	(44)	-

⁽¹⁾ Data de encerramento das atividades do Fundo.

b) Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, o Fundo pagava 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:

	Despesas	Valores a pagar
	1º/07 a	
Serviços prestados	29/10/2025	29/10/2025 ⁽¹⁾
	(⁽¹⁾)	
Custódia	(17)	-

⁽¹⁾ Data de encerramento das atividades do Fundo.

c) Taxa de performance

Era pago uma taxa de performance ao consultor imobiliário independentemente da remuneração mensal que seria 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 deveriam 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

No período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 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\$ 36, 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\$ 5.329 foram os seguintes:

Despesas	1º/07 a 29/10/2025 ⁽¹⁾	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio
Taxa de administração	(44)	(0,83)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(36)	(0,68)
Taxa de custódia	(17)	(0,32)
Despesas com honorários advocatícios	(15)	(0,28)
Despesa de auditoria	(10)	(0,19)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(9)	(0,17)
Despesas de consultoria especializada	(8)	(0,15)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(0,08)
Tarifas bancárias	(2)	(0,04)
Taxa ANBIMA	(1)	(0,02)
Outras despesas	(2)	(0,04)
Total	(148)	(2,78)

⁽¹⁾ Data de encerramento das atividades do Fundo.

17. 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 era 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 estava sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre os 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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 poderia ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Caso o Fundo aplicasse 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, estaria 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, sujeitavam-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, sujeitavam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

18. Demandas judiciais

Não havia registros de demandas judiciais ou extrajudiciais contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

19. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

i. Serviços prestados

Parte relacionada	Serviços prestados	Despesas	
		Despesas	Valores a pagar
		1º/07 a 29/10/2025 (¹)	29/10/2025 (¹)
Da administradora			
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administração	(29)	-
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(17)	-
Banco Finaxis S.A.	Controladoria	(12)	-
Banco Finaxis S.A.	Escrituração	(3)	-

⁽¹⁾ Data de encerramento das atividades do Fundo.

ii. Depósitos bancários

O Fundo efetuava movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., administradora do Fundo. Em 29 de outubro de 2025 não havia saldo disponível.

20. Alterações estatutárias

O Termo de Encerramento de 29 de outubro de 2025 deliberou a conclusão do processo de desinvestimento total do ativo imobiliário anteriormente integrante da carteira do Fundo, a devolução dos recursos aos cotistas, de acordo com o patrimônio líquido do Fundo e o término do prazo de duração do Fundo, os prestadores de serviços essenciais procederam com a liquidação e encerramento do Fundo, no fechamento de 29 de outubro de 2025.

O Ato em Conjunto do Administrador e do Gestor realizado em 25 de setembro de 2025 deliberou sobre a alteração do prazo de duração do Fundo, para 29 de outubro de 2025.

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

- (i) Foi concluído o processo de desinvestimento do ativo imobiliário, conforme proposto e deliberado no Ato conjunto da Administradora 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 do Período de 1º de julho a 29 de outubro de 2025 (Encerramento das Atividades)

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

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.

21. 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 eram:

Luis Locaspi
Diretor

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