

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 30.982.880/0001-00

Código ISIN nº BRJPPACTF005

Código de Negociação na B3: JPPA11

FATO RELEVANTE

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 6.547, de 18 de outubro de 2001, na qualidade de administradora ("Administradora") do **JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 30.982.880/0001-00 ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovada pelo Administrador, na presente data, por meio de ato próprio ("Ato do Administrador"), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 402.000 (quatrocentas e duas mil) novas cotas ("Cotas da 3ª Emissão" e "Terceira Emissão", respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 99,82 (noventa e nove reais e oitenta e dois centavos) cada Cota da 3ª Emissão ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), totalizando a importância de, inicialmente, R\$ 40.127.640,00 (quarenta milhões, cento e vinte e sete mil, seiscentos e quarenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. A quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 100% (cem por cento), ou seja, em até 402.000 (quatrocentas e duas mil) Cotas da 3ª Emissão adicionais, nas mesmas condições das Cotas 3ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do gestor do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder.

A distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador líder da Oferta da 3ª Emissão ("Coordenador Líder"), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Será admitida a contratação de outras instituições intermediárias para auxiliar na distribuição das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta da 3ª Emissão, as quais necessariamente deverão ser sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidadas, de comum acordo, pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo gestor do Fundo. As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para negociação na **B3 S.A. – BRASIL. BOLSA. BALCÃO**, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Cotas da 3ª Emissão poderão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do comunicado de início, podendo a exclusivo critério do Coordenador Líder ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do comunicado de início ("Período de Colocação"). A integralização das Cotas da 3ª Emissão ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 100.190 (cem mil e cento e noventa) Cotas da 3ª Emissão, totalizando a importância R\$ 10.000.965,80 (dez milhões, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, sendo que, caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Distribuição Parcial").

Não haverá investimento mínimo por investidor. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.

Será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Cotas, uma taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 3,11% (três inteiros e onze centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,11 (três reais e onze centavos) por Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

O preço de subscrição de cada Cota da 3ª Emissão será de R\$ 99,82 (noventa e nove reais e oitenta e dois centavos), acrescido de R\$ 3,11 (três reais e onze centavos) referente à Taxa de Distribuição Primária, totalizando o montante de R\$ 102,93 (cento e dois reais e noventa e três centavos) por cada Cota da 3ª Emissão ("Preço de Subscrição").

Será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 7º (sétimo) dia útil contado da data de divulgação deste Fato Relevante, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta,

na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 0,665602585584, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados no 11º (décimo primeiro) dia útil posterior à data de divulgação deste Fato Relevante (“Direito de Preferência” e “Período de Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente). Os Cotistas poderão ceder, exclusivamente junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), seu direito de preferência entre os próprios cotistas, total ou parcialmente, observado os prazos operacionais do Escriturador.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até 26 de outubro de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 27 de outubro de 2022, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Caso existam Cotas da 3ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, e que manifestarem o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período para exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 3ª Emissão remanescentes após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da 3ª Emissão dos cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e do direito de subscrição do saldo remanescente de Cotas da 3ª Emissão após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Cotas da 3ª Emissão adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).

Observa-se que os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do direito de subscrição de Montante Adicional, durante o período de exercício do Direito de subscrição de Sobras, que se iniciará em 31 de outubro de 2022, e se encerrará (a) em 07 de novembro de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 08 de novembro de 2022, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras no Período de Subscrição das Sobras e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), qual seja, 16 de novembro de 2022, existam Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), durante o Período de Colocação.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da 3ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta. Os recibos serão convertidos em cotas após o encerramento da Oferta e autorização da B3.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, (“Investidores Profissionais”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da 3ª Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que

exercerem o Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ao do Administrador que aprovou a Oferta, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Administrador <https://corretora.finaxis.com.br/>, bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM. A Oferta não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Publicação deste Fato Relevante	27/09/2022
2	Data Base do Direito de Preferência	06/10/2022
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	13/10/2022
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	26/10/2022
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/10/2022
6	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/10/2022
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	28/10/2022
8	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	31/10/2022
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	07/11/2022
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	08/11/2022
11	Comunicado ao Mercado sobre Rateio do Montante Adicional	09/11/2022



12	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	16/11/2022
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	17/11/2022
14	Início da Fase Restrita	18/11/2022

As Cotas da 3ª Emissão atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Os recursos líquidos provenientes da 3ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, sendo que, atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto pelos seguintes ativos:

Setor	Indexador	Taxa a.a	Prazo da Operação (meses)	Alocação (R\$)	LTV Estimado	Estado
Supermercado	CDI	6,50%	84	5.000.000	73%	PR
Construção & Incorporação	CDI	4,00%	72	9.000.000	55%	SP
Construção & Incorporação	IPCA	8,50%	96	5.000.000	55%	SP
Supermercado	IPCA	9,50%	180	10.000.000	72%	RS
Construção & Incorporação	IPCA	12,00%	120	7.500.000	75%	SP
Supermercado	IPCA	8,50%	96	6.000.000	65%	SC
Hospital	IPCA	9,00%	96	10.000.000	70%	PR
Construção & Incorporação	IPCA	10,00%	120	8.000.000	70%	SP
Supermercado	IPCA	9,25%	180	10.000.000	72%	RS
Hotelaria	IPCA	8,00%	120	10.000.000	75%	RS
Construção & Incorporação	IPCA	12,00%	48	10.000.000	65%	SC
Supermercado	IPCA	8,50%	240	10.000.000	65%	SP
Construção & Incorporação	CDI	5,50%	84	10.000.000	75%	SP
Logística	IPCA	8,50%	180	15.000.000	62%	SP
Construção & Incorporação	CDI	4,00%	120	10.000.000	75%	SP

Os ativos constantes no pipeline acima descritos não se encontram em situação de conflito de interesses com o Fundo, o Administrador ou o Gestor ou parte a eles vinculadas.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE FATO RELEVANTE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS

OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos ativos, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, deve-se considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Os demais termos e condições da 3ª Emissão e de sua respectiva Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS – PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br