

Curitiba, 20 de outubro de 2022.

### **CONSULTA FORMAL**

**REF.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas (“Consulta Formal”) através de Coleta de voto a distância do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 17.216.625/0001-98**

Prezado(a) Cotista,

O **BANCO FINAXIS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.758.741/0001-52, na qualidade de administrador (“Administradora”) do **JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.216.625/0001-98 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do Artigo 10.1.1 do Regulamento do Fundo, consultá-lo(a), acerca das seguintes propostas de deliberação:

**A APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, DAS NOTAS EXPLICATIVAS E DO RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES, RELATIVOS AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 30 DE JUNHO 2022.**

Trata-se da proposta para a aprovar as demonstrações financeiras, notas explicativas e o relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2022.

**O percentual aplicável para aprovação das matérias objeto de quórum previstas na ordem do dia, será por maioria de votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, não se computando os votos em branco, nos termos do Artigo 10.8 do Regulamento do Fundo.**

\*\*\*\*\*

### **INFORMAÇÕES GERAIS:**

 ***Instruções para preenchimento e envio da manifestação de voto por escrito (cédula de voto)***

1. Preencher todos os campos com o voto  
Importante: Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.
2. Imprimir o voto, assinar e digitalizar, sendo também permitida a assinatura digital, através de certificado digital.
3. Enviar o voto para a Administradora, por meio de correspondência física ou eletrônica, através dos seguintes canais:

Via Eletrônica para: [admregulatorio@finaxis.com.br](mailto:admregulatorio@finaxis.com.br) ou a Via Física para:

BANCO FINAXIS S.A

Rua Pasteur, 463 – 11º andar - CEP: 80250-104

A cédula de voto está sendo enviada em conjunto com a presente Consulta Formal, na forma de Anexo I. Ressaltamos que a Cédula de Voto deverá ser enviada à Administradora do Fundo até o dia **18 de novembro de 2022**.

A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

**A divulgação do resultado da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo será realizada no dia 21 de novembro de 2022.**

Caso ocorra a manifestação dos votos representativos de 100% das cotas do Fundo, a apuração dos votos poderá ocorrer antes do prazo fixado, com a conseqüente apuração dos votos previsto.

Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a este Instrumento, encontram-se disponíveis no website da Administradora <https://finaxis.com.br/> e Fundos.Net, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, conforme regulamentação vigente.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários., através dos contatos: **E-mail:** [admregulatorio@finaxis.com.br](mailto:admregulatorio@finaxis.com.br) - **Telefone: (11) 3526-9001**

Atenciosamente,

**BANCO FINAXIS S.A**

**CÉDULA DE VOTO**

Ao  
BANCO FINAXIS S/A  
A/C – Administração de Recursos

Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, Bela Vista  
São Paulo – SP - CEP 01310-923

**RESPOSTA ao Edital de Convocação para Deliberação dos Cotistas (“Edital de Convocação”) do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 17.216.625/0001-98**

Em resposta ao Edital de Convocação enviada em 20 de outubro de 2022, aos Cotistas do do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, manifesto meu voto acerca da seguinte proposta:

**A APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, DAS NOTAS EXPLICATIVAS E DO RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES, RELATIVOS AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 30 DE JUNHO 2022.**

Trata-se da proposta para a aprovar as demonstrações financeiras, notas explicativas e o relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2022.

*Em resposta a proposta para o item acima, manifesto meu parecer:*

- favorável  
 desfavorável  
 Abster-se de votar

O cotista declara **(i)** ter lido e compreendido integralmente a Consulta Formal; **(ii)** declara que teve acesso aos documentos; e **(iii)** que concorda que poderá, se desejar, assinar o presente arquivo por meio de assinatura eletrônica e/ou digital, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, aceitando essa modalidade de assinatura como válida e incontestável.

Sendo o que cabia para o momento.

Nome/Razão Social do Cotista:

---

CPF/CPNJ:

---

Assinatura (com a indicação do cargo, se for o caso):

---

Local e Data:

---

# JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

**CNPJ nº: 17.216.625/0001-98**

**(Administrado pelo Banco Finaxis S.A –  
CNPJ nº: 11.758.741/0001-52)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2022



# Índice

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

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do  
**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A)  
São Paulo – SP

## Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos 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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Ativos de natureza imobiliária

### (Conforme Nota Explicativa nº 5.a Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs))

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

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a Investidores em geral. Em 30 de junho de 2022 o Fundo possuía R\$ 17.445 mil, o equivalente à 86,15% de seu Patrimônio Líquido investido em Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs) as quais estão avaliadas contabilmente por Equivalência Patrimonial. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, valorização e a realização destes ativos como sendo os assuntos relevantes de auditoria.

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

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** examinamos os contratos sociais das SPEs; **(iii)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizado por outros auditores e não obstante, revisão dos papéis de trabalho, no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600) relativos às demonstrações contábeis das SPEs em 31 de dezembro de 2021; **(iv)** análise da variação do ativo, passivo e resultado das SPEs, ocorridas entre a data-base do fundo investidor e a data-base das investidas; **(v)** recálculo da equivalência patrimonial sobre as companhias investidas; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Ênfases

### Reapresentação das demonstrações contábeis comparativas

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, quanto aos ajustes realizados nas demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 30 de junho de 2021, na rubrica de “Lucros (Prejuízos) acumulados” em decorrência da segregação para fins de uma melhor apresentação dos valores amortizados sobre o principal e sobre os rendimentos. A administradora do Fundo realizou estes ajustes contábeis no exercício social comparativo de 30 de junho de 2021, para os quais realizamos a devida validação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional da Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, sobre o relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Sociedade de propósito específico investida do Fundo, que representa 74,15% do Patrimônio Líquido do Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a qual foi emitida em 18 de março de 2022, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase de continuidade operacional em decorrência da Sociedade encontrar-se sob efeito da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, a qual será superada em 04 de maio de 2022 caso todas as cláusulas sejam superadas. Nossa opinião não conte ressalva em relação a esse assunto.

### Ênfase da Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, sobre o relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Sociedade de propósito específico investida do Fundo, que representa 12,00% do Patrimônio Líquido do Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a qual foi emitida em 18 de março de 2022, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase de continuidade operacional em decorrência da Sociedade e das demonstrações da sociedade foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária e com as normas de IFRS aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária e o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados a transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não conte ressalva em relação a esse assunto.

### Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2022



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

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

**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)

**Balanco patrimonial****Em 30 de junho de 2022 e 2021****(Em milhares de reais, exceto pela quantidade de títulos)**

	Notas	Quantidade	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	(Reapresentado) 30/06/2021	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>							
<b>Circulante</b>							
<b>Disponibilidades</b>	4		1	-		-	-
<b>Operações compromissadas</b>							
Letras do Tesouro Nacional	4	2.339	1.918	9,47	1.750	1.633	5,62
<b>Despesas antecipadas</b>			10	0,05		6	0,02
<b>Não Circulante</b>							
<b>Ações de companhias fechadas</b>	5		17.445	86,15		25.815	88,76
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		1.386.900.000	15.015	74,15	1.251.300.000	12.285	42,24
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.		26.763.720	-	-	26.763.720	179	0,62
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.		520.000	2.430	12,00	577.200.000	13.351	45,90
<b>Mais valia de ativos</b>	5		936	4,63		1.720	5,91
<b>Total do ativo</b>			<b>20.310</b>	<b>100,30</b>		<b>29.174</b>	<b>100,31</b>
<b>Passivo</b>							
<b>Valores a pagar</b>			61	0,30		89	0,31
Taxa de consultoria especializada	13.a		21	0,10		28	0,10
Auditoria e taxa de custódia	13.b		17	0,08		16	0,06
Taxa de administração	13.a		9	0,05		8	0,03
Dividendos a pagar	13.a		9	0,05		7	0,02
Taxas de gestão	13.a		4	0,02		4	0,01
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão			1	-		1	-
Cotas a resgatar/amortizar			-	-		25	0,09
<b>Total do passivo</b>			<b>61</b>	<b>0,30</b>		<b>89</b>	<b>0,31</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	8		<b>20.249</b>	<b>100,00</b>		<b>29.085</b>	<b>100,00</b>
Cotas Integralizadas			21.872	108,02		25.458	87,53
Lucros acumulados			(1.623)	(8,02)		3.627	12,47
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>			<b>20.310</b>	<b>100,30</b>		<b>29.174</b>	<b>100,31</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**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)

**Demonstrações de resultados****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

<b>Composição do resultado dos exercícios</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<u>259</u>	<u>6.657</u>
Equivalência patrimonial	5	1.043	6.735
Agio na aquisição dos investimentos		(784)	(41)
Resultado com venda sociedades de propósito específico	5	-	(37)
<b>Operações compromissadas</b>			
Receitas		<u>181</u>	<u>75</u>
<b>Outras despesas</b>		<u>(689)</u>	<u>(598)</u>
Taxa de consultoria	13.a	(332)	(341)
Taxa de administração	13.a	(108)	(97)
Auditoria e taxa de custódia	13.b	(59)	(58)
Taxa de gestão	13.a	(53)	(52)
Despesas tributárias		(41)	(17)
Taxa BM&F		(11)	(10)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(11)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(8)	(8)
Outras despesas		<u>(68)</u>	<u>(4)</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b><u>(249)</u></b>	<b><u>6.134</u></b>
Quantidade de cotas		55.000,00	55.000,00
Resultado por cota		(4,53)	111,53
Rentabilidade% (resultado líquido/patrimônio líquido)		-1,23%	21,09%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**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 do patrimônio líquido****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021****(Em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>		<b>28.564</b>	<b>(1.042)</b>	<b>27.522</b>
Varição no resgate/aplicação por transferência de cotas		(312)	312	-
Amortização de cotas (Reapresentado)	9.b	(2.794)	68	(2.726)
Distribuição de resultado	10.a	-	(1.845)	(1.845)
Resultado líquido no exercício		-	6.134	6.134
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>		<b>25.458</b>	<b>3.627</b>	<b>29.085</b>
Varição no resgate/aplicação por transferência de cotas		3	(3)	-
Amortização de cotas	9.b	(3.589)	(511)	(4.100)
Distribuição de resultado	10.a	-	(2.864)	(2.864)
Distribuição de resultado - Lucro caixa excedente	10.a	-	(1.623)	(1.623)
Resultado líquido no exercício		-	(249)	(249)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>		<b>21.872</b>	<b>(1.623)</b>	<b>20.249</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**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)

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021****(Em milhares de reais)**

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	140	58
Pagamento da consultoria especializada	(339)	(342)
Pagamento da taxa de administração	(107)	(96)
Pagamento da taxa de gestão	(54)	(52)
Pagamento da auditoria e taxa de custódia	(58)	(57)
Demais pagamentos / recebimentos	(99)	(35)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(517)</b>	<b>(524)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimento em sociedades de propósito específico	(1.356)	(3.525)
Redução do Investimento em sociedades de propósito específico	5.767	1.226
Dividendos recebidos de sociedades de propósito específico	5.002	2.340
Devolução de capital	-	390
Venda de letras de crédito imobiliário	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>9.413</b>	<b>431</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de resultados	(4.485)	(1.838)
Amortização de cotas	(4.125)	(2.701)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(8.610)</b>	<b>(4.539)</b>
<b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>286</b>	<b>(4.632)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>1.633</b>	<b>6.265</b>
Disponibilidades	-	1
Operações compromissadas	1.633	6.264
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>1.919</b>	<b>1.633</b>
Disponibilidades	1	-
Operações compromissadas	1.918	1.633

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**1. Contexto operacional**

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII “Fundo”, foi constituído em 11 de janeiro de 2013 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração até o dia 31 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado por mais 01 ano por

recomendação da administradora ou do gestor, mediante aprovação do comitê de investimentos, ou por prazo superior, mediante aprovação pela assembleia geral.

O objetivo do Fundo é o investimento na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, direta ou indiretamente, seja pela construção, incorporação ou loteamento de imóveis mediante a contratação de empresas especializadas para posterior venda. Como atividade subsidiária o Fundo poderá auferir renda com a locação ou arrendamento de ativos imobiliários.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

**2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08 e nº 516/16 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

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

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**a) Reapresentação da Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 30 de junho de 2021**

Em 30 de junho de 2022, após reavaliação e objetivando a melhor apresentação das Demonstrações das mutações do patrimônio líquido, em consonância com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, procedemos as reclassificações contábeis conforme política contábil vigente. Dessa forma as demonstrações das mutações do patrimônio líquido de 30 de junho de 2021 estão sendo reapresentadas para que, dessa forma, sejam comparáveis.

Notas	Cotas integralizadas			Lucros (prejuízos) acumulados			Total
	(Anteriormente apresentado)	(Reclassificação)	(Reapresentado)	(Anteriormente apresentado)	(Reclassificação)	(Reapresentado)	
Saldo em 30 de junho de 2020	38.521	(9.957)	28.564	(10.999)	9.957	(1.042)	27.522
Varição no resgate/aplicação por transferência de cotas	(312)	-	(312)	312	-	312	-
Amortização de cotas (Reapresentado) 9.b	-	(2.794)	(2.794)	(2.726)	2.794	68	(2.726)
Distribuição de resultado 10.a	-	-	-	(1.845)	-	(1.845)	(1.845)
Resultado líquido no exercício	-	-	-	6.134	-	6.134	6.134
Saldo em 30 de junho de 2021	38.209	(12.751)	25.458	(9.124)	12.751	3.627	29.085

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**b) Reapresentação do Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021**

Em 30 de junho de 2022, após reavaliação e objetivando a melhor apresentação do Balanço patrimonial, em consonância com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, procedemos as reclassificações contábeis conforme política contábil vigente. Dessa forma as demonstrações do balanço patrimonial de 30 de junho de 2021 estão sendo reapresentadas para que, dessa forma, sejam comparáveis.

	Notas	Quantidade	Anteriormente apresentado 30/06/2021	% sobre o patrimônio líquido	(Reclassificação)	% sobre o patrimônio líquido	(Reapresentado) 30/06/2021	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>								
<b>Circulante</b>								
Disponibilidades	4		-	-	-	-	-	-
<b>Operações compromissadas</b>								
Letras do Tesouro Nacional	4	1.750	1.633	5,62	-	-	1.633	5,62
Despesas antecipadas			6	0,02	-	-	6	0,02
<b>Não Circulante</b>								
<b>Ações de companhias fechadas</b>								
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	5	1.251.300.000	25.815	88,76	-	-	25.815	88,76
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.		26.763.720	12.285	42,24	-	-	12.285	42,24
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.		577.200.000	179	0,62	-	-	179	0,62
			13.351	45,90	-	-	13.351	45,90
Mais valia de ativos	5		-	-	-	-	1.720	5,91
			1.720	5,91	-	-	1.720	5,91
<b>Total do ativo</b>			<b>29.174</b>	<b>100,31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.174</b>	<b>100,31</b>
<b>Passivo</b>								
<b>Valores a pagar</b>								
Taxa de consultoria especializada	13.a		89	0,31	-	-	89	0,31
Auditoria e taxa de custódia	13.b		28	0,10	-	-	28	0,10
Taxa de administração	13.a		16	0,06	-	-	16	0,06
Dividendos a pagar	13.a		8	0,03	-	-	8	0,03
Taxas de gestão	13.a		7	0,02	-	-	7	0,02
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão			4	0,01	-	-	4	0,01
Cotas a resgatar			1	-	-	-	1	-
			25	0,09	-	-	25	0,09
<b>Total do passivo</b>			<b>89</b>	<b>0,31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>0,31</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Cotas Integralizadas	8		29.085	100,00	-	-	29.085	100,00
Lucros acumulados			38.209	131,37	(12.751)	(43,84)	25.458	87,53
			(9.124)	(31,37)	12.751	43,84	3.627	12,47
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>			<b>29.174</b>	<b>100,31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.174</b>	<b>100,31</b>

**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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**b) Caixa e equivalente de caixa**

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados pelo Fundo na gestão de 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 - Receitas”.

**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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

**Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas letras do tesouro nacional.

**Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Não há investimentos com esta categoria no Fundo.

**e) Participações 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”.

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**f) 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.

**g) Resultado por cota**

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

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Depósitos bancários à vista	1	-
Aplicações financeiras não imobiliárias (i)	1.918	1.633
<b>Total</b>	<b>1.919</b>	<b>1.633</b>

(i) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2022 e 2021 estão representadas por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais.

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**5. Ativos de natureza imobiliária****a) Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)****Em 30 de junho de 2022**

<b>Sociedades de propósitos específicos</b>	<b>Valor contábil 30/06/2021</b>	<b>Aumento de capital</b>	<b>Redução de capital</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Dividendos recebidos</b>	<b>Valor contábil 30/06/2022</b>	<b>Saldo ágio na aquisição do investimento 30/06/2022 (i)</b>	<b>Participação</b>
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	12.285	1.356	-	1.374	-	15.015	931	60,00%
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	179	-	-	(179)	-	-	-	73,14%
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	13.351	-	(5.767)	(152)	(5.002)	2.430	5	52,00%
<b>Total</b>	<b>25.815</b>	<b>1.356</b>	<b>(5.767)</b>	<b>1.043</b>	<b>(5.002)</b>	<b>17.445</b>	<b>936</b>	

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**Em 30 de junho de 2021**

<b>Sociedades de propósitos específicos</b>	<b>Valor contábil 30/06/2020</b>	<b>Aumento de capital</b>	<b>Redução de capital</b>	<b>AFAC</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Dividendos recebidos</b>	<b>Liquidação SPE</b>	<b>Retenção despesas (*)</b>	<b>Valor contábil 30/06/2021</b>	<b>Saldo ágio na aquisição do investimento 30/06/2021 (i)</b>	<b>Participação</b>
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	8.927	3.525	-	18	(185)	-	-	-	12.285	1.704	61,52%
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	1.514	-	(1.226)	-	(109)	-	-	-	179	-	73,14%
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	8.668	-	-	-	7.023	(2.340)	-	-	13.351	16	52,00%
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	420	-	-	-	6	-	(390)	(36)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19.529</b>	<b>3.525</b>	<b>(1.226)</b>	<b>18</b>	<b>6.735</b>	<b>(2.340)</b>	<b>(390)</b>	<b>(36)</b>	<b>25.815</b>	<b>1.720</b>	

(\*) Conforme acordo de cotistas da SPE 24, em garantia ao cumprimento das obrigações de manutenção do empreendimento, deverá ser retido 1,5% do custo total da obra, quando do encerramento do empreendimento.

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**(i) Mais valia de ativos**

O saldo de R\$ 936 (2021 – R\$ 1.720) na rubrica “Mais valia de ativos” apresentado no ativo, refere-se a ágio na aquisição dos investimentos, originado devido à compra das cotas das Sociedades de Propósito Específico (SPE) pelo valor contábil atualizado pelo CDI. Este ágio não possui critério de amortização sendo a expectativa de realização atrelada a rentabilidade futura que as Sociedades de Propósito Específico (SPE) vierem a originar. O prazo de duração do Fundo está compatível com o prazo de retorno dos investimentos nas Sociedades de Propósitos Específicos (SPE).

**Em 30 de junho de 2022:**

<b>Código papel</b>	<b>Ágio Inicial</b>	<b>Fração Ideal Vendida</b>	<b>Baixa Total</b>	<b>Saldo 30/06/2022</b>
Ágio SPE 9	1.704	45,34%	773	931
Ágio SPE 15	784	100,00%	784	-
Ágio SPE 18	155	96,97%	150	5
<b>Total</b>	<b>2.643</b>		<b>1.707</b>	<b>936</b>

**Em 30 de junho de 2021:**

<b>Código papel</b>	<b>Ágio Inicial</b>	<b>Fração Ideal Vendida</b>	<b>Baixa Total</b>	<b>Saldo 30/06/2021</b>
Ágio SPE 9	1.704	0%	-	1.704
Ágio SPE 15	784	100%	784	-
Ágio SPE 18	155	90%	139	16
Ágio SPE 24	285	100%	285	-
<b>Total</b>	<b>2.928</b>		<b>1.208</b>	<b>1.720</b>

**b) Informações sobre as Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)**

Segue descritivo das principais características dos projetos das Sociedades de Propósitos Específicos (SPE):

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

A SPE 9 com sede na Cidade e no Estado de São Paulo foi constituída em 14 de dezembro de 2010. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2022 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 23.115 (2021 – R\$ 20.340) e está representado por 2.311.500.000 (2021 - 2.034.000.000) cotas.

Em 15 de julho de 2021 ocorreu o aumento de capital na sociedade no valor total de R\$ 1.356 mediante a emissão de 135.600.000 cotas.

O Fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Floresta. O terreno está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. O empreendimento foi lançado em 06 de novembro de 2021 e possui 45% das unidades vendidas.

**(ii) Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda. (“SPE 15”) – Ed. Árbol**

A SPE 15 com sede na Cidade e no Estado de São Paulo foi constituída em 2 de agosto de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 30 de dezembro de 2021 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 366 (2020 - R\$ 366) e está representado por 36.591.953 (2021 - 36.591.953) cotas.

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

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

O Fundo possui 73,14% das cotas da SPE do projeto Árbol. O terreno está localizado na Rua Mota Pais, 102. O projeto apresenta 100% das unidades vendidas e em 01º de julho de 2022 foi aprovada a liquidação da SPE 15, conforme descrito na nota explicativa nº 22.

**(iii) Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda. (“SPE 18”) – Ed. Nido**

A SPE 18 com sede na Cidade e no Estado de São Paulo foi constituída em 27 de outubro de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2022 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 10 (2021 – R\$ 11.100) e está representado por 1.000.000 (2021 - 1.110.000.000) cotas.

Em 20 de dezembro de 2021 ocorreu a redução de capital na sociedade no valor total de R\$ 5.767 mediante a baixa de 1.109.000.000 cotas.

O Fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Nido. O terreno está localizado na Rua Alceu Vieira, 44. O projeto apresenta 97% das unidades vendidas.

A Ata de reunião dos sócios realizada em 03 de junho de 2022 da companhia Idea Empreendimento SPE 18 Ltda, aprovou a distribuição do lucro líquido aos sócios, proporcionais as suas participações. O Fundo recebeu o montante de R\$ 73.

A Ata de reunião dos sócios realizada em 22 de fevereiro de 2022 da companhia Idea Empreendimento SPE 18 Ltda, aprovou a distribuição do lucro líquido aos sócios, proporcionais as suas participações. O Fundo recebeu o montante de R\$ 561.

A Ata de reunião dos sócios realizada em 05 de julho de 2021 da companhia Idea Empreendimento SPE 18 Ltda, aprovou a distribuição do lucro líquido aos sócios, proporcionais as suas participações. O Fundo recebeu o montante de R\$ 4.368.

A seguir apresentamos as principais informações financeiras das SPEs:

<b>SPE</b>	<b>SPE 9</b>	<b>SPE 15</b>	<b>SPE 18</b>
Data base	31/05/2022	30/06/2022	31/05/2022
Ativo circulante + Não circulante	32.403	-	6.287
Passivo circulante + Não circulante	7.378	-	1.475
Patrimônio líquido	20.078	145	5.318
Resultado do exercício	4.947	(145)	(506)

<b>SPE</b>	<b>SPE 9</b>	<b>SPE 15</b>	<b>SPE 18</b>
Data base	31/05/2021	31/05/2021	31/05/2021
Ativo circulante + Não circulante	20.417	251	25.356
Passivo circulante	448	7	1
Patrimônio líquido	19.969	244	25.355
Resultado do exercício	(221)	(10)	4.761

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**6. Gerenciamento de riscos**

**a) Tipos de risco**

Risco de 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; (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 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 Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

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.

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.

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.

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

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 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, conseqüentemente, 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;

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

(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.

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 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.

## JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

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

---

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 implicarão 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 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.

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

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 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 vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 não houve operações com instrumentos financeiros derivativos.

**8. Patrimônio Líquido**

**Cotas integralizadas**

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 55.000,00 (2021 – 55.000,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 368,16 (2021 - R\$ 528,82), totalmente subscritas e integralizadas.

**9. Emissão e resgate de cotas**

**a) Emissões**

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 2022 e 2021 não houve emissões de novas cotas.

**b) Resgate e amortizações de cotas**

Não haverá resgate de cotas conforme art. 2º da Lei nº 8.668/93 exceto no término do prazo de duração e em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução pela assembleia geral de cotistas.

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A gestora poderá realizar amortizações extraordinárias a seu exclusivo critério levando em consideração as despesas e os investimentos previstos para o Fundo e as receitas auferidas no exercício.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 houve amortização de cotas no montante de R\$ 4.100 (2021 - R\$ 2.726).

## 10. Política de distribuição de dividendos

O Fundo deverá distribuir 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 balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, e serão pagos sempre no 10º dia útil do mês subsequente, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais.

### a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	30/06/2022	30/06/2021
<b>Resultado Contábil</b>	<b>(249)</b>	<b>6.134</b>
<b>Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado</b>		
Equivalência patrimonial	4.743	(4.355)
Despesas registradas não pagas do exercício	51	55
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(57)	(61)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	-	43
<b>Caixa líquido gerado</b>	<b>4.488</b>	<b>1.816</b>
Rendimentos declarados do exercício	(4.487)	(1.845)
<b>Total dos rendimentos pagos aos cotistas</b>		
Rendimentos apurados no exercício anterior	7	-
Rendimentos apurados no exercício corrente	4.478	1.838
<b>Total</b>	<b>4.485</b>	<b>1.838</b>
<b>Rendimentos a pagar</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

No exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo realizou a distribuição de rendimentos considerando o Lucro caixa excedente de R\$ 1.623, que superou o Lucro contábil, devido aos efeitos correspondentes ao ajuste da equivalência patrimonial e amortização de ágio na aquisição de investimentos.

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**b) Rendimentos declarados por cota**

**Em 30 de junho de 2022**

<b>Data</b>	<b>Valor distribuído</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Valor do provento por cota (R\$)</b>
31/07/2021	3.025	55.000,00	55,00
30/11/2021	1.045	55.000,00	19,00
31/12/2021	23	55.000,00	0,41
31/03/2022	385	55.000,00	7,00
30/06/2022	9	55.000,00	0,17
<b>Total</b>	<b>4.487</b>		

**Em 30 de junho de 2021**

<b>Data</b>	<b>Valor distribuído</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Valor do provento por cota (R\$)</b>
30/10/2020	810	55.000,00	14,73
31/05/2021	1.035	55.000,00	18,82
<b>Total</b>	<b>1.845</b>		

**11. Negociação das cotas**

As cotas depois de integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código de negociação JPPC11, com última cotação em junho de 2022 de R\$ 140,01 (junho de 2021 – R\$ 342,50).

**12. Custódia e tesouraria**

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

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”).

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

**13. 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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**a) Taxa de administração, gestão e consultoria imobiliária**

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria, escrituração e consultoria imobiliária, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,64% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo observando uma remuneração mínima mensal de R\$ 12, corrigido anualmente pelo IPCA.

<b>Exercícios</b>	<b>Administração</b>	<b>Gestão</b>	<b>Consultoria</b>
Exercício findo em 30 de junho de 2022	108	53	332
Exercício findo em 30 de junho de 2021	97	52	341

**b) Taxa de custódia**

Pela prestação dos serviços de custódia qualificada, o Fundo pagará uma remuneração de R\$ 4 mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de novembro de 2021.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 as despesas com taxa de custódia foram de R\$ 45 (2021 – R\$ 45).

**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.

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

**d) Encargos debitados ao Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 25.380 (2021 - R\$ 26.210) foram os seguintes:

<b>Encargos</b>	<b>30/06/2022</b>		<b>30/06/2021</b>	
	<b>R\$</b>	<b>% PL médio</b>	<b>R\$</b>	<b>% PL médio</b>
Taxa de consultoria	(332)	1,31%	(341)	1,30%
Taxa de administração	(108)	0,43%	(97)	0,37%
Auditoria e taxa de custódia	(59)	0,23%	(58)	0,22%
Taxa de gestão	(53)	0,21%	(52)	0,20%
Despesas tributárias	(41)	0,16%	(17)	0,06%
Taxa BM&F	(11)	0,04%	(10)	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	(9)	0,04%	(11)	0,04%
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(8)	0,03%	(8)	0,03%
Outras despesas	(68)	0,27%	(4)	0,02%
<b>Total</b>	<b>(689)</b>	<b>2,71%</b>	<b>(598)</b>	<b>2,28%</b>

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 14. Prestadores de serviço

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Banco Finaxis S.A.
Controladoria:	Banco Finaxis S.A.
Escrituração:	Banco Finaxis S.A.
Gestão:	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Consultor imobiliário:	JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda.
Tesouraria:	Banco Finaxis S.A.
Distribuição das cotas:	Banco Finaxis S.A.

#### 15. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o percentual médio dos rendimentos distribuídos e o patrimônio líquido médio do período foram os seguintes:

Data	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade (%)	Valor médio dos rendimentos distribuídos	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2022	368,16	(0,86)	16,32	25.380
Exercício findo em 30 de junho de 2021	528,82	22,29	16,77	26.210

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

#### 16. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

#### 17. Demandas judiciais

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

#### 18. Tributação

##### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS, COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

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

**b) Tratamento tributário dos cotistas**

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

**Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

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

**19. Alterações estatutárias**

A ata de reunião extraordinária do gestor realizada em 27 de dezembro de 2021 aprovou a amortização de cotas no montante bruto de R\$ 4.100.

O Instrumento Particular de Alteração de Regulamento realizado em 08 de dezembro de 2021, aprovou a alteração do item 11.3 do regulamento do Fundo, com o escopo de incluir a data base para atualização pelo IPCA, da remuneração da administradora.

**20. Partes relacionadas**

Adicionalmente às despesas descritas na Nota Explicativa nº 13, o Fundo realizou as seguintes operações partes relacionadas:

**a) Depósitos bancários**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente bancária mantida junto ao Banco Finaxis S.A., administrador do Fundo. Em 30 de junho de 2022 o saldo disponível era de R\$ 0,5 (2021 – R\$ 0,2).

**JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ: 17.216.625/0001-98**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**b) Despesa com custódia**

O serviço de custódia é prestado pelo Banco Finaxis S.A., administrador do Fundo. No exercício social findo em 30 de junho de 2022 a remuneração de custódia foi de R\$ 45 (2021 – 45).

**c) Consultor e gestor**

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.

**21. Impactos do Covid 19 nos Fundos de Investimentos**

De acordo com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos da pandemia (“Coronavírus”) nos Fundos de Investimentos por ela administrados. Diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, o período de desaceleração econômica global pode resultar em reflexos negativos na precificação dos ativos do Fundo, todavia, o administrador, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

**22. Eventos subsequentes**

Conforme Distrato Social de 01º de julho de 2022, os sócios, por não mais interessar a continuidade da Idea Empreendimentos SPE 15, aprovaram dissolvê-la, liquidá-la e, conseqüentemente, extingui-la.

**23. Informações adicionais**

**a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, o administrador Banco Finaxis S.A. com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, situada na Rua Pasteur, 463, 11º Andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a este Fundo, por ele administrado, que não o serviço de exame de suas demonstrações contábeis.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos.

**b) Diretor e contador**

Luis Locaspi  
Diretor

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

\* \* \*