

Curitiba, 29 de novembro de 2023.

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 sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.821, de 18 de julho de 2011, 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, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância (“Consulta Formal”), cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 02 de janeiro de 2024, conforme descrito no Item 10.5 do Regulamento do Fundo, utilizando-se de Cédula de Voto à Distância (“Cédula de Voto”) para deliberar sobre a seguinte matéria da ordem do dia:

I. APROVAÇÃO DAS CONTAS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, DAS NOTAS EXPLICATIVAS E DO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO FUNDO, RELATIVO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 30 DE JUNHO 2023.

Trata-se da proposta para a aprovar as contas, as demonstrações financeiras, notas explicativas e o relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2023.

As Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente estão sendo enviadas em conjunto com a presente Consulta Formal.

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, nos termos do Item 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. Ressaltamos que a resposta a esta Consulta Formal deverá ser enviada à Administradora do Fundo até o dia 29 de dezembro de 2023, para os seguintes endereços:

Via Eletrônica: admregulatorio@finaxis.com.br ;

OU

Via Física: BANCO FINAXIS S.A

Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista

São Paulo – SP - CEP 01310-923

A/C – Administração de Recursos

A apuração dos votos do Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas do Fundo será realizada no dia 02 de janeiro de 2024 (“Termo de Apuração”).

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

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.

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/fundos-de-investimento/fundos-administrados/>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 - **Telefone:** (11) 3526-9001

Atenciosamente,

BANCO FINAXIS S.A

**ANEXO I A CONSULTA FORMAL DO
JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ sob o nº 17.216.625/0001-98**

Cédula de Voto

Cédula de Voto à Distância

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

RESPOSTA Procedimento de Convocação para Deliberação dos Cotistas (“Consulta Formal”) através de manifestação de voto a distância 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 29 de novembro de 2023, aos Cotistas do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, manifesto meu voto acerca da seguinte proposta:

- I. APROVAÇÃO DAS CONTAS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, DAS NOTAS EXPLICATIVAS E DO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO FUNDO, RELATIVO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 30 DE JUNHO 2023.**

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)** 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/CNPJ:

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 financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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 à Administração do
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2023, 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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Sociedades de Propósitos Específicos

(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 a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía R\$ 20.089 mil, o equivalente a 90,12% de seu Patrimônio Líquido investidos em ativos de natureza imobiliária representados por Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs) as quais estão avaliadas contabilmente por Equivalência Patrimonial. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a existência, valorização e a realização destes ativos.

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 relativos às demonstrações contábeis das SPEs em 31 de dezembro de 2022; **(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 demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

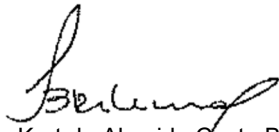
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

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



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

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 da posição financeira**Em 30 de junho de 2023 e 2022****(Em milhares de reais, exceto pela quantidade de ativos)**

	Notas	Quantidade	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades	4		<u>1</u>	<u>-</u>		<u>1</u>	<u>-</u>
Operações compromissadas							
Letras do Tesouro Nacional	4	2.026	<u>1.562</u>	<u>7,01</u>	2.339	<u>1.918</u>	<u>9,47</u>
Despesas antecipadas			<u>11</u>	<u>0,05</u>		<u>10</u>	<u>0,05</u>
Não Circulante							
Ações de companhias fechadas	5		<u>20.089</u>	<u>90,12</u>		<u>17.445</u>	<u>86,15</u>
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		1.386.900.000	19.841	89,01	1.386.900.000	15.015	74,15
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.			-	-	26.763.720	-	-
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.		520.000	248	1,11	520.000	2.430	12,00
Agio na aquisição dos investimentos	5		<u>683</u>	<u>3,07</u>		<u>936</u>	<u>4,63</u>
Total do ativo			<u>22.346</u>	<u>100,25</u>		<u>20.310</u>	<u>100,30</u>
Passivo							
Valores a pagar			<u>56</u>	<u>0,25</u>		<u>61</u>	<u>0,30</u>
Taxa de consultoria especializada	13.a		22	0,10		21	0,10
Auditoria e taxa de custódia			19	0,09		17	0,08
Taxa de administração	13.a		10	0,04		9	0,05
Taxa de gestão	13.a		4	0,02		4	0,02
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão			1	-		1	-
Dividendos a pagar	13.a		-	-		9	0,05
Total do passivo			<u>56</u>	<u>0,25</u>		<u>61</u>	<u>0,30</u>
Patrimônio líquido	8		<u>22.290</u>	<u>100,00</u>		<u>20.249</u>	<u>100,00</u>
Cotas Integralizadas			21.872	98,12		21.872	108,02
Lucros/Prejuízos acumulados			418	1,88		(1.623)	(8,02)
Total do passivo e patrimônio líquido			<u>22.346</u>	<u>100,25</u>		<u>20.310</u>	<u>100,30</u>

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

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - (CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstração de resultados**Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

Composição do resultado dos exercícios	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		2.391	259
Equivalência patrimonial	5	2.644	1.043
Agio na aquisição dos investimentos		(253)	(784)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		2.391	259
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		219	181
Operações compromissadas		219	181
Receitas		219	181
Demais despesas		(569)	(689)
Taxa de consultoria	13.a	(268)	(332)
Taxa de administração	13.a	(114)	(108)
Auditoria e taxa de custódia		(62)	(59)
Taxa de gestão	13.a	(45)	(53)
Despesas tributárias		(49)	(41)
Taxa BM&F		(12)	(11)
Taxa de fiscalização CVM		(7)	(9)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(9)	(8)
Outras despesas		(3)	(68)
Resultado líquido dos exercícios		2.041	(249)
Quantidade de cotas		55.000,00	55.000,00
Resultado por cota		37,11	(4,53)
Rentabilidade% (resultado líquido/patrimônio líquido)		9,16%	-1,23%

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

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - (CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022****(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)**

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros / prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2021		25.458	3.627	29.085
Variação 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)
Saldo em 30 de junho de 2022		21.872	(1.623)	20.249
Resultado líquido no exercício		-	2.041	2.041
Saldo em 30 de junho de 2023		21.872	418	22.290

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

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	170	140
Pagamento da consultoria especializada	(266)	(339)
Pagamento da taxa de administração	(113)	(107)
Pagamento da taxa de gestão	(45)	(54)
Pagamento da auditoria e taxa de custódia	(61)	(58)
Demais pagamentos / recebimentos	(32)	(99)
Caixa líquido das atividades operacionais	(347)	(517)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimento em sociedades de propósito específico	-	(1.356)
Redução do Investimento em sociedades de propósito específico	-	5.767
Dividendos recebidos de sociedades de propósito específico	-	5.002
Caixa líquido das atividades de investimento	-	9.413
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultados	(9)	(4.485)
Cotas amortizadas	-	(4.125)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(9)	(8.610)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(356)	286
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	1.919	1.633
Disponibilidades	1	-
Operações compromissadas	1.918	1.633
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	1.563	1.919
Disponibilidades	1	1
Operações compromissadas	1.562	1.918

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(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 e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 516/11 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 financeiras 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 28 de setembro de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

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

b) Caixa e 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.

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 Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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) 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”.

d) 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.

e) 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

Descrição	30/06/2023	30/06/2022
Depósitos bancários à vista	1	1
Aplicações financeiras não imobiliárias (i)	1.562	1.918
Total	1.563	1.919

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

(2) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2023 e 2022 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 Financeiras dos
exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

(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 2023**

Sociedades de propósitos específicos	Valor contábil 30/06/2022	Equivalência patrimonial	Valor contábil 30/06/2023	Saldo ágio na aquisição do investimento 30/06/2023 (i)	Participação (ii)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	15.015	4.826	19.841	678	60,00%
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	2.430	(2.182)	248	5	52,00%
Total	17.445	(2.644)	20.089	683	

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 Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 30 de junho de 2022

Sociedades de propósitos específicos	Valor contábil 30/06/2021	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos recebidos	Valor contábil 30/06/2022	Saldo ágio na aquisição do investimento 30/06/2022 (i)	Participação (ii)
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%
Total	25.815	1.356	(5.767)	1.043	(5.002)	17.445	936	

(i) Ágio na aquisição dos investimentos

O saldo de R\$ 683 (2022 – R\$ 936) na rubrica “Ágio na aquisição dos investimentos” apresentado no ativo, refere-se a ágio 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).

(ii) Participação

O Fundo detém controle nas SPEs.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2023:

Código papel	Ágio Inicial	Fração Ideal Vendida	Baixa Total	Saldo 30/06/2023
Ágio SPE 9	1.704	60,22%	1.026	678
Ágio SPE 18	155	96,97%	150	5
Total	2.643		1.960	683

Em 30 de junho de 2022:

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

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 2023 e 2022 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 23.115 e está representado por 2.311.500.000 cotas.

A Ata de reunião dos sócios realizada em 1º de março de 2023 da companhia Idea Empreendimento SPE 9 Ltda, aprovou os seguintes assuntos:

- i. A adesão à Operação Financeira junto ao Banco Itaú Unibanco S.A, para a realização do Empreendimento Floresta, e
- ii. Aprovar a prestação/constituição de garantias pela sociedade para garantir a operação financeira junto ao Banco Itaú Unibanco, quais sejam a constituição de hipoteca do imóvel sobre o qual será erigido o Empreendimento Floresta.

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.

As demonstrações financeiras da Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas, com relatório de auditoria emitido em 20 de junho de 2023, com ênfase.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

(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 e está representado por 36.591.953 cotas.

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.

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.

(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 2023 e 2022 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 10 e está representado por 1.000.000 cotas.

O Fundo possui 52% das cotas da SPE 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.

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.

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.

As demonstrações financeiras da Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas, com relatório de auditoria emitido em 20 de junho de 2023, com ênfase.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

A seguir apresentamos as principais demonstrações financeiras das SPEs:

SPE	SPE 9	SPE 15	SPE 18
Data base	31/05/2023	30/06/2023	31/05/2023
Ativo circulante + Não circulante	35.500	-	1.915
Passivo circulante + Não circulante	2.432	-	1.432
Patrimônio líquido	33.068	-	473
Resultado do exercício	6.449	-	(110)

SPE	SPE 9	SPE 15	SPE 18
Data base	31/05/2022	31/05/2022	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)

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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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).

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 compõem 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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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

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

Riscos macroeconômicos gerais - O Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações e condições dos mercados de capitais especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo voltado à obtenção de renda pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo 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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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 alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como por exemplo: o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel;

(v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e, (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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 conseqüências.

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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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

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

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(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 2023 e 2022 não houve operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 55.000,00 (2022 – 55.000,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 405,27 (2022 - R\$ 368,16), 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 2023 e 2022 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.

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 2023 não houve amortização de cotas (2022 - R\$ 4.100).

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 referam, 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

	30/06/2023	30/06/2022
Resultado Contábil	2.041	(249)
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Equivalência patrimonial	(2.391)	4.743
Despesas registradas não pagas do exercício	55	51
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(51)	(57)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente		-
Caixa líquido gerado	(346)	4.488
Rendimentos declarados do exercício	-	(4.487)
Total dos rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados no exercício anterior	9	7
Rendimentos apurados no exercício corrente	-	4.478
Total	9	4.485
Rendimentos a pagar	-	9

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.

b) Rendimentos declarados por cota

Em 30 de junho de 2023 o Fundo não distribuiu rendimentos.

Em 30 de junho de 2022

Data	Valor distribuído	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (R\$)
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
Total	4.487		

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2023 de R\$ 192,00 (junho de 2022 – R\$ 140,01).

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.

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) 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.

<u>Exercícios</u>	<u>Administração</u>	<u>Gestão</u>	<u>Consultoria</u>	<u>Custódia</u>
Exercício findo em 30 de junho de 2023	(114)	(45)	(268)	(47)
Exercício findo em 30 de junho de 2022	(108)	(53)	(332)	(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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 20.087 (2022 - R\$ 25.380) foram os seguintes:

Encargos	30/06/2023		30/06/2022	
	R\$	% PL médio	R\$	% PL médio
Taxa de consultoria	(268)	1,33%	(332)	1,31%
Taxa de administração	(114)	0,57%	(108)	0,43%
Auditoria e taxa de custódia	(62)	0,31%	(59)	0,23%
Taxa de gestão	(45)	0,22%	(53)	0,21%
Despesas tributárias	(49)	0,24%	(41)	0,16%
Taxa BM&F	(12)	0,06%	(11)	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,03%	(9)	0,04%
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(9)	0,04%	(8)	0,03%
Outras despesas	(3)	0,01%	(68)	0,27%
Total	(569)	2,83%	(689)	2,71%

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:	Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários 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:

Exercícios	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade (%)	% médio dos rendimentos distribuídos	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2023	405,27	10,08	-	20.087
Exercício findo em 30 de junho de 2022	368,16	(0,86)	16,32	25.380

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.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

17. Demandas judiciais

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

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.

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; e
- (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%.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

19. Alterações estatutárias

A Consulta Formal de 21 de novembro de 2022 deliberou sobre o a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo relativa ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2022.

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.

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.

20. Resolução CVM nº 175

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova resolução entrará em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, conforme as Resoluções 181 e 184 e revogará a Instrução CVM nº 472 na mesma data. Os fundos de investimento imobiliários que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e deverão adaptar-se integralmente às disposições da nova resolução até 31 de dezembro de 2024. Os efeitos da nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo regulatório.

21. Partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Parte relacionada	Serviços prestados	Despesas (R\$)		Valores a pagar (R\$)	
		2023	2022	30/06/2023	30/06/2022
Da administradora					
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administração	(76)	(93)	(7)	(6)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(47)	(45)	(4)	(4)
Banco Finaxis S.A.	Controladoria	(30)	(12)	(2)	(2)
Banco Finaxis S.A.	Escrituração	(8)	(3)	(1)	(1)
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Distribuição	-	-	-	-

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 2023 o saldo disponível era de R\$ 1 (2022 – R\$ 1).

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

23. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou serviços da empresa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados ao Fundo, que não o serviço de exame de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contador

O Diretor e a contadora responsáveis pelo Fundo são:

Luis Locaspi
Diretor

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

* * *