

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

CONSULTA FORMAL

REF.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas (“Consulta Formal”) através de Coleta de voto a distância do OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50

Prezado(a) Cotista,

A **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista, CEP 01310-923, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, na qualidade de administrador (“Administrador”), (i) **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, conjunto 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20 (“JPP”); e (ii) **FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12 Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 (“FAR” e, em conjunto com a JPP, “Gestores”) e atuando, Administrador e Gestores, na qualidade de prestadores de serviços essenciais responsáveis do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“Fundo”), o Administrador vem, por meio desta, nos termos do Artigo 39 do Regulamento do Fundo, consultá-lo(a), acerca das seguintes propostas de deliberação:

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 2025.

Trata-se da proposta para aprovar as demonstrações financeiras, notas explicativas e o relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2025.

O percentual aplicável para aprovação da matéria objeto de quórum prevista na ordem do dia, será por maioria de votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, nos termos do Artigo 37 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 o Administrador, por meio de correspondência física ou eletrônica, através dos seguintes canais:

Via Eletrônica para: admregulatorio@finaxis.com.br

ou

Via Física para:

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista, CEP 01310-923

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 ao Administrador do Fundo até o dia **15 de dezembro de 2025**.

O Administrador 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 Consulta Formal do Fundo será realizada no dia 16 de dezembro de 2025.

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 consequente apuração dos votos previsto.

Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a este Instrumento, encontram-se disponíveis no website do Administrador <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 - **Telefone: (11) 3526-9001**

Atenciosamente,

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**ANEXO I A CONSULTA FORMAL DO
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 26.091.656/0001-50**

ENVIADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025.

CÉDULA DE VOTO

MANIFESTAÇÃO DE VOTO À DISTÂNCIA

À

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

A/C – Administração de Recursos

Avenida Paulista, nº 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista

São Paulo – SP - CEP 01310-923

RESPOSTA ao Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas (“Consulta Formal”) através de Coleta de voto a distância do OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“Fundo”)

Em resposta a Consulta Formal enviada aos Cotistas em 14 de novembro 2025, aos Cotistas do Fundo, 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 2025.

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

☐ favorável

☐ desfavorável

☐ Abster-se de votar

☐ Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

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, de 24 de agosto de 2001, 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:

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest
JPP Fundo de Investimento
Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. - CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente no exercício findo em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 258TL-012-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024	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
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Cotistas do

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário- FII (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário- FII em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 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.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 5.c)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía R\$ 293.800 mil, o equivalente a 90,14% do seu Patrimônio Líquido, investido em CRIs. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs está baseada em modelos desenvolvidos pela administração. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a mensuração e a existência desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base, por amostragem; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados, via amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridas no exercício; **(vi)** acompanhamento dos níveis de inadimplência e recálculo da provisão no valor de recuperação de recebíveis e **(vii)** 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 a apuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foi conduzido por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 30 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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;
- Concluimos 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;
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

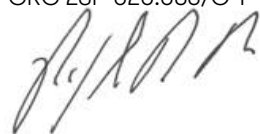
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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, 29 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros

Contador CRC 1SP-208.108/O-1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração da posição financeira
Em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto a quantidade de ativos)

	Notas	Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Operações compromissadas	4		4.679	1,44		34.296	10,74
Letras do Tesouro Nacional		5.935	4.679	1,44	43.170	34.296	10,74
Títulos e valores mobiliários	5		325.844	99,97		18.060	5,65
Títulos públicos federais			30.137	9,24		-	-
Letras Financeiras do Tesouro		32.500	30.137	9,24		-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Cotas de fundos de investimento			1.907	0,59		1.413	0,44
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada		49.540	1.907	0,59	49.540	1.413	0,44
Títulos privados			11.471	3,52		16.647	5,22
Certificados de recebíveis imobiliários		24.546	11.471	3,52	30.080	18.927	5,92
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos			-	-		(2.280)	(0,71)
Despesas antecipadas			34	0,01		21	0,01
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Títulos e valores mobiliários	5		282.329	86,62		269.753	84,51
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos privados			282.329	86,62		269.753	84,51
Certificados de recebíveis imobiliários		9.902.070	283.806	87,07	9.883.213	269.753	84,51
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos			(1.477)	(0,45)		-	-
Total do ativo			330.557	101,42		322.130	100,92
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			4.618	1,42		2.942	0,92
Dividendos e bonificações	12.a		4.358	1,35		2.670	0,84
Taxa de gestão	17.a		187	0,06		199	0,06
Taxa de administração	17.a		33	0,01		35	0,02
Despesas de auditoria			14	-		13	-
Taxa de custódia	17.b		13	-		13	-
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão			7	-		6	-
Outros valores a pagar			6	-		6	-
Total do passivo			4.618	1,42		2.942	0,92
Patrimônio líquido	10		325.939	100,00		319.188	100,00
Cotas Integralizadas			333.085	102,19		333.085	104,35
Distribuição de dividendos			(167.627)	(51,43)		(128.956)	(40,40)
Lucros acumulados			160.481	49,24		115.059	36,05
Total do passivo e patrimônio líquido			330.557	101,42		322.130	100,92

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários		44.252	37.681
Reconhecimento de ganhos	5.g	43.449	39.300
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos	5.h	803	(1.619)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	532	(488)
Reconhecimento de ganhos/perdas		494	(622)
Dividendos recebidos		38	134
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		44.784	37.193
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.762	3.043
Operações compromissadas	4	2.895	3.043
Apropriação de rendimentos		2.895	3.043
Títulos e valores mobiliários	5	1.867	-
Títulos públicos federais		1.867	-
Apropriação de rendimentos		1.964	-
Ajuste a valor justo		(97)	-
Demais despesas		(4.124)	(4.424)
Taxa de gestão	17.a	(2.230)	(2.774)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	17.d	(1.072)	(682)
Taxa de administração	17.a	(395)	(472)
Taxa de custódia	17.b	(155)	(185)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(83)	(86)
Despesa com consultoria		(70)	(83)
Tarifas bancárias		(64)	(64)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(38)
Despesas de auditoria		(14)	(14)
Despesa com correspondência		(3)	(5)
Outras despesas		(8)	(21)
Resultado dos exercícios		45.422	35.812
Quantidade de cotas		3.252.384	3.252.384
Lucro por cota		13,97	11,01
Rentabilidade % (lucro/patrimônio líquido)		13,94%	11,22%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Dividendos distribuídos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos em 30 de junho de 2023		<u>333.085</u>	<u>(91.326)</u>	<u>79.247</u>	<u>321.006</u>
Resultado líquido no exercício		-	-	35.812	35.812
Distribuição de dividendos no exercício	12	-	(35.812)	-	(35.812)
Distribuição de dividendos no exercício - Lucro caixa excedente	12	-	(1.818)	-	(1.818)
Saldos em 30 de junho de 2024		<u>333.085</u>	<u>(128.956)</u>	<u>115.059</u>	<u>319.188</u>
Resultado líquido no exercício		-	-	45.422	45.422
Distribuição de dividendos no exercício	12	-	(38.671)	-	(38.671)
Saldos em 30 de junho de 2025		<u>333.085</u>	<u>(167.627)</u>	<u>160.481</u>	<u>325.939</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e produto da venda de títulos e valores mobiliários	2.225	2.361
Compra de outros instrumentos financeiros	(58.348)	-
Venda de outros instrumentos financeiros	29.676	-
Pagamento da taxa de administração	(397)	(478)
Pagamento da taxa de gestão	(2.242)	(2.818)
Pagamento da taxa de custódia	(156)	(188)
Pagamento da auditoria	(13)	(38)
Pagamento de serviços de consultoria	(70)	(85)
Demais pagamentos/recebimentos	(199)	(208)
Caixa líquido das atividades operacionais	(29.524)	(1.454)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de certificados de recebíveis imobiliários	(77.663)	(72.880)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	18.486	17.708
Recebimento de juros e amortização de certificados de recebíveis imobiliários	96.029	105.872
Recebimento de dividendos	38	134
Caixa líquido das atividades de investimento	36.890	50.834
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(36.983)	(39.026)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(36.983)	(39.026)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(29.617)	10.354
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	34.296	23.942
Disponibilidades	-	1
Operações compromissadas	34.296	23.941
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	4.679	34.296
Disponibilidades	-	-
Operações compromissadas	4.679	34.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

1. Contexto operacional

O Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII) ("Fundo"), foi constituído em 25 de julho de 2016 e iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2017, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo indeterminado de duração.

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

O objetivo de investimento do Fundo é a realização de investimentos em ativos alvo e em ativos de liquidez buscando proporcionar aos cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à rentabilidade alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral.

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

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e apresentam os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

OUJP11	
Data	Preço de fechamento (em R\$)
31/07/2024	80,63
31/08/2024	80,20
30/09/2024	78,80
31/10/2024	78,80
30/11/2024	77,94
31/12/2024	74,00
31/01/2025	67,97
28/02/2025	71,46
31/03/2025	79,52
30/04/2025	78,61
31/05/2025	81,75
30/06/2025	82,45

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 472/2008 e 516/2011 e pelas demais orientações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

b) Reapresentação - títulos e valores mobiliários

Após reavaliação quanto à melhor forma de apresentação das demonstrações financeiras do Fundo, e em conformidade com o disposto no Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, procedeu-se à reapresentação da Nota Explicativa nº 5. No exercício de 2024, havia sido apresentada a movimentação das operações compromissadas, ao invés da movimentação dos títulos e valores mobiliários, correspondente a essa Nota Explicativa nº 5. Essa reapresentação teve como objetivo adequar a demonstração à prática contábil mais apropriada e aderente às normas vigentes, sem impacto sobre o resultado do exercício ou no patrimônio líquido do Fundo.

Anteriormente apresentado:

	30/06/2024
Saldo no início do exercício	23.941
(+) Aquisições	6.920.473
(-) Resgates	(6.913.161)
(+) Rendimentos	3.043
Saldo no final do exercício	34.296

Reapresentação:

Movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza não imobiliária.

	30/06/2024 (Reapresentado)
Saldo no início do exercício	-
(+) Aquisições	-
(-) Resgates	-
(+) Rendimentos	-
Saldo no final do exercício	-

Movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza imobiliária.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

	30/06/2025	30/06/2024 (Reapresentado)
Saldo no início dos exercícios	1.413	2.035
(+) Rendimentos	494	(622)
Saldo no final dos exercícios	1.907	1.413

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

Operações compromissadas

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

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial 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.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

d) Classificação dos ativos 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 pelos títulos públicos federais, cotas de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs").

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.

e) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos

A provisão por faixa de atraso é calculada a partir do atraso de alguma parcela de recebimento do ativo, respeitando a faixa de dias em atraso inicial e final do provisionamento. É aplicado o arrasto de parcelas, ou seja, o percentual de provisão do maior atraso do título será aplicado para todas as parcelas, inclusive as parcelas a vencer. A administradora utiliza por padrão a faixa 16-120 dias, ou seja, inicia-se no 16º dia de atraso e é provisionada durante 105 dias, até que o 120º dia de atraso, o ativo esteja 100% provisionado, com o valor total de provisão igual ao valor presente do ativo.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Além do provisionamento por faixa de atraso, poderá existir uma provisão para perdas por redução no valor de recuperação complementar de acordo com a avaliação do Administrador verificando a evidência de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo

Para os ativos e parcelas com vencimento anterior a 1º de maio de 2025, a provisão padrão por faixa de atraso inicia-se no 16º dia de vencido (inclusive) e é provisionada durante 135 dias, de tal forma que no 150º dia de atraso o título terá atingido 100% de provisão para perdas.

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 número de cotas emitidas na data do encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

a) Composição da carteira

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

Caixa e equivalentes de caixa	30/06/2025	30/06/2024
Aplicações financeiras ⁽¹⁾	4.679	34.296
Total	4.679	34.296

⁽¹⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

b) Movimentação das operações compromissadas

A movimentação das operações compromissadas é substancialmente composta por:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início dos exercícios	34.296	23.941
(+) Aquisições	6.562.749	6.920.473
(-) Resgates	(6.595.261)	(6.913.161)
(+) Rendimentos	2.895	3.043
Saldo no final dos exercícios	4.679	34.296

5. Títulos e valores mobiliários

a) Composição da carteira

Os títulos e valores mobiliários registrados na categoria de “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado” estão assim classificados:

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2025

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Títulos públicos federais			
Letras Financeiras do Tesouro	Acima de 1 ano	30.510	30.137
Total		30.510	30.137

b) Movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza não imobiliária

A movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza não imobiliária é substancialmente composta por:

	30/06/2025	30/06/2024 (Reapresentado)
Saldo no início dos exercícios	-	-
(+) Aquisições	58.348	-
(-) Resgates ⁽¹⁾	(30.078)	-
(+) Rendimentos	1.867	-
Saldo no final dos exercícios	30.137	-

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

(¹) Houve retenção do imposto de renda no montante de R\$ 402, para os títulos públicos federais.

ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento			
Imobiliário (¹)	Sem vencimento	1.907	1.907
Total		1.907	1.907

Em 30 de junho de 2024

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento			
Imobiliário (¹)	Sem vencimento	2.035	1.413
Total		2.035	1.413

(¹) O Fundo possui aproximadamente 0,59% (2024 – 0,44%) do seu patrimônio líquido representado por 49.540 (2024 - 49.540) cotas de fundo imobiliário do **Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística) – CNPJ: 13.974.819/0001-00, administrado pelo Ouribank S.A., constituído em 11 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um fundo de classe única de cotas. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o de *build-to-suit*) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais (“imóveis alvo”), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; e (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os imóveis alvo.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do fundo o investimento em imóveis alvo, o fundo também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do fundo: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) CRI; e (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, tal como as letras imobiliárias garantidas (ativos alvo). As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

c) Movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza imobiliária

A movimentação dos títulos e valores mobiliários de ativos financeiros de natureza imobiliária é substancialmente composta por:

	30/06/2025	30/06/2024 (Reapresentado)
Saldo no início dos exercícios	1.413	2.035
(+) Rendimentos	494	(622)
Saldo no final dos exercícios	1.907	1.413

d) Composição da carteira de certificados de recebíveis imobiliários

Os CRIs estão classificados na categoria “títulos para negociação”.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Em 30 de junho de 2025

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
24B1861489	TRUE	CELESTE	269 ^a	1 ^a	18.000	20.467	18/02/2037	IPCA +	11,70%
19K1124486	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1 ^a	25 ^a	17.700	16.721	15/06/2027	CDI +	7,00%
24H2216619	PROVÍNCIA	GPCI_II	1 ^a	72 ^a	16.000	16.467	16/08/2029	IPCA +	10,85%
21I0912120	ORE SEC	MINAS BRISA	1 ^a	46 ^a	27.250	14.443	25/09/2028	CDI +	4,50%
21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	4 ^a	314 ^a	15.150	13.658	21/07/2031	IPCA +	9,25%
20K0549411	OPEA	DÍNAMO	1 ^a	295 ^a	15.000	11.144	27/11/2028	IPCA +	8,75%
24J4921075	VIRGO	DAL_POZZO_II	221 ^a	1 ^a	11.000	11.105	14/05/2031	CDI +	5,65%
22C1024589	CANAL	ARQUIPLAN	1 ^a	1 ^a	20.000	10.672	16/03/2027	-	-
23A1510278	OPEA	OAD	1 ^a	89 ^a	10.000	10.605	25/01/2028	IPCA +	13,50%
24G1896218	PROVÍNCIA	PLANTA	62 ^a	1 ^a	9.852	10.356	31/07/2034	IPCA +	10,00%
23H1070006	PROVÍNCIA	CORPORE	1 ^a	34 ^a	10.592	10.242	29/08/2028	CDI +	5,00%
20G0800227	TRUE	GSFI	1 ^a	236 ^a	9.568.225	9.597	19/07/2032	IPCA +	5,00%
24B1573243	LEVERAGE	LOTE 5	4 ^a	1 ^a	11.000	9.291	22/07/2037	IPCA +	10,00%
25A3835544	PROVÍNCIA	MASOTTI	95 ^a	1 ^a	8.275	8.061	29/06/2033	IPCA +	11,75%
21K0058017	VIRGO	ABV	4 ^a	401 ^a	5.910	7.126	17/10/2033	IPCA +	8,50%
22J1099385	VIRGO	DESCO	1 ^a	63 ^a	7.500	6.980	13/10/2037	IPCA +	9,25%
19H0000001	VERT	BTG MALLS	1 ^a	8 ^a	11.000	6.911	20/08/2031	CDI +	1,50%
23H0096476	TRUE	SOCICAM	1 ^a	194 ^a	6.768	6.754	31/07/2035	IPCA +	10,50%
20C0937316	TRAVESSIA	BZLOG	1 ^a	35 ^a	10.000	6.000	12/03/2026	IPCA +	10,00%
24H1685086	VIRGO	TRISUL	193 ^a	1 ^a	6.000	5.999	25/02/2030	CDI +	1,35%
22L1414297	CANAL	HBC_II	1 ^a	22 ^a	10.000	5.557	22/12/2027	CDI +	6,00%

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
19G0228153	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	5.244	26/07/2034	IPCA +	6,00%
24L1812703	OPEA	MAIZ	352ª	1ª	5.000	5.157	20/10/2037	IPCA +	10,00%
21G0864353	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	4.204	5.027	29/07/2026	IPCA +	8,50%
20G0754279	ORE SEC	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	4.987	10/07/2025	IPCA +	9,00%
20K0571487	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	4.970	13/11/2030	IPCA +	5,34%
21G0155050	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	8.500	4.962	16/11/2029	CDI +	5,35%
24J3510650	PROVÍNCIA	TERRASSA	79ª	1ª	5.000	4.953	19/12/2028	IPCA +	12,25%
24L2316848	VIRGO	IBEN_III	228ª	1ª	4.500	4.325	13/12/2030	CDI +	5,85%
21H1031711	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	8.950	4.291	09/08/2029	CDI +	6,50%
20B0980166	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	3.767	16/02/2032	IPCA +	4,70%
25B2404031	PROVÍNCIA	COLORADO III	81ª	1ª	3.626	3.591	25/02/2033	IPCA +	11,00%
19K1139670	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	3.256	15/10/2027	IPCA +	6,00%
21F0568989	ORE SEC	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	3.254	10/06/2036	IPCA +	6,50%
19C0281298	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	3.027	25/08/2029	IPCA +	9,50%
12F0036335	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	4.745	3.026	13/01/2033	IGP-M +	8,19%
22H1517101	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	3.000	2.693	29/07/2043	IPCA +	8,50%
21D0453486	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	2.011	19/07/2027	IPCA +	6,00%
21L0329277	VERT	YOU	1ª	60ª	3.061	1.628	09/11/2026	CDI +	4,25%
20F0692684	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.534	15/06/2027	CDI +	7,00%
17L0959863	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	1.530	28/09/2032	IPCA +	9,00%
22H1104501	BARI	HELBOR ESTOQUE	1ª	8ª	6.015	1.152	26/08/2027	CDI +	2,30%

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
17K0150400	BARI	GLP	1ª	64ª	300	888	20/01/2027	IPCA +	5,45%
20G0000464	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	842	15/07/2030	IPCA +	10,00%
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	522	07/10/2033	IGP-M +	6,68%
19D1329253	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	467	15/12/2025	IPCA +	9,00%
17B0048606	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	17	20/09/2025	IPCA +	10,00%
Total					9.926.616	295.277			

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Em 30 de junho de 2024

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
19K1124486	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	18.547	15/12/2027	CDI +	5,50%
24B1861489	TRUE	CELESTE	269ª	1ª	18.000	17.604	18/02/2037	IPCA +	11,70%
22D0371522	OPEA	LOFTS	1ª	447ª	16.850	16.915	17/03/2028	CDI +	4,00%
22C1024589	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	20.000	14.505	16/03/2027	CDI +	4,25%
21I0912120	ORE SEC	MINAS BRISA	1ª	46ª	27.250	13.589	23/09/2026	IPCA +	7,50%
20K0549411	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	13.557	27/11/2028	IPCA +	8,75%
21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	4ª	314ª	15.150	13.004	21/07/2031	IPCA +	9,25%
24B1573243	LEVERAGE	LOTE 5	4ª	1ª	11.000	10.730	22/07/2037	IPCA +	10,00%
20C0937316	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	10.718	12/03/2025	IGPM +	6,00%
23H1070006	PROVÍNCIA	CORPORE	1ª	34ª	10.592	10.561	29/08/2028	CDI +	5,00%
23A1510278	OPEA	OAD	1ª	89ª	10.000	10.389	25/01/2028	IPCA +	13,50%
20G0800227	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	9.790	19/07/2032	IPCA +	5,00%
21A0742342	ORE SEC	YAZBEK	1ª	33ª	19.000	9.424	16/01/2026	IPCA +	6,20%
22L1414297	CANAL	HBC_II	1ª	22ª	10.000	7.792	22/12/2027	CDI +	6,00%
19H0000001	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	7.583	20/08/2031	CDI +	1,50%

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
22J1099385	VIRGO	DESCO	1ª	63ª	7.500	7.492	13/10/2037	IPCA +	9,25%
20G0754279	ORE SEC	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	6.930	11/07/2025	IPCA +	9,00%
23H0096476	TRUE	SOCICAM	1ª	194ª	6.768	6.716	31/07/2035	IPCA +	10,50%
21K0058017	VIRGO	ABV	4ª	401ª	5.910	6.616	17/10/2033	IPCA +	8,50%
19G0228153	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	6.161	26/07/2034	IPCA +	6,00%
21G0155050	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	8.500	6.104	16/11/2029	CDI +	5,35%
21H1031711	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	8.950	5.335	09/08/2029	CDI +	6,50%
20K0571487	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	5.319	13/11/2030	IPCA +	5,34%
21G0864353	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	4.204	4.913	29/07/2026	IPCA +	8,50%
20F0692684	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	4.549	10/06/2027	CDI +	7,00%
19K1139670	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	4.502	15/10/2027	IPCA +	6,00%
20B0980166	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	4.098	16/02/2032	IPCA +	4,70%
21F0568989	ORE SEC	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	4.016	10/06/2036	IPCA +	6,50%
12F0036335	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	4.745	3.393	13/01/2033	IGPM +	8,19%
20L0653261	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	10.080	3.314	12/12/2024	IPCA +	5,96%
21L0329277	VERT	YOU	1ª	60ª	3.061	3.114	09/11/2026	CDI +	4,25%
22H1517101	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	3.000	2.980	29/07/2043	IPCA +	8,50%
21K0938679	BARI	HELBOR	1ª	97ª	10.000	2.861	20/11/2024	CDI +	2,50%
22H1104501	BARI	HELBOR ESTOQUE	1ª	8ª	6.015	2.825	26/08/2027	CDI +	2,30%
19C0281298	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	2.768	25/08/2029	IPCA +	9,50%
21D0453486	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	2.705	19/07/2027	IPCA +	6,00%
17L0959863	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	1.992	28/09/2032	IPCA +	9,00%

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
17K0150400	BARI	GLP	1ª	64ª	300	1.387	20/01/2027	IPCA +	5,45%
20G0000464	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	1.384	15/07/2030	IPCA +	10,00%
19D1329253	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	1.181	15/12/2025	IPCA +	9,00%
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	674	07/10/2033	IGPM +	6,68%
17B0048606	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	643	20/09/2025	IPCA +	10,00%
Total					9.913.293	288.680			

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Em 30 de junho de 2025 os investimentos do Fundo estão concentrados em CRIs, sendo que 70% (2024 – 66%) são de operações de lastro corporativo, 21% (2024 – 24%) em aluguéis, 7% (2024 – 7%) em shoppings e 2% (2024 – 3%) em ativos pulverizados. O setor mais representativo é o de incorporação, representado 38% (2024 – 45%) das operações.

A provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos é composta por:

Em 30 de junho de 2025

A administradora do Fundo não constituiu provisão para perdas por redução no valor recuperável dos ativos pois não existiam parcelas em atraso há mais de 16 dias, tendo sido apropriada apenas a provisão complementar atribuída diretamente aos papéis, conforme descrito abaixo.

Em 30 de junho de 2024

Evento	Papel	Vencimento	Valor	Dias vencidos	Provisão
Amortização	20F0692684	11/03/2024	15	109	(11)
Juros	19K1124486	11/12/2023	224	200	(224)
Juros	19K1124486	10/01/2024	219	170	(219)
Juros	19K1124486	14/02/2024	249	135	(222)
Juros	19K1124486	11/03/2024	191	109	(133)
Juros	19K1124486	10/04/2024	219	79	(104)
Juros	20F0692684	10/04/2024	62	79	(29)
Juros	19K1124486	10/05/2024	216	49	(55)
Juros	20F0692684	10/05/2024	61	49	(15)
Juros	19K1124486	10/11/2023	106	231	(106)
Juros	19K1124486	10/10/2023	109	262	(109)
Juros	19K1124486	10/06/2024	203	18	(5)
Amortização	20F0692684	10/06/2024	100	18	(2)
Juros	20F0692684	10/06/2024	57	18	(1)
Total			2.031		(1.235)

Adicionalmente, a provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos complementar é atribuída quando o administrador, em sua rotina de acompanhamento de carteira e demais indicadores relevantes, identificar esta necessidade considerando eventuais efeitos esperados no valor recuperável dos títulos.

Caso essa identificação ocorra, a provisão poderá ser ajustada mediante o agravamento da nota atribuída ou pela constituição de provisão complementar. Caso essa identificação ocorra, poderá elevar o nível de provisão pelo agravo da nota atribuída ou pela constituição de provisão complementar.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Em 30 de junho de 2025 o administrador atribuiu uma provisão complementar de R\$ 1.477 (2024 – R\$ 1.045), referente aos CRIs identificados como 19K1124486, 20F0692684 e 22C1024589 (2024 - CRIs 19K1124486 e 20F0692684).

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

e) Lastros e garantias - certificados de recebíveis imobiliários

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
24B1861489	Celeste	Aluguel	AF de 100% cotas SPEs; AF da fazenda: 200%; CF de recebíveis; Fundo de juros; e Aval dos sócios.	A2
19K1124486	Carvalho Hosken	CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir); CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria); Aval do acionista controlado; e Fundo de liquidez.	Baa3
24H2216619	GPCI	Nota comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras	Fiança; Aval dos sócios; Alienação fiduciária de Imóvel; AF de cotas da SPE; e Cessão fiduciária da carteira de recebíveis do porteira de ferro	A3
21I0912120	Minas Brisa	CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa	AF de imóveis; AF de cotas das SPEs; Cessão fiduciária dos recebíveis; Fundo de obra; Aval dos acionistas; e Fundo de liquidez.	A3
21G0785091	Coteminas	Debêntures emitidas pela Coteminas	AF de imóveis; CF de direitos creditórios de contratos de locação; Aval dos acionistas; e Fundo de reserva.	A2

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
20K0549411	Dínamo	Contrato de locação	AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG; CF de contratos de aluguel e prestação de serviços; Aval dos acionistas da holding GDPAr; e Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs.	A3
24J4921075	Dal Pozzo	Nota comercial	AF Imóvel; e Aval dos acionistas.	Baa1
22C1024589	Arquiplan	CCB emitida pela Arquiplan	AF de imóvel; Cessão fiduciária de recebíveis; Seguro de obras e Seguro garantia; e Aval.	Baa1
23A1510278	Grupo OAD	Nota comercial	AF de terreno, unidades e cotas de SPE; CF de recebíveis; Fundo de reserva; e Aval.	Baa1
24G1896218	Planta. Inc	Nota comercial	Alienação fiduciária do Ed. Independência;	Baa3
23H1070006	Corpore Incorporadora	Nota comercial	AF de imóveis concluídos em estoque; AF de cotas do FIDC Corpore; Fundo de reserva: 3PMTs; e Aval dos sócios.	Baa1
20G0800227	GSFI	Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo	AF de frações ideais de 8 empreendimentos; CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos; e Fundo de reserva de R\$5MM.	Baa1

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
24B1573243	Lote 5	Debênture emitida pela Lote 5	AF de estoque e de 100% cotas das SPEs; CF de recebíveis; Fiança solidária das empresas do grupo; Aval dos acionistas da Lote 5; e Fundo de reserva.	Baa3
25A3835544	Roed Holding Administração e Participações S.A.	CCB Imobiliária ou nota comercial	AF estoque; CF carteira presente e futura; AF quotas SPE; Fundo de despesas/fundo de reserva: 3 PMT's Aval dos sócios.	A2
21K0058017	ABV	Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito	AF de imóveis; Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito; Fiança dos acionistas; e Fundo de reserva.	Baa1
22J1099385	Solar/Desco	Contrato de locação	AF de imóvel; Cessão do fluxo de aluguéis atrelado ao faturamento; Fundo de reserva; e Aval.	Baa1
19H0000001	FII BTG Malls	CCB representativa de contratos de venda e compra de part. em shoppings	AF de frações do shopping; CF do NOI dos shoppings; e Fundo de reserva de 1 PMT.	Baa1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
23H0096476	Socicam	Debêntures	AF de 65% das ações da SPE concessionária; CF de recebíveis; Fundo de reserva: 2PMTs; Fiança solidária das empresas do grupo.	Baa3
20C0937316	FII OULG11	Créditos imobiliários decorrentes de contrato de compra e venda	Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel.	B1
24H1685086	Trisul	Debêntures privadas emitidas pela Trisul	Clean	A2
22L1414297	HBC Irmãos de Santi	CCB	AF de imóvel; CF de contrato de fornecimento de cana-de-açúcar; Fundo de reserva; e Aval.	Baa2
19G0228153	HBR Realty	Debêntures emitidas pelas SPEs	AF de imóveis e das cotas das SPEs; CF dos contratos de aluguel; Aval da HBR Realty; e Fundo de reserva de 1 PMT.	A2
24L1812703	UFVs Nossa Sra de Fatima e UFVs Montes Claros	Contrato Atípico de Locação (BTS) – Locação das usinas solares	AF do direito de uso de superfície; AF das quotas da SPE; AF de equipamentos; Cessão fiduciária de direitos creditórios BTS; O&M; Fiança da Matrix Energy Part S.A.; Fundo de reserva de 3 PMTs (juros e amortização) Fundo de Juros equivalente somatório das parcelas de juros e correção monetária no período de carência; Fundo de obra; e Regime fiduciário e patrimônio separado.	A3

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
21G0864353	Impperial	CCB emitida pela devedora	AF de cotas das SPEs; Aval dos sócios; e Fundo de reserva.	Baa1
20G0754279	Módena	CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda	AF do imóvel; CF recebíveis atuais e futuros; Aval dos sócios da SPE; Fundo de reserva de 3 PMT; e Fundo de obra liberado conforme medição.	Baa2
20K0571487	BMLOG	BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel	AF do imóvel; e Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação.	A3
21G0155050	Iben	CCB emitida pela devedora	AF de imóveis; CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços; e Aval dos sócios.	Baa1
24J3510650	T2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	CCI representativa de Nota Comercial	AF de 100% do imóvel (150% estoque residencial e 180% estoque comercial); CF carteira presente e futura (120%); AF quotas SPE; Fundo de reserva de 115% referente a maior parcela de juros; Fundo de despesas correspondente ao período total da operação; Fundo de administração de BRL 400 mil, com liberação ao longo de 20 meses de R\$ 20 mil/mês; Fundo de liquidez de BRL 1 MM para usar pelos	Baa1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
24L2316848	IBEN	Debêntures imobiliárias	AF de imóvel – razão de 120%; CF de contratos de prestação de serviço – razão de 130% sobre o volume total e sobre a PMT mensal; Fundo de liquidez – equivalente a 3 PMTs; Fundo de despesas; e Aval dos sócios.	A3
21H1031711	Dal Pozzo	CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo	AF de imóveis; Aval dos acionistas; e Fundo de liquidez.	Baa2
20B0980166	Grupo Mateus	CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação	AF de imóveis; CF de recebíveis de vendas do supermercado; Aval dos acionistas; e Covenants financeiros.	A2
25B2404031	Roed Holding Administração e Participações S.A.	CCB Imobiliária ou nota comercial	Cessão Fiduciária de 72% dos recebíveis da Colarrio 3 SPE e 65% dos recebíveis da Colpesqueira 2 SPE; Promessa de cessão fiduciária de dos direitos creditórios futuros; Alienação fiduciária de 100% das cotas das SPEs; Fiança dos sócios da Colorado 3 e sócios da Hineline Participações; e Aval dos sócios.	A2
19K1139670	Estácio	Contrato atípico de locação	AF do imóvel; CF dos recebíveis do contrato de aluguel; Coobrigação do cedente; Aval de Estácio Part S.A e IREP – Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda; e Fundo de liquidez de 1 PMT.	A3

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
21F0568989	Pulverizado	CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis	AF de todas as unidades; Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade; e Razão de subordinação de 20%.	Baa1
19C0281298	Grupo ACF	CCB representativa de direitos creditórios de contratos de locação	AF do shopping; Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis; Aval dos acionistas (Grupo ACF); Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra; e Contratos tampão de locação.	Baa3
12F0036335	BB Mapfre	CCI representativa de direitos creditórios de contrato atípico de locação	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente; CF do contrato de locação; Fiança prestada por BB Mapfre; e Fundo de reserva de R\$ 2 MM.	A1
22H1517101	Koch/Hacasa	Contrato de locação	AF de imóvel; Cessão do fluxo de aluguéis; Fundo de reserva; e Fiança.	A1
21D0453486	Cogna Educação	Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cognia	AF do imóvel; CF contrato atípico de locação; Fiança de empresa do grupo no contrato de locação; e Fundo de reserva de 1 PMT.	A3
21L0329277	You Inc	Debêntures emitidas pela You	AF de ações de holding de SPes; AF de imóveis e promessa de AF de terrenos; Cessão fiduciária de recebíveis; e Fiança.	A3

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
20F0692684	Carvalho Hosken	CCB imobiliário emitida pela Carvalho Hosken	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir) CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria) Aval do acionista controlador; e Fundo de liquidez.	Baa3
17L0959863	Pulverizado	CCB representativa de direitos creditórios de contratos de compra e venda	AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto); CF dos créditos imobiliários; Fundo de contingência: 50% do custo de registro de AF nos contratos; e Fundo de reserva: 2 PMT.	B1
22H1104501	Helbor	Cédula de Crédito Bancário (“CCB”)	AF de imóveis; e Aval.	A3
17K0150400	GLP	CCI representativa de direitos creditórios de contrato atípico de locação	AF do imóvel (após condição suspensiva); CF dos direitos creditórios do contrato de locação; Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel; Importância segurada R\$150 MM; e Seguro garantia locatário se inquilino (BRF) perder investment grade.	A1
20G0000464	Pulverizado	Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos creditórios imobiliários; CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos; AF de cotas de SPE; Fiança outorgada por empresas e acionistas; e Fundo de reserva.	Baa2

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
19E0966783	Pulverizado	Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	AF dos imóveis; 15% de subordinação; Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade; e Fundo de despesas de R\$50k.	Baa2
19D1329253	San Remo	CCB	AF de imóvel residencial na razão de 200%; CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM; Aval e fiança dos acionistas e SPEs; Fundos de liquidez, despesa e reserva; e Negative pledge de cotas da SPE do empreendimento Queen Victoria.	A3
17B0048606	Pulverizado	CCI representativa dos direitos creditórios de contratos de compra e venda	AF de quotas das SPEs dos empreendimentos; CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda; Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado; e Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação.	B1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

f) Riscos relacionados aos créditos imobiliários

Os investimentos em CRIs envolvem uma série de riscos sendo os principais fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente, aos fiadores, e aos próprios CRIs.

Os CRIs não contam com a classificação de risco emitida por agências de rating, contudo, o gestor possui uma metodologia de classificação proprietária que serve de apoio as decisões de investimentos. Também não há qualquer tipo de coobrigação das companhias securitizadoras.

g) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários é substancialmente composta por:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início dos exercícios	288.680	300.080
(+) Aquisição	77.663	72.880
(+) Juros apropriados	43.449	39.300
(-) Venda	(18.486)	(17.708)
(-) Amortizações	(96.029)	(105.872)
(-) Principal	(54.960)	(78.439)
(-) Juros	(41.069)	(27.433)
Saldo no final dos exercícios	295.277	288.680
Ativo circulante	11.471	18.927
Ativo não circulante	283.806	269.753

h) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos

Movimentação da provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos ativos:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início dos exercícios	(2.280)	(661)
Baixas/reversão na provisão por liquidação de ativos	3.035	2.051
Constituição de provisão	(2.232)	(3.670)
Saldo no final dos exercícios	(1.477)	(2.280)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

6. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo mensura instrumentos financeiros e propriedades para investimento ao valor justo, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo CPC 46 e pela Instrução CVM 516/2011. Os ativos são categorizados na seguinte hierarquia de mensuração ao valor justo:

- i. **Nível 1:** Refere-se a ativos e passivos cujo valor justo é baseado em preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos. Esses preços são observáveis e disponíveis publicamente. Este nível é composto pelos títulos públicos federais e pelas cotas de fundos de investimento.
- ii. **Nível 2:** Inclui ativos e passivos cujo valor justo é baseado em *inputs* observáveis, mas que não são cotados em mercados ativos. Isso pode envolver cotações de preços de ativos semelhantes ou taxas de juros de mercado. Este nível é representado por CRIs.
- iii. **Nível 3:** Refere-se a ativos e passivos cujo valor justo é mensurado com base em informações não observáveis, ou seja, informações que não estão disponíveis publicamente e que envolvem julgamentos significativos da administração.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados ao valor justo:

Em 30 de junho de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos públicos federais	30.137	-	-	30.137
Cotas de fundo imobiliário	1.907	-	-	1.907
Certificados de recebíveis imobiliários	-	295.277	-	295.277
Total	32.044	295.277	-	297.184

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Em 30 de junho de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos públicos federais	-	-	-	-
Cotas de fundo imobiliário	1.413	-	-	1.413
Certificados de recebíveis imobiliários	-	286.400	-	286.400
Total	1.413	286.400	-	287.813

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos referentes à oferta pública

Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta pública: O início da negociação das cotas objeto da oferta pública na BM&F Bovespa ocorrerá apenas no 1º dia útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco referente à participação das pessoas vinculadas na oferta pública: A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na oferta pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. O administrador ou o gestor não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/2008. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo administrador e/ou pelos gestores ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesse atualmente prevista na Instrução CVM 472/2008 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do administrador e do gestor, regras que coíbem conflito de interesses, os gestores e o administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico bem como ao Fundo e o seu setor de atuação

Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico: O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- i. Política monetária, cambial e taxas de juros;
- ii. Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- iii. Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- iv. Inflação;
- v. Instabilidade social;
- vi. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vii. Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- viii. Racionamento de energia elétrica; e
- ix. Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Risco de mercado dos ativos de liquidez e dos ativos alvo: Os ativos alvo e os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, 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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito: As obrigações decorrentes aos ativos alvo e aos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco relacionados à 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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do fundo terem 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 na BM&F Bovespa. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Risco de mercado das cotas do Fundo: Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário neste curto prazo.

Risco tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a secretaria da receita federal tenha interpretação diferente do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/2004, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em ativos alvo e/ou ativos de liquidez, observados os limites previstos no regulamento do Fundo, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em ativos alvo e/ou ativos de liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo e/ou do ativo de liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários: O Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472/2008. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento do Fundo e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a política de investimento.

Risco operacional: Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor e os ativos de liquidez objeto de investimento pelo fundo serão geridos pelo administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o fundo por parte do administrador, do gestor, do custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relacionado ao mercado imobiliário: O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas do fundo.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do administrador, em ativos alvo e em ativos de liquidez, excluindo as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da administradora.

A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do fundo, nos termos do regulamento do Fundo, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do fundo, da administradora ou da gestora em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas: Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada 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 que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, do gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Risco do prazo: Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco do investimento nos ativos de liquidez: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos de liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas tributação regressiva, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Risco de desapropriação e de sinistro: Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos ativos alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre ativos alvo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos ativos alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela assembleia geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos cotistas, podendo os cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

Risco das contingências ambientais: Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Risco relativo à atividade empresarial: É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a ativos alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

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 regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo: O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

9. Evolução da cota e rentabilidade

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

	Valor da cota (em R\$)	Rentabilidade (%)	Resultado	Média dos rendimentos distribuídos por cota	Patrimônio líquido médio
30/06/2025	100,22	14,23	45.422	0,99	323.386
30/06/2024	98,14	11,16	35.812	0,96	322.677

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

10. Patrimônio líquido

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

a) Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 3.252.384 cotas escriturais (2024 – 3.252.384), cujo valor unitário é de R\$ 100,22 (2024 – R\$ 98,14), totalmente subscritas e integralizadas.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

11. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do dia imediatamente anterior pelo número de cotas em circulação.

A administradora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do regulamento do Fundo, decidir pelas futuras emissões de cotas do Fundo.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

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

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/1993 e na Instrução CVM 175/2022, os cotistas não poderão, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

12. Política de distribuição de dividendos

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais.

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	30/06/2025	30/06/2024
Resultado contábil	45.422	35.812
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Receitas reconhecidas não recebidas nos exercícios	(4.722)	(90)
Despesas registradas não pagas dos exercícios	257	881
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(259)	(340)
Receitas reconhecidas nos exercícios anteriores recebidas no exercício corrente	-	-
Caixa líquido gerado	40.698	36.263
Cálculo dos rendimentos dos exercícios		
Rendimentos declarados nos exercícios	38.671	37.630
(%) Percentual distribuído ⁽¹⁾	95,02%	103,77%
Rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados nos exercícios anteriores	2.667	4.065
Rendimentos apurados nos exercícios correntes	34.313	34.963
Total dos rendimentos pagos aos cotistas ⁽²⁾	36.980	39.028
Rendimentos a pagar	4.358	2.670

⁽¹⁾ No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo realizou a distribuição de rendimentos considerando o lucro caixa excedente de R\$ 1.818, que superou o lucro contábil acumulado, devido aos efeitos de caixa correspondentes aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, no exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve a distribuição de lucro caixa excedente. O valor líquido distribuído e acumulado, incluindo as amortizações realizadas, é de R\$ 7.146 (2024 – R\$ 13.897).

⁽²⁾ No exercício findo em 30 de junho de 2025 ocorreu um pagamento adicional de R\$ 3, totalizando o montante de R\$ 36.983 apresentado na Demonstração dos fluxos de caixa, devido a transferências bancárias que haviam sido devolvidas em períodos anteriores.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

b) Rendimentos distribuídos por cota

Em 30 de junho de 2025

Data	Valor distribuído	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/07/2024	2.667	3.252.384	0,82
31/08/2024	2.764	3.252.384	0,85
30/09/2024	2.765	3.252.384	0,85
31/10/2024	2.927	3.252.384	0,90
30/11/2024	2.927	3.252.384	0,90
31/12/2024	4.033	3.252.384	1,24
31/01/2025	2.960	3.252.384	0,91
28/02/2025	3.025	3.252.384	0,93
31/03/2025	3.090	3.252.384	0,95
30/04/2025	3.415	3.252.384	1,05
31/05/2025	3.740	3.252.384	1,15
30/06/2025	4.358	3.252.384	1,34

Em 30 de junho de 2024

Data	Valor distribuído	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/07/2023	3.903	3.252.384	1,20
31/08/2023	3.577	3.252.384	1,10
30/09/2023	3.252	3.252.384	1,00
31/10/2023	3.252	3.252.384	1,00
30/11/2023	3.252	3.252.384	1,00
31/12/2023	2.927	3.252.384	0,90
31/01/2024	2.960	3.252.384	0,91
29/02/2024	2.960	3.252.384	0,91
31/03/2024	2.960	3.252.384	0,91
30/04/2024	2.960	3.252.384	0,91
31/05/2024	2.960	3.252.384	0,91
30/06/2024	2.667	3.252.384	0,82

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

13. Negociação de cotas

As cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

14. Classificação por agência classificadora de risco

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

15. Custódia de títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e as operações compromissadas 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.

As cotas de fundos de investimentos são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

16. Prestadores de serviços

Administração:	Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Banco Finaxis S.A.
Custódia:	Banco Finaxis S.A.
Escrituração:	Banco Finaxis S.A.
Gestão ⁽¹⁾ :	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda. Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.

⁽¹⁾ O Fundo é gerido em conjunto pela Fator Asset Gestora de Recursos Ltda (anteriormente denominada Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda) e a JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

17. Encargos do fundo

As taxas patrimoniais serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252, por dias úteis, sendo o pagamento realizado mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria e escrituração, nos termos do regulamento do Fundo e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano (%)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,2625
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,225
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,15

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do valor de referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: R\$ 11, corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”).

O Instrumento Particular do Administrador de 30 de junho 2025 deliberou a adaptação do regulamento do Fundo à Resolução CVM 175/2022, com alteração da taxa de administração, que até 29 de junho de 2025 era:

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, nos termos do regulamento do Fundo e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano (%)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	1,1625
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	1,125
Acima de R\$ 100.000.000,01	1,05

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do valor de referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: (a) R\$ 21, nos primeiros seis meses; (b) R\$ 24, do sétimo ao décimo segundo mês; e (c) R\$ 28, a partir do 13º mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Administração	(395)	(472)	(33)	(35)

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão, o Fundo pagará aos gestores a remuneração estabelecida na tabela abaixo, de forma que cada gestor receberá 50%, cada um, dos valores abaixo mencionados, observado o pagamento mínimo de R\$ 9 para cada gestor, sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M:

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano (%)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,90
Acima de R\$ 100.000.000,01	

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Gestão	(2.230)	(2.774)	(187)	(199)

c) Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, o Fundo pagará ao custodiante a taxa de custódia estabelecida na tabela abaixo, observado o pagamento mínimo de R\$4, sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M:

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano (%)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,0875
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,075
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,05

O Instrumento Particular do Administrador de 30 de junho 2025 deliberou a adaptação do regulamento do Fundo à Resolução CVM 175/2022, com alteração da taxa de custódia, que até 29 de junho de 2025 era:

Pela prestação dos serviços de custódia qualificada, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela a seguir:

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano (%)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,09
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,08
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,05

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do valor de referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: (i) R\$ 3, nos primeiros 12 meses; e (ii) R\$ 4, a partir do 13º mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Custódia	(155)	(185)	(13)	(13)

d) Taxa de performance

Será devida uma taxa de performance aos gestores, equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração, que exceder a rentabilidade alvo, qual seja o Índice de Mercado ANBIMA, série B, (IMA-B 5) acrescido de 0,50% ao ano.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

A taxa de performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do patrimônio líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado no regulamento do Fundo e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à rentabilidade alvo, será devida a taxa de performance.

A taxa de performance será devida semestralmente e paga no 5º dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada período de referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (P \text{ bruto} - P \text{ benchmark}) \times 20\%$$

Sendo que,

$P \text{ bruto} = P \text{ atual} + \text{distribuição de rendimentos} - \text{integralizações}$

$P \text{ benchmark} = (\text{Cota benchmark} \times \text{quantidade})$

$\text{Cota benchmark} = \text{cota base} \times \text{rentabilidade alvo}$

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 e não houve despesa e os valores a pagar com taxa de performance.

e) Outros encargos

O saldo na rubrica “Imposto de renda sobre ativos financeiros” no montante de R\$ 1.072 (2024 – R\$ 682), apresentado na demonstração dos resultados, refere-se ao imposto retido na fonte sobre os rendimentos auferidos em aplicações financeiras ao longo do exercício.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
 CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

f) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 323.386 (2024 - R\$ 322.677) foram os seguintes:

Encargos	30/06/2025		30/06/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio
Taxa de gestão	(2.230)	(0,69)	(2.774)	(0,86)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(1.072)	(0,33)	(682)	(0,21)
Taxa de administração	(395)	(0,12)	(472)	(0,15)
Taxa de custódia	(155)	(0,05)	(185)	(0,06)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(83)	(0,03)	(86)	(0,03)
Despesa com consultoria	(70)	(0,02)	(83)	(0,03)
Tarifas bancárias	(64)	(0,02)	(64)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(38)	(0,01)
Despesas de auditoria	(14)	-	(14)	-
Despesa com correspondência	(3)	-	(5)	-
Outras despesas	(8)	-	(21)	(0,01)
Total	(4.124)	(1,28)	(4.424)	(1,40)

18. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

Em conformidade com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais normativos vigentes, o Fundo é isento do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos e valores mobiliários do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e do imposto de renda. Contudo o Fundo está sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, com exceção aos rendimentos obtidos por aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário. O imposto sobre as aplicações realizadas pelo Fundo poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

19. 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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

20. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

i. Serviços prestados

Parte relacionada	Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
		2025	2024	30/06/2025	30/06/2024
Da administradora					
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administração	(264)	(315)	(22)	(23)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(155)	(185)	(13)	(14)
Banco Finaxis S.A.	Controladoria	(105)	(126)	(9)	(9)
Banco Finaxis S.A.	Escrituração	(26)	(31)	(2)	(3)
Dos cotistas					
JPP Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestão ⁽¹⁾	(1.115)	(1.387)	(93,5)	(99,5)
Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.		(1.115)	(1.387)	(93,5)	(99,5)

⁽¹⁾ O Fundo é gerido em conjunto pela Fator Asset Gestora de Recursos Ltda, (anteriormente denominada Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda) e a JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

ii. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora do Fundo. Em 30 de junho de 2025 e 2024 não havia saldo disponível.

21. Alterações estatutárias

Instrumento Particular do Administrador de 30 de junho de 2025 deliberou sobre:

- Alteração da denominação social do Fundo para “Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”;
- Adaptação à Resolução CVM 175/2022; e
- Outras alterações do regulamento do Fundo.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Ato Conjunto do Administrador e dos Gestores de 06 de março de 2025 deliberou o processo de incorporação da Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda pela FAR – Fator Administração de Recursos Ltda., que passará a figurar como gestora do Fundo, atuando em conjunto com a JPP Capital Gestão De Recursos Ltda.

Ato do Administrador de 11 de dezembro de 2024 deliberou a inclusão da classificação do Fundo, no regulamento do Fundo, para fins de código Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

Termo de Apuração da Consulta Formal de 25 de novembro de 2024 deliberou a aprovação das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2024.

22. Eventos subsequentes

Fato Relevante - FII

Fato Relevante de 22 de setembro de 2025 comunicou sobre:

- i. Potencial transação Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo Banco Fator S.A. (“VRTM”): Em 19 de setembro de 2025, o administrador e os gestores receberam do VRTM, representado por seu administrador e pela FAR, na qualidade de gestor do VRTM, uma “Proposta para Aquisição de Ativos do Fundo” (“Proposta VRTM”), contendo condições indicativas para a possível aquisição parcial dos ativos do Fundo pretendida pelo VRTM (“Aquisição VRTM”); e
- ii. Potencial transação JPPA: Informamos, ainda, que, em 19 de setembro de 2025, o administrador e os gestores receberam do JPPA, representado por seu administrador e seu gestor, uma “proposta para aquisição de ativos do fundo” (“Proposta JPPA”), contendo condições indicativas para a possível aquisição parcial dos ativos do Fundo pretendida pelo JPPA (“Aquisição JPPA”).

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

Certificados de recebíveis imobiliários Virgo

O Fundo detém, em sua carteira de investimentos, CRIs emitidos pela Virgo Companhia de Securitização (“Virgo”). Em 25 de agosto de 2025, a Virgo divulgou um Comunicado ao Mercado com esclarecimentos quanto à notícias veiculadas na mídia que afirmam a utilização de recursos de fundos de reserva de emissões de CRIs e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) sob sua gestão com aplicação no Allocation Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Crédito Privado Responsabilidade Limitada, CNPJ: 60.951.523/0001-45, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., o qual teria adquirido CRIs da Virgo, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Castelo Byblos Participações S.A.

Não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor de recuperação dos ativos ou outros impactos aos valores contábeis divulgados pelo Fundo, considerando que:

- i. Até a data de emissão da demonstração financeira do Fundo, não há registro de inadimplemento nos fluxos financeiros dos CRIs detidos pelo Fundo;
- ii. Os CRIs possuem estruturas de garantias robustas, incluindo fundos de reserva e mecanismos de reforço de crédito previstos nos respectivos termos de securitização; e
- iii. O compromisso assumido pela Riza Controle Holding S.A., CNPJ: 49.996.037/0001-00, futura adquirente da Virgo, no contexto da transação societária divulgada no Fato Relevante divulgado em 29 de agosto de 2025, que constitui fator mitigador de risco de crédito, uma vez que prevê a aquisição integral dos CRIs caso não sejam liquidados antes do fechamento da transação.

A administradora e a gestora do Fundo permanecerão atentas à evolução dos eventos divulgados e, caso identifiquem mudanças relevantes que impactem o risco de crédito ou o valor recuperável dos CRIs, tomarão as ações cabíveis.

**Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Ourinvest JPP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

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

23. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

b) Diretor e contadora

O diretor e a contadora responsáveis pelo Fundo são:

Luis Locaspi
Diretor

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