

Demonstrações Financeiras

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 30.982.880/0001-00

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94

DATA BASE

30/06/2026 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO SUBSEQUENTE

Conforme descrito na nota explicativa número 21, em 17 de junho de 2026, foi apresentada a consulta formal para transferência da administração, de Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Rio Bravo Investimentos – Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. Ainda, conforme nota explicativa nº 22 - Eventos Subsequentes, em 26 de agosto de 2026 foi prorrogado o prazo para a manifestação dos votos para 28 de setembro de 2026, com apuração em 05 de outubro de 2026.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um



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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A carteira de investimento em certificado de recebíveis imobiliários possui um saldo de R\$ 89.803 mil que representa 99,98% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado o investimento chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesse ativo, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações das taxas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificado de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros: (i) Comparação dos indicadores utilizados para mensuração dos investimentos de acordo com aqueles estabelecidos nas escrituras de certificado de recebíveis imobiliários e com os divulgados por fontes independentes, verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram adequadamente contabilizadas no resultado do exercício; e (ii) Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo.



RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.



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

Blumenau - SC, 25 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

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

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Quantidade	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Operações compromissadas	4		1.473	1,64		2.665	3,02
Letras do Tesouro Nacional		2.079	1.473	1,64	3.380	2.665	3,02
Títulos e valores mobiliários			9.912	11,03		111	0,13
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5						
Títulos privados			9.912	11,03		111	0,13
Certificados de recebíveis imobiliários		15.266	10.449	11,63	3.002	312	0,36
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos			(537)	(0,60)		(201)	(0,23)
Despesas antecipadas			19	0,02		17	0,02
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Títulos e valores mobiliários			79.891	88,95		86.531	98,20
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5						
Títulos privados			79.891	88,95		86.531	98,20
Certificados de recebíveis imobiliários		86.006	79.891	88,95	95.255	86.531	98,20
Total do ativo			91.295	101,64		89.324	101,37
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			1.477	1,64		1.205	1,37
Dividendos e bonificações	12.a		1.374	1,53		1.115	1,27
Taxa de gestão	17.b		68	0,08		63	0,07
Taxa de administração	17.a		13	0,01		12	0,01
Auditoria a pagar			13	0,01		6	0,01
Taxa de custódia	17.a		5	0,01		5	0,01
Outros valores a pagar			4	-		4	-
Total do passivo			1.477	1,64		1.205	1,37
Patrimônio líquido	10		89.818	100,00		88.119	100,00
Cotas Integralizadas			95.251	106,04		95.251	108,10
Distribuição de dividendos			(69.326)	(77,18)		(56.850)	(64,52)
Lucros acumulados			63.893	71,14		49.718	56,42
Total do passivo e patrimônio líquido			91.295	101,64		89.324	101,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5	15.019	13.397
Reconhecimento de ganhos		14.823	13.462
Ajuste a valor justo		531	-
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos		(335)	(65)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		15.019	13.397
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		546	342
Operações compromissadas	4	546	342
Apropriação de rendimentos		546	342
Demais despesas		(1.390)	(1.186)
Taxa de gestão	17.b	(812)	(786)
Taxa de administração	17.a	(151)	(145)
Imposto de renda sobre ativos financeiros		(123)	(77)
Despesas com serviço de terceiros		(70)	-
Taxa de custódia	17.a	(59)	(57)
Despesas com honorários advocatícios		(55)	-
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(38)	(37)
Despesa com consultoria		(27)	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(21)
Tarifas bancárias		(17)	(21)
Despesas de auditoria		(13)	(11)
Taxa ANBIMA		(4)	(4)
Despesa com correspondência		(1)	(1)
Resultado dos exercícios		14.175	12.553
Quantidade de cotas		904.050	904.050
Lucro por cota		15,68	13,89
Rentabilidade % (lucro/patrimônio líquido)		15,78%	14,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Dividendos distribuídos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2024		<u>95.251</u>	<u>(45.161)</u>	<u>37.165</u>	<u>87.255</u>
Resultado líquido no período		-	-	12.553	12.553
Distribuição de resultado no período	12	-	(11.689)	-	(11.689)
Saldos em 30 de junho de 2025		<u>95.251</u>	<u>(56.850)</u>	<u>49.718</u>	<u>88.119</u>
Resultado líquido no período		-	-	14.175	14.175
Distribuição de resultado no período	12	-	(12.476)	-	(12.476)
Saldos em 30 de junho de 2026		<u>95.251</u>	<u>(69.326)</u>	<u>63.893</u>	<u>89.818</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendimentos de outros instrumentos financeiros	422	265
Compra de cotas de fundo de investimento	(1.597)	-
Venda de cotas de fundo de investimento	1.597	-
Pagamento da taxa de administração	(151)	(145)
Pagamento da taxa de gestão	(807)	(786)
Pagamento da taxa de custódia	(59)	(57)
Pagamento da auditoria	(5)	(16)
Pagamento de serviço de consultoria	(27)	(26)
Demais pagamentos/recebimentos	<u>(208)</u>	<u>(82)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(835)</u>	<u>(847)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de certificados de recebíveis imobiliários	(28.888)	(22.414)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	4.828	13.060
Recebimento de juros e amortização de certificados de recebíveis imobiliários	35.917	23.407
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>11.857</u>	<u>14.053</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(12.214)	(11.487)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(12.214)</u>	<u>(11.487)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.192)</u>	<u>1.719</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>2.665</u>	<u>946</u>
Disponibilidades	-	-
Operações compromissadas	2.665	946
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>1.473</u>	<u>2.665</u>
Disponibilidades	-	-
Operações compromissadas	1.473	2.665

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

1. Contexto operacional

O JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 25 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 17 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo de duração indeterminado.

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 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 o público 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 2026:

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

JPPA11	
Data	Preço de fechamento (em R\$)
31/07/2025	79,00
31/08/2025	80,19
30/09/2025	79,80
31/10/2025	78,65
30/11/2025	77,96
31/12/2025	82,45
31/01/2026	86,96
28/02/2026	86,80
31/03/2026	86,15
30/04/2026	86,36
31/05/2026	86,40
30/06/2026	86,98

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 25 de setembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

b) 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.

c) 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 investido, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica "Operações compromissadas – apropriação de rendimentos".

d) 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.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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 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.

f) 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.

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.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

g) 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.

h) Resultado por cota

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

i) Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

O Fundo adota, para fins de reconhecimento, mensuração e divulgação de provisões, passivos contingentes e ativos contingentes, os critérios estabelecidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

- i. **Provisões:** As provisões são reconhecidas quando o Fundo possui uma obrigação presente, legal ou não formalizada, resultante de evento passado, cuja liquidação deverá exigir saída provável de recursos econômicos, e para a qual seja possível obter uma estimativa confiável do valor envolvido. As provisões são revisadas periodicamente e ajustadas para refletir a melhor estimativa na data base. Caso deixem de existir as razões que justificaram seu reconhecimento, as provisões são revertidas contra o resultado;
- ii. **Passivos contingentes:** Os passivos contingentes não são reconhecidos contabilmente, uma vez que correspondem a possíveis obrigações que dependem de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle do Fundo, ou a obrigações presentes que não atendem aos critérios de reconhecimento devido à baixa probabilidade de saída de recursos ou à impossibilidade de estimativa confiável do valor. Quando a saída de recursos for considerada possível, mas não provável, o Fundo divulga a natureza e circunstâncias das contingências, exceto nos casos em que a probabilidade seja remota; e
- iii. **Ativos contingentes:** Os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, pois representam ganhos potenciais cuja realização depende de eventos futuros incertos. Quando a entrada de benefícios

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

econômicos for considerada provável, sua natureza é divulgada em notas explicativas. O reconhecimento como ativo ocorre somente quando a realização do ganho estiver confirmada.

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	30/06/2026	30/06/2025
Aplicações financeiras ⁽¹⁾	1.473	2.665
Total	1.473	2.665

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

b) Movimentação das operações compromissadas

A movimentação das operações compromissadas é substancialmente composta por:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	2.665	946
(+) Aquisições	987.429	788.909
(-) Resgates	(989.167)	(787.532)
(+) Rendimentos	546	342
Saldo no final dos exercícios	1.473	2.665

5. Títulos e valores mobiliários

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 imobiliária

a) Composição da carteira de certificados de recebíveis imobiliários

Os CRIs estão classificados na categoria "Títulos para negociação".

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Em 30 de junho de 2026

Papel	Emissor	Risco	Emissão	Série	Quantidade	Valor do ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de emissão
25J0481051	PROVÍNCIA	LAKEN	119 ^a	1 ^a	8.000	8.212	24/09/2035	IPCA +	12,68%
24B1861489	TRUE	CELESTE	269 ^a	1 ^a	7.000	7.567	18/02/2037	IPCA +	11,70%
25K3757811	OPEA	OAD_II	556 ^a	1 ^a	6.438	6.456	24/08/2029	CDI +	4,50%
26F3491396	PROVÍNCIA	GPCI_IV	163 ^a	1 ^a	6.000	6.033	11/06/2031	CDI +	5,50%
22H1517101	VIRGO	KOCH	1 ^a	50 ^a	7.002	5.932	29/07/2043	IPCA +	8,50%
23A1510278	OPEA	OAD	1 ^a	89 ^a	5.000	5.681	25/01/2028	IPCA +	13,50%
25A3835544	PROVÍNCIA	MASOTTI	95 ^a	1 ^a	6.210	5.470	29/06/2033	IPCA +	11,75%
24L2316848	VIRGO	IBEN_III	228 ^a	1 ^a	5.500	4.627	13/12/2030	CDI +	5,85%
22E0591830	TRUE	DAL POZZO	19 ^a	1 ^a	5.000	4.450	17/05/2032	CDI +	6,50%
20I0135149	TRUE	SOCICAM	1 ^a	308 ^a	4.629	4.407	04/09/2035	IPCA +	8,50%
22C1024589	CANAL	ARQUIPLAN	1 ^a	1 ^a	7.000	3.735	16/03/2027	-	4,25%
21G0864353	TRUE	IMPPERIAL	1 ^a	427 ^a	2.746	3.600	29/07/2026	IPCA +	8,50%
20K0549411	OPEA	DÍNAMO	1 ^a	295 ^a	5.000	2.926	27/11/2028	IPCA +	8,75%
24J4921075	VIRGO	DAL_POZZO_III	221 ^a	1 ^a	3.000	2.706	14/05/2031	CDI +	5,65%
26C0435984	PROVÍNCIA	MAGO	141 ^a	1 ^a	2.500	2.553	20/03/2031	IPCA +	12,50%
21K0058017	VIRGO	ABV	4 ^a	401 ^a	1.972	2.460	17/10/2033	IPCA +	8,50%
24B1573243	LEVERAGE	LOTE 5	4 ^a	1 ^a	3.000	2.239	22/07/2037	IPCA +	10,50%
24E2267881	PROVÍNCIA	CELESTE	60 ^a	1 ^a	2.500	2.209	08/06/2037	IPCA +	11,20%
20E0896474	VIRGO	GPCI	4 ^a	108 ^a	4.220	1.909	22/05/2027	IGP-M +	9,00%
21G0155050_2	VIRGO	IBEN	4 ^a	270 ^a	3.000	1.363	16/11/2029	CDI +	5,35%
19K1124486	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1 ^a	25 ^a	1.300	1.214	15/06/2027	CDI +	5,50%
23H1070006	PROVÍNCIA	CORPORE	1 ^a	34 ^a	1.000	972	29/08/2028	CDI +	5,00%
17L0959863	TRUE	COQUEIROS	1 ^a	120 ^a	24	877	28/09/2032	IPCA +	9,00%
21H1031711	ORE SEC	DAL POZZO	1 ^a	42 ^a	2.000	730	09/08/2029	CDI +	6,50%
19K1139670	TRUE	ESTÁCIO	1 ^a	244 ^a	167	680	15/10/2027	IPCA +	6,00%
19E0966784	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	1 ^a	18 ^a	170	504	07/10/2033	IGP-M +	10,00%
25H3262782	PROVÍNCIA	TERROÁ	114 ^a	1 ^a	500	449	22/08/2033	IPCA +	12,50%
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO	1 ^a	17 ^a	394	379	07/10/2033	IGP-M +	6,68%
Total					101.272	90.340			

Em 30 de junho de 2025

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

(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
17B0048606	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	2	1	20/09/2025	IPCA +	10,00%
17L0959863	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	24	1.224	28/09/2032	IPCA +	9,00%
19D1329253	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	3.000	312	15/12/2025	IPCA +	9,00%
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO	1ª	17ª	394	437	07/10/2033	IGP-M +	6,68%
19E0966784	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	1ª	18ª	170	474	07/10/2033	IGP-M +	10,00%
19K1124486	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	1.300	1.228	15/06/2027	CDI +	5,50%
19K1139670	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	167	1.087	15/10/2027	IPCA +	6,00%
20E0896474	VIRGO	GPCI	4ª	108ª	4.220	2.560	22/05/2027	IGP-M +	9,00%
20I0135149	TRUE	SOCICAM	1ª	308ª	4.629	3.418	04/09/2035	IPCA +	8,50%
20K0549411	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	5.000	3.715	27/11/2028	IPCA +	8,75%
21G0155050	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	3.000	1.751	16/11/2029	CDI +	5,35%
21G0864353	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	2.746	3.283	29/07/2026	IPCA +	8,50%
21H1031711	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	2.000	959	09/08/2029	CDI +	6,50%
21I0912120	ORE SEC	MINAS BRISA	1ª	46ª	2.750	1.458	25/09/2028	CDI +	4,50%
21K0058017	VIRGO	ABV	4ª	401ª	1.972	2.378	17/10/2033	IPCA +	8,50%
22C1024589	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	7.000	3.735	16/03/2027	-	4,25%
22E0591830	TRUE	DAL POZZO	19ª	1ª	5.000	4.739	17/05/2032	CDI +	6,50%
22H1517101	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	7.002	6.285	29/07/2043	IPCA +	8,50%
22J1099385	VIRGO	DESCO	1ª	63ª	1.0000	9.307	13/10/2037	IPCA +	9,25%
23A1510278	OPEA	OAD	1ª	89ª	5.000	5.303	25/01/2028	IPCA +	13,50%
23H0096476	TRUE	SOCICAM	1ª	194ª	7.288	7.273	31/07/2035	IPCA +	10,50%
23H1070006	PROVÍNCIA	CORPORE	1ª	34ª	843	815	29/08/2028	CDI +	5,00%
24B1573243	LEVERAGE	LOTE 5	4ª	1ª	3000	2.534	22/07/2037	IPCA +	10,00%
24B1861489	TRUE	CELESTE	269ª	1ª	7000	7.959	18/02/2037	IPCA +	11,70%
24E2267881	PROVÍNCIA	CELESTE	60ª	1ª	2500	2.414	08/06/2037	IPCA +	11,20%
24H2216619	PROVÍNCIA	GPCI_II	1ª	72ª	6.000	6.175	16/08/2029	IPCA +	10,85%
24J4921075	VIRGO	DAL_POZZO_III	221ª	1ª	250	252	14/05/2031	CDI +	5,65%
24L2316848	VIRGO	IBEN_III	228ª	1ª	6.000	5.767	13/12/2030	CDI +	5,85%
Total					98.257	86.843			

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

O Fundo está alocado em CRI, sendo que 72% (2025 - 60%) são operações de lastro corporativo, 26% (2025 - 38%) em aluguéis e 2% (2025 - 2%) em ativos pulverizados. Os setores mais representativos são o de incorporação, com 41% (2025 - 28%) e varejo com 18% (2025 - 28%) das operações.

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

Em 30 de junho de 2026

Evento	Papel	Vencimento	Valor contábil	Dias vencidos	Provisão
A vencer	19E0966783	07/10/2033	373	-	(142)
A vencer	19E0966784	07/10/2033	481	-	(183)
Vencidos- Amortização	19E0966783	06/05/2026	6	55	(2)
Vencidos - Juros	19E0966784	06/05/2026	11	55	(4)
Vencidos - Juros	19E0966784	08/06/2026	11	22	(5)
Total			882		(336)

Em 30 de junho de 2025

A administradora do Fundo não constituiu provisão para perdas por redução no valor recuperável dos ativos em decorrência de parcelas em atraso, uma vez que não havia parcelas vencidas há mais de 16 dias. Dessa forma, foi apropriada apenas a provisão complementar atribuída diretamente aos títulos, conforme descrito abaixo.

Adicionalmente, a provisão para perdas por redução no valor recuperável de ativos complementar é constituída quando o administrador, no curso de sua rotina de acompanhamento da carteira e de outros indicadores relevantes, identificar a necessidade de reconhecimento de perdas, considerando eventuais efeitos esperados sobre o valor recuperável dos títulos.

Caso essa identificação ocorra, o nível de provisão poderá ser elevado, seja pelo agravamento da nota de risco atribuída ao ativo, seja pela constituição de provisão complementar.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o administrador constituiu provisão complementar no montante de R\$ 201, sendo R\$ 151 referente ao CRI identificado pelo código 22C1024589 e R\$ 50 referente ao CRI 19K1124486.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

b) Lastros e garantias - certificados de recebíveis imobiliários

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
25J0481051	GRM Empreendimentos	Nota comercial	Alienação fiduciária de estoques na razão de 180% (a valor de mercado); Fundo de reserva de 3 PMTs; Fundo de reserva adicional de 1,5 PMT dos recebíveis de cartão de crédito do Hard Rock Gramado; e Aval dos sócios pessoa física.	A3
24B1861489	Celeste	Aluguel	AF de 100% cotas SPE; AF de fazenda – 200%; CF de recebíveis; Fundo de juros; e Aval dos sócios.	A2
25K3757811	Grupo OAD	Nota comercial	Alienação Fiduciária das cotas da SPE; Alienação Fiduciária do estoque; Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; e Aval da OAD Incorporadora e dos sócios pessoas físicas.	Baa1
26F3491396	GPCI Empreendimentos Ltda	Cessão judiciária	Cessão fiduciária residual dos recebíveis Ari Attaby; Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros – Porteira de Ferro; AF das cotas SPE – Porteira de Ferro; Cessão dos dividendos: Harmonia e Artemis; AF de imóveis (140%) Fundo de reserva de 2 PMT's; e Aval dos sócios.	A3

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
22H1517101	Koch/Hacasa	Contrato de locação	AF de imóvel; Cessão do fluxo de aluguéis; Fundo de reserva; e Fiança.	A1
23A1510278	Grupo OAD	Nota comercial	AF de imóvel e cotas de SPE; CF de recebíveis; Fundo de reserva; e Fiança.	Baa1
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 PMTs); Aval dos sócios.	A2
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; Aval dos sócios.	A3

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
22E0591830	Dal Pozzo	Contrato de locação	AF de imóvel; Fundo de reserva; e Aval.	Baa1
20I0135149	Socicam	Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás	CF de direitos creditórios dos contratos de locação; e Aval dos acionistas.	A1
22C1024589	Arquiplan	Cédula de crédito bancário	AF de imóvel; Cessão fiduciária de recebíveis; Seguro de obras e Seguro garantia; e Aval.	Baa1
21G0864353	Impperial	Cédula de crédito bancário	AF de cotas das SPEs; Fundo de reserva; Aval.	Baa1
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
26C0435984	Mago Empreendimentos Ltda.	Nota comercial	Alienação Fiduciária de um sítio: R\$ 12.000.000 de Venda Forçada e R\$ 17.200.000 de Valor Mercado; Carteira: mínimo de 120% de razão; Fundo de Reserva de 2PMTs; e Aval dos sócios Pessoas Físicas.	Baa1

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
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
24B1573243	Lote 5	Debênture	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
24E2267881	Celeste	Aluguel	AF de 100% cotas SPE; AF de fazenda – 200%; CF de recebíveis; Fundo de juros; e Aval dos sócios.	A2
20E0896474	GPCI	Cédula de crédito bancário	AF de imóveis e de cotas da GPCI; CF de recebíveis de comercialização de lotes; Aval dos acionistas; Fundo de obras; e Fundo de reserva.	A3
21G0155050_2	Iben	Cédula de crédito bancário imobiliária	AF de imóveis; CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços; e Aval dos acionistas.	Baa1
19K1124486	Carvalho Hosken	Cédula de crédito bancário	AF de terrenos; AF de estoque pronto (a ser constituída); CF de direitos creditórios (locação e/ou carteira própria); Aval do acionista controlador; e Fundo de liquidez.	Baa3

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
23H1070006	Corpore Incorporadora	Nota comercial	AF de imóveis concluídos em estoque; AF de cotas do FIDC Corpore; Fundo de reserva - 3PMT's; e Aval dos sócios.	Baa1
17L0959863	Pulverizado	Cédula de crédito bancário repres 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
21H1031711	Dal Pozzo	Cédula de crédito bancário imobiliária	AF de imóveis; Aval dos acionistas; e Fundo de liquidez.	Baa2
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
19E0966784	Pulverizado	Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	AF dos imóveis; Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de Elegibilidade; e Fundo de despesas de R\$50k.	Baa2
25H3262782	Terroá Empreendimentos	Nota Comercial / Cédula de crédito bancário com destinação de recursos para execução de obras futuras	Alienação Fiduciária de Cotas da SPE Nova Italia; Cessão Fiduciária dos Recebíveis – Razão Mínima de 120%; Alienação Fiduciária de unidades em estoque; Razão Mínima de 150%; Fundo de liquidez – 2 PMT's; e Aval dos Sócios (Serra & Santoro).	Baa1

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

(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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

c) 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.

d) Movimentação de certificados de recebíveis imobiliários

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	86.843	87.434
(+) Aquisições	28.888	22.414
(+) Juros apropriados	15.354	13.462
(-) Vendas	(4.828)	(13.060)
(-) Amortizações	(35.917)	(23.407)
(-) Principal	(25.499)	(14.174)
(-) Juros	(10.418)	(9.233)
Saldo no final dos exercícios	90.340	86.843
Ativo circulante	10.449	312
Ativo não circulante	79.891	86.531

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

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	(201)	(136)
Baixas/reversão na provisão por liquidação de ativos	599	541
Constituição de provisão	(935)	(606)
Saldo no final dos exercícios	(537)	(201)

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

(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 - Mensuração do Valor Justo 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.
- 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.

Em 30 de junho de 2026

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Certificados de recebíveis imobiliários	-	90.340	-	90.340
Total	-	90.340	-	90.340

Em 30 de junho de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Certificados de recebíveis imobiliários	-	86.843	-	86.843
Total	-	86.843	-	86.843

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

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 B3 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. Adicionalmente, as cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("investidores qualificados"), nos termos previstos na Resolução CVM 160/2022, quando aplicável.

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.

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico, bem como ao Fundo e ao 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, podendo 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:

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

- 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.

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 dos ativos alvo e dos 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.

Riscos 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 ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na B3. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 e 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, 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.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários: Nos termos do regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos no Anexo III da Resolução CVM 175/2022, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. 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 determinados no regulamento 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 (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros efeitos, 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.

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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

manutenção do Fundo, na forma do regulamento. 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. Dessa forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a 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 do administrador. A rentabilidade-alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do administrador ou do gestor em alcançar ou reproduzir a rentabilidade-alvo para as cotas do Fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas: Conforme o regulamento do Fundo, 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. Nessa 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.

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 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 ou gestor, nem 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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

possuem baixa liquidez no mercado secundário, e o cálculo de seu valor de face para fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos de liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Dessa 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 não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a 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 de 22,5% a 15,0%, (dependendo do prazo do investimento), e tal fato poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos alvo poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo. 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 de que tal indenização será equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular, 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, podendo ainda as indenizações ser insuficientes para reparação dos danos sofridos.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. 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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e/ou para os originadores dos direitos creditórios. Tais situações podem promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstância que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

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 do próprio Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis vinculados aos direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações estipulados por meio 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 quanto a esse tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para a 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 os quais 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 do Fundo. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, especialmente às LCI e LIG, poderá haver necessidade

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo. Dessa 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.

Patrimônio líquido negativo: As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos cotistas limitada, estes não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

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 2026 e 2025.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

	Valor da cota (em R\$)	Rentabilidade (%)	Resultado	Média dos rendimentos distribuídos por cota	Patrimônio líquido médio
30/06/2026	99,35	16,09	14.175	1,15	90.211
30/06/2025	97,47	14,39	12.553	1,08	87.704

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 904.050 cotas escriturais (2025 - 904.050), cujo valor unitário é de R\$ 99,35 (2025 - R\$ 97,47), totalmente subscritas e integralizadas.

11. Emissão e resgate de cotas

a) Emissões

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

A primeira emissão de cotas do Fundo será realizada nos termos do suplemento do regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

A administradora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do regulamento, 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 2026 e 2025 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 no Artigo 9º da Resolução 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.

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.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	30/06/2026	30/06/2025
Resultado contábil	14.175	12.553
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(1.704)	(848)
Despesas registradas não pagas do exercício	102	89
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(89)	(93)
Caixa líquido gerado	12.484	11.701
Cálculo dos rendimentos dos exercícios		
Rendimentos declarados no exercício	12.476	11.689
(%) Percentual distribuído ⁽¹⁾	99,93%	99,90%
Rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados no exercício anterior	1.112	913
Rendimentos apurados no exercício corrente	11.102	10.574
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	12.214	11.487
Rendimentos a pagar	1.374	1.115

(1) No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos considerando o lucro de caixa excedente, que superou o lucro contábil acumulado, devido aos efeitos de caixa correspondentes aos investimentos em CRI. O valor líquido distribuído e acumulado, incluindo as amortizações realizadas, é de R\$ 5.433 (2025 - R\$ 7.132).

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

b) Rendimentos distribuídos por cota

Em 30 de junho de 2026

Data	Valor distribuído (em R\$)	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/07/2025	958.293	904.050	1,06
31/08/2025	958.293	904.050	1,06
30/09/2025	958.293	904.050	1,06
31/10/2025	958.293	904.050	1,06
30/11/2025	958.293	904.050	1,06
31/12/2025	1.093.901	904.050	1,21
31/01/2026	958.293	904.050	1,06
28/02/2026	958.293	904.050	1,06
31/03/2026	994.455	904.050	1,10
30/04/2026	1.084.860	904.050	1,20
31/05/2026	1.220.468	904.050	1,35
30/06/2026	1.374.156	904.050	1,52

Em 30 de junho de 2025

Data	Valor distribuído (em R\$)	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/07/2024	904.050	904.050	1,00
31/08/2024	904.050	904.050	1,00
30/09/2024	904.050	904.050	1,00
31/10/2024	949.253	904.050	1,05
30/11/2024	949.253	904.050	1,05
31/12/2024	1.229.508	904.050	1,36
31/01/2025	958.293	904.050	1,06
28/02/2025	958.293	904.050	1,06
31/03/2025	904.050	904.050	1,00
30/04/2025	958.293	904.050	1,06
31/05/2025	958.293	904.050	1,06
30/06/2025	1.111.982	904.050	1,23

13. Negociação das cotas

As cotas serão registradas para negociação no mercado secundário única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

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 e tesouraria

As operações compromissadas lastreadas em títulos públicos são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

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

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:	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

17. Encargos do Fundo

As taxas patrimoniais serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil, 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, custódia, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,15% ao ano, aplicado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M"), a partir de julho de 2022.

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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2026	2025	30/06/2026	30/06/2025
Administração	(151)	(145)	(13)	(12)
Custódia	(59)	(57)	(5)	(5)

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,90% ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, a partir de julho de 2022.

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2026	2025	30/06/2026	30/06/2025
Gestão	(812)	(786)	(68)	(63)

c) Taxa de performance

Além da taxa de administração, será devida uma taxa de performance ao gestor, 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 da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), com vencimento até 5 anos (IMA-B 5) acrescidos de 0,50% ao ano.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 e não houve despesa com taxa de performance.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

d) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 90.211(2025 – R\$ 87.704) foram os seguintes:

Despesas	30/06/2026		30/06/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio
Taxa de gestão	(812)	(0,90)	(786)	(0,90)
Taxa de administração	(151)	(0,17)	(145)	(0,17)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(123)	(0,14)	(77)	(0,09)
Despesas com serviço de terceiros	(70)	(0,08)	-	-
Taxa de custódia	(59)	(0,07)	(57)	(0,06)
Despesas com honorários advocatícios	(55)	(0,06)	-	-
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(38)	(0,04)	(37)	(0,04)
Despesa com consultoria	(27)	(0,03)	(26)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(21)	(0,02)
Tarifas bancárias	(17)	(0,02)	(21)	(0,02)
Despesas de auditoria	(13)	(0,01)	(11)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(4)	-	(4)	-
Despesa com correspondência	(1)	-	(1)	-
Total	(1.390)	(1,54)	(1.186)	(1,35)

18.Legislação tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

Em conformidade com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais normativos vigentes, o Fundo 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

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos pagas pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, 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 lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- iv. Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo cotista na alienação de cotas, por qualquer beneficiário, 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.

20. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

i. Serviços prestados

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Parte relacionada	Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
		2026	2025	30/06/2026	30/06/2025
Da administradora					
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (¹)	Administração	(151)	(145)	(13)	(12)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(59)	(57)	(5)	(5)

(¹) A taxa de administração compreende os serviços da Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora do Fundo, e do Banco Finaxis S.A., responsável pela controladoria e escrituração, parte relacionada da administradora.

ii. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora. Em 30 de junho de 2026 e 2025 não havia saldo disponível.

21. Alterações estatutárias

Proposta do administrador em 17 de junho de 2026, que tem por objetivo obter a aprovação dos cotistas em relação às seguintes matérias, em pauta única:

- A transferência da administração fiduciária do Fundo para a Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, ("Novo Administrador" ou "Rio Bravo DTVM"), a partir da abertura do mercado em data ser oportunamente indicada no Termo de Apuração da presente Consulta Formal;
- A substituição do Banco Finaxis S.A., atual prestador dos serviços de custódia e escrituração de ativos do Fundo, pela Rio Bravo DTVM;
- A alteração da denominação do Fundo, que passará a ser Rio Bravo Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, e, consequentemente, do ticket das cotas do Fundo, que passará a ser RBIC11;
- Demais alterações definidas pela nova administradora do Fundo, após a transferência;
- A autorização para que todos os atos decorrentes das matérias deliberadas nesta Assembleia Geral sejam implementados por meio de

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

ato particular dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, sem a necessidade de qualquer assembleia adicional.

Termo de apuração de consulta formal em 15 de dezembro de 2025, que aprovou as demonstrações financeiras, as notas explicativas e o relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho 2025.

Fato Relevante de 26 de setembro de 2025, divulgou em complemento ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2025, o administrador e o gestor pretendem propor a união, por meio do JPPA, da totalidade dos ativos do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758/0001-87, e da base de investidores do RBHG.

Fato Relevante de 22 de setembro de 2025, anunciou que o Fundo está avaliando um potencial operação com o objetivo de unir, por meio do JPPA, da totalidade dos ativos do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758/0001-87, e a base de investidores do RBHG.

Fato Relevante de 19 de setembro de 2025, em complemento ao Fato Relevante de 16 de setembro de 2025, declarou que foi enviada, ao OUJP, em 19 de setembro de 2025, proposta de aquisição dos ativos de sua titularidade (proposta de aquisição). Além de que O JPPA aprovará a Emissão e a Oferta, por ato do Administrador, dentro do capital autorizado, nos termos do artigo 9º do regulamento do JPPA. As características da Emissão e da oferta serão oportunamente definidas e divulgadas ao mercado, após a aprovação do ATO do Administrador.

Fato Relevante de 16 de setembro de 2025, comunicou que o Fundo está avaliando um potencial operação com o objetivo de unir, por meio do JPPA, parcela equivalente a 50% dos ativos do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 e a base de investidores do (OUJP).

Fato Relevante de 15 de setembro de 2025, divulgou que o Fundo recebeu o pagamento referente ao resgate antecipado facultativo do CRI DESCO (22J1099385), certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 63ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, e contempla: amortização extraordinária, juros, e prêmio por pré-pagamento. O CRI representava 10,4% do patrimônio líquido do Fundo, conforme o último relatório gerencial publicado. O montante total recebido pelo Fundo foi de R\$ 10,12 milhões, o que equivale a R\$ 11,20/cota.

JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 30.982.880/0001-00

(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 2026 e 2025

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

Instrumento Particular de Rerratificação realizado em 15 de julho de 2025, retificou o Instrumento Particular do Administrador datada de 27 de junho de 2025, passando a valer a razão social do fundo, corrigida para JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

22. Eventos subsequentes

Aviso de prorrogação do prazo de Assembleia, em 26 de agosto de 2026, que prorroga a manifestação dos votos até 28 de setembro de 2026, com apuração dos votos a ser realizada em 05 de outubro de 2026.

23. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

b) Diretor e contador

O diretor e a contadora responsáveis pelo Fundo são:

Luis Locaspi
Diretor

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