



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstrações Financeiras	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 5d, em 30 de junho de 2026, o Fundo concentrava seus investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 319.852 mil, reduzido por uma provisão para devedores de liquidação duvidosa no montante de (R\$ 5.851) mil, perfazendo o valor líquido de R\$ 314.001 mil, equivalente a 97,51% do seu Patrimônio Líquido. Por esse motivo, os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, realização e existência desses ativos.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data; (iii) verificação dos termos de securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; (iv) verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); (v) exame amostral da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do ativo e resultado no exercício findo em 30 de junho de 2026, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

De acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/20214; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e pagamento dos rendimentos no exercício findo em 30 de junho de 2026, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 29 de setembro de 2025, relatório de auditoria sem opinião modificada.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Investimento Imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro

Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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

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

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Notas	Quantidade	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Operações compromissadas	4		12.217	3,79		4.679	1,44
Letras do Tesouro Nacional		17.237	12.217	3,79	5.935	4.679	1,44
Títulos e valores mobiliários	5		315.192	97,87		325.844	99,97
Títulos públicos federais			-	-		30.137	9,24
Letras Financeiras do Tesouro			-	-	32.500	30.137	9,24
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Cotas de fundos de investimento			1.191	0,37		1.907	0,59
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada		49.540	1.191	0,37	49.540	1.907	0,59
Títulos privados			34.443	10,70		11.471	3,52
Certificados de recebíveis imobiliários		49.965	40.125	12,46	24.546	11.471	3,52
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos			(5.682)	(1,76)		(1.477)	(0,45)
Despesas antecipadas			32	0,01		34	0,01
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Títulos e valores mobiliários	5		279.558	86,81		282.329	86,62
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos privados			279.558	86,81		282.329	86,62
Certificados de recebíveis imobiliários		9.893.039	279.727	86,86	9.902.070	283.806	87,07
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos			(169)	(0,05)		-	-
Total do ativo			327.441	101,68		330.557	101,42
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			5.401	1,68		4.618	1,42
Dividendos e bonificações	12.a		5.139	1,61		4.358	1,35
Taxa de gestão	17.a		188	0,06		187	0,06
Taxa de administração	17.a		33	0,01		33	0,01
Auditoria a pagar			14	-		14	-
Taxa de custódia	17.b		13	-		13	-
B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão			8	-		7	-
Outros valores a pagar			6	-		6	-
Total do passivo			5.401	1,68		4.618	1,42
Patrimônio líquido	10		322.040	100,00		325.939	100,00
Cotas Integralizadas			333.085	103,43		333.085	102,19
Distribuição de dividendos			(212.445)	(65,97)		(167.627)	(51,43)
Lucros acumulados			201.400	62,54		160.481	49,24
Total do passivo e patrimônio líquido			327.441	101,68		330.557	101,42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

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

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 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		41.625	44.252
Reconhecimento de ganhos	5.f	51.127	43.449
Ajuste a valor justo	5.f	(5.128)	-
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos	5.g	(4.374)	803
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	65	532
Reconhecimento de perdas/ganhos		(716)	494
Dividendos recebidos		781	38
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		41.690	44.784
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.151	4.762
Operações compromissadas	4	3.151	2.895
Apropriação de rendimentos		3.151	2.895
Títulos e valores mobiliários	5	847	1.867
Títulos públicos federais		847	1.867
Apropriação de rendimentos		843	1.964
Ajuste a valor justo		4	(97)
Demais despesas		(4.769)	(4.124)
Taxa de gestão	17.a	(2.348)	(2.230)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	17.d	(1.243)	(1.072)
Taxa de administração	17.a	(412)	(395)
Despesas com serviço de terceiros		(200)	-
Taxa de custódia	17.b	(162)	(155)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		(102)	(83)
Despesas com honorários advocatícios		(102)	-
Despesa com consultoria		(73)	(70)
Tarifas bancárias		(60)	(64)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(30)
Despesas de auditoria		(14)	(14)
Despesa com correspondência		(3)	(3)
Outras despesas		(7)	(8)
Resultado dos exercícios		40.919	45.422
Quantidade de cotas		3.252.384	3.252.384
Lucro por cota		12,58	13,97
Rentabilidade % (lucro/patrimônio líquido)		12,71%	13,94%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 26.091.656/0001-50)

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

Demonstração das mutações no patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Notas	Cotas integralizadas	Dividendos distribuídos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho de 2024		333.085	(128.956)	115.059	319.188
Resultado líquido no exercício		-	-	45.422	45.422
Distribuição de dividendos no exercício	12	-	(38.671)	-	(38.671)
Distribuição de dividendos no exercício - Lucro caixa excedente	12	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2025		333.085	(167.627)	160.481	325.939
Resultado líquido no exercício		-	-	40.919	40.919
Distribuição de dividendos no exercício	12	-	(40.919)	-	(40.919)
Distribuição de dividendos no exercício - Lucro caixa excedente	12	-	(3.899)	-	(3.899)
Saldos em 30 de junho de 2026		333.085	(212.445)	201.400	322.040

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e produto da venda de títulos e valores mobiliários	2.073	2.225
Compra de cotas de fundos de investimento	(5.105)	-
Venda de cotas de fundos de investimento	5.106	-
Compra de outros instrumentos financeiros	-	(58.348)
Venda de outros instrumentos financeiros	30.876	29.676
Pagamento da taxa de administração	(412)	(397)
Pagamento da taxa de gestão	(2.348)	(2.242)
Pagamento da taxa de custódia	(161)	(156)
Pagamento da auditoria	(14)	(13)
Pagamento de serviços de consultoria	(73)	(70)
Demais pagamentos/recebimentos	(514)	(199)
Caixa líquido das atividades operacionais	29.428	(29.524)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de certificados de recebíveis imobiliários	(121.683)	(77.663)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	66.804	18.486
Recebimento de juros e amortização de certificados de recebíveis imobiliários	76.303	96.029
Recebimento de dividendos	723	38
Caixa líquido das atividades de investimento	22.147	36.890
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(44.037)	(36.983)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(44.037)	(36.983)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.538	(29.617)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	4.679	34.296
Disponibilidades	-	-
Operações compromissadas	4.679	34.296
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	12.217	4.679
Disponibilidades	-	-
Operações compromissadas	12.217	4.679

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

1. Contexto operacional

O Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 25 de julho de 2016 e iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2017, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo 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 a realização de investimentos em ativos alvo e em ativos de liquidez buscando proporcionar aos cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à rentabilidade alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral.

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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:

OUIP11	
Data	Preço de fechamento (em R\$)
31/07/2025	78,90
31/08/2025	78,20
30/09/2025	76,10
31/10/2025	76,16
30/11/2025	76,49
31/12/2025	79,59
31/01/2026	89,32
28/02/2026	86,41
31/03/2026	86,80
30/04/2026	87,88
31/05/2026	88,22
30/06/2026	76,02

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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

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 pago, 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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

e) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão registradas em “Cotas de fundos de investimento – Reconhecimento de perdas/ganhos”.

f) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelos títulos públicos federais, cotas de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”).

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

g) 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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

h) 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.

i) Resultado por cota

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

j) 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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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 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⁾	12.217	4.679
Total	12.217	4.679

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

b) Movimentação das operações compromissadas

A movimentação das operações compromissadas é substancialmente composta por:

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Saldo no início dos exercícios	4.679	34.296
(+) Aquisições	5.742.040	6.562.749
(-) Resgates	(5.737.653)	(6.595.261)
(+) Rendimentos	3.151	2.895
Saldo no final dos exercícios	12.217	4.679

5. Títulos e valores mobiliários

a) Composição da carteira

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

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2026 não há ativos financeiros de natureza não imobiliária.

Em 30 de junho de 2025

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	30.137	-
(+) Aquisições	5.105	58.348
(-) Resgates	(35.982)	(30.078)
(+) Rendimentos	847	-
(-) Retenção de imposto de renda ⁽¹⁾	(107)	1.867
Saldo no final dos exercícios	-	30.137

⁽¹⁾ Houve retenção do imposto de renda no montante de R\$ 107, para os títulos públicos federais.

ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento			
Imobiliário ⁽¹⁾	Sem vencimento	1.191	1.191
Total		1.191	1.191

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

- (i) O Fundo possui aproximadamente 0,37% (2025 – 0,59%) do seu patrimônio líquido representado por 49.540 (2025 - 49.540) cotas de fundo imobiliário do **Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística - Responsabilidade Limitada** – CNPJ: 13.974.819/0001-00, administrado pelo Ouribank S.A., constituído em 11 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um fundo de classe única de cotas. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de: (i)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o de *build-to-suit*) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais (“imóveis alvo”), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; e (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os imóveis alvo. Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do fundo o investimento em imóveis alvo, o fundo também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do fundo: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) CRI; e (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, tal como as letras imobiliárias garantidas (“ativos alvo”). As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram emitidas em 03 de março de 2026, sem modificação de opinião.

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

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	1.907	1.413
(+) Rendimentos	(716)	494
Saldo no final dos exercícios	1.191	1.907

d) Composição da carteira de certificados de recebíveis imobiliários

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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
26F3491396	PROVÍNCIA	GPCI_IV	163ª	1ª	24.003	24.134	11/06/2031	CDI +	5,60
24B1861489	TRUE	CELESTE	269ª	1ª	18.000	19.459	18/02/2037	IPCA +	11,70
25J0481051	PROVÍNCIA	LAKEN	119ª	1ª	16.500	16.937	24/09/2035	IPCA +	12,68
23H1070006	PROVÍNCIA	CORPORE	1ª	34ª	17.083	16.603	29/08/2028	CDI+	5,04
19K1124486	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	16.526	10/12/2027	CDI+	4,00
24J4921075	VIRGO	DAL_POZZO_II	221ª	1ª	15.170	13.681	14/05/2031	CDI+	6,10
21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	4ª	314ª	15.150	13.455	21/07/2031	IPCA+	8,00
25F2199910	PROVÍNCIA	FIBRA	106ª	1ª	13.000	12.265	30/07/2030	CDI+	2,80
25K3757811	OPEA	OAD	556	1ª	11.424	11.456	24/08/2029	CDI+	6,03
23A1510278	OPEA	OAD	1ª	89ª	10.000	11.362	25/01/2028	IPCA+	13,65
22C1024589	CANAL	ARQUIPLAN	1ª	1ª	20.000	10.672	16/03/2027	IPCA+	4,27
24G1896218	PROVÍNCIA	PLANTA	62ª	1ª	9.852	9.069	31/07/2034	IPCA+	11,06
25A3835544	PROVÍNCIA	MASOTTI	95ª	1ª	10.290	9.064	29/06/2033	IPCA+	11,78
25H3262782	PROVÍNCIA	TERROÁ	114ª	1ª	10.000	8.979	22/08/2033	IPCA+	12,52
20G0800227	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	8.877	19/07/2032	IPCA+	5,15
20K0549411	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	8.779	27/11/2028	IPCA+	8,75
25H2744350	PROVÍNCIA	VILA FAHL	109ª	1ª	8.234	8.240	30/08/2032	CDI+	5,05
24B1573243	LEVERAGE	LOTE 5	4ª	1ª	11.000	8.209	22/07/2037	IPCA+	10,03
21K0058017	VIRGO	ABV	4ª	401ª	5.910	7.374	17/10/2033	IPCA+	8,50
19H0000001	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	5.956	20/08/2031	CDI+	1,50
26D6994045	RIZA	LOTUS	1ª	309	5.873	5.908	17/05/2030	CDI+	4,36
21G0864353	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	4.204	5.512	29/07/2026	IPCA+	8,50
24L1812703	OPEA	MAIZ	352ª	1ª	5.000	5.032	20/12/2039	IPCA+	10,01
24J3510650	PROVÍNCIA	TERRASSA	79ª	1ª	5.000	4.976	19/12/2028	IPCA+	12,28
20K0571487	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	4.463	13/11/2030	IPCA+	5,73

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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
20G0754279	ORE SEC	MÓDENA	1ª	30ª	0	4.201	12/01/2026	IPCA+	0,00
19G0228153	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	3.982	26/07/2034	IPCA+	600,00
21G0155050	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	8.500	3.863	16/11/2029	CDI+	5,35
19C0281298	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	3.474	25/08/2029	IPCA+	950,00
25B2404031	PROVÍNCIA	COLORADO III	81ª	1ª	3.626	3.351	25/02/2033	IPCA+	11,02
22L1414297	CANAL	HBC_II	1ª	22ª	10.000	3.348	22/12/2027	CDI+	6,00
20B0980166	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	3.320	16/02/2032	IPCA+	4,94
21H1031711	ORE SEC	DAL POZZO	1ª	42ª	8.950	3.269	09/08/2029	CDI+	6,50
12F0036335	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	4.745	3.154	13/01/2033	IGP-M+	7,89
25L3533980	PROVÍNCIA	FIBRA_III	106ª	2ª	3.000	2.934	29/08/2030	CDI+	3,03
22H1517101	VIRGO	KOCH	1ª	50ª	3.000	2.542	29/07/2043	IPCA+	8,50
21F0568989	ORE SEC	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	2.531	10/06/2036	IPCA+	6,16
24L2316848	VIRGO	IBEN_III	228ª	1ª	3.000	2.524	13/12/2030	CDI+	5,88
19K1139670	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	2.035	15/10/2027	IPCA+	600,00
21L0329277	VERT	YOU	1ª	60ª	3.061	1.565	09/11/2026	CDI+	4,98
26E2096092	HABITASEC	FGR	122ª	1ª	1.542	1.514	24/04/2041	IPCA+	10,39
20F0692684	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.495	15/06/2027	CDI+	7,00
17L0959863	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	1.096	28/09/2032	IPCA+	8,22
21D0453486	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	1.088	19/07/2027	IPCA+	6,11
20G0000464	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	670	15/07/2030	IPCA+	950,00
22H1104501	BARI	HELBOR ESTOQUE	1ª	8ª	6.015	458	26/08/2027	CDI+	2,30
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	452	07/10/2033	IGP-M+	3,07
Total					9.943.004	319.852			

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Em 30 de junho de 2025

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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
17K0150400	BARI	GLP	1ª	64ª	300	888	20/01/2027	IPCA +	5,45%
20G0000464	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	842	15/07/2030	IPCA +	10,00%
19E0966783	ORE SEC	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	522	07/10/2033	IGP-M +	6,68%
19D1329253	ORE SEC	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	467	15/12/2025	IPCA +	9,00%
17B0048606	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	17	20/09/2025	IPCA +	10,00%
Total					9.926.616	295.277			

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

O Fundo está alocado em CRI, sendo que 76% (2025 – 70%) são de operações de lastro corporativo, 16% (2025 – 21%) em aluguéis, 6% (2025 – 7%) em shoppings e 2% (2025 – 2%) em ativos pulverizados. O setor mais representativo é o de incorporação, representado 44% (2025 – 38%) 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	455	-	(170)
Vencidos- Amortização	19E0966783	07/05/2026	7	55	(2)
Vencidos - Amortização	20G0754279	12/01/2026	4.201	169	(4.202)
Total			4.663		(4.374)

Em 30 de junho de 2025

Ao longo do exercício houve movimentação relacionada à provisão para perdas por redução no valor de recuperação de ativos. Contudo, em 30 de junho de 2025, não havia posição. Dessa forma, não foi constituída provisão para perdas por redução no valor recuperável dos títulos privados

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

Caso esteja identificação ocorra, poderá elevar o nível de provisão pelo agravamento da nota atribuída ou pela constituição de provisão complementar.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 o administrador atribuiu uma provisão complementar de R\$ 1.477, referente aos CRIs identificados como 19K1124486, 20F0692684 e 22C1024589.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

e) Lastros e garantias - certificados de recebíveis imobiliários

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
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
24B1861489	Celeste	Aluguel	AF de 100% cotas SPE; AF de fazenda – 200% CF de recebíveis Fundo de juros e Aval dos sócios.	A2
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
23H1070006	Corpore Incorporadora	Nota comercial	AF de imóveis concluídos em estoque; AF de cotas do FIDC Corpore; Fundo de reserva – 3 PMTs, e Aval dos sócios.	Baa1
19K1124486	Carvalho Hosken	CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir); CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria); Aval do acionista controlador, e Fundo de liquidez.	Baa3

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
24J4921075	Dal Pozzo	Nota Comercial	AF Imóvel, e Aval dos acionistas	Baa1
21G0785091	Coteminas	Debêntures emitidas pela Coteminas	AF de imóveis; CF de direitos creditórios de contratos de locação; Aval dos acionistas, e Fundo de Reserva.	A2
25F2199910	Fibra	CCI representativa de Notas Comerciais	Aval; Alienação fiduciária de imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e Fundo de reserva.	A3
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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
23A1510278	Grupo OAD	Nota Comercial	AF de terreno, unidades e cotas de SPE; CF de recebíveis; Fundo de reserva, e Aval.	Baa1
22C1024589	Arquiplan	CCB emitida pela Arquiplan	AF de imóvel; Cessão fiduciária de recebíveis; Seguro de obras e Seguro garantia, e Aval.	Baa1
24G1896218	Planta. Inc.	Nota Comercial	Alienação Fiduciária do Ed. Independência; Alienação Fiduciária do Ed. Petroleiro; Fundo de Juros – 12 meses Fundo de Despesa, e Fundo de Aquisição/Obra.	Baa3
25A3835544	Roed Holding Administração e Participações S. A	CCB Imobiliária ou Nota Comercial	AF estoque; Carteira presente e futura; AF Quotas SPE; Fundo de Despesas/Fundo de Reserva (3 PMT`s), Aval dos sócios.	A2

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
25H3262782	Terroá Empreendimentos	Nota Comercial / CCB 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
20G0800227	GSFI	Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo	AF de frações ideais de 8 empreendimentos; CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos; e Fundo de Reserva de R\$5MM.	Baa1
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
25H2744350	Vila Fahl SPE	CCB Imobiliária ou Nota Comercial	Cessão Fiduciária das quotas da SPE; Cessão Fiduciária da Carteira de recebíveis presente e futura (razão de 63%); Alienação Fiduciária do Estoque do Loteamento. (razão de 60%); Alienação Fiduciária de Terreno Acessório (razão de 100% - valor de mercado); e Aval dos Sócios.	Baa1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
24B1573243	Lote 5	Debênture emitida pela Lote 5	AF de estoque e de 100% cotas das SPEs; CF de recebíveis; Fiança solidária das empresas do grupo; Aval dos acionistas da Lote 5; e Fundo de reserva.	Baa3
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
19H0000001	FII BTG Malls	CCB repres de contratos de venda e compra de part. em shoppings	AF de frações do shopping; CF do NOI dos shoppings; e Fundo de reserva de 1 PMT	Baa1
26D6994045	SHS Lotus Empreendimentos	Cessão Fudiciária	Alienação fiduciária das unidades do empreendimento Lotus Arte; Alienação fiduciária de cotas da SPE do empreendimento Lotus Arte; Cessão fiduciária de 100,0% do fluxo de recebíveis presentes e futuros do empreendimento Lotus Arte; Aval da Sutol Investimentos e Participações LTDA; Aval dos sócios.	Baa2

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
21G0864353	Impperial	CCB emitida pela Devedora	AF de cotas das SPEs; Aval dos sócios, e Fundo de reserva.	Baa1
24L1812703	UFVs Nossa Sra de Fatima e UFVs Montes Claros	Contrato Atípico de Locação (BTS) – Locação das Usinas Solares	AF do direito de uso de superfície; AF das quotas da SPE; AF de equipamentos; Cessão Fiduciária de direitos creditórios BTS e O&M; Fiança da Matrix Energy Part S.A.; Fundo de Reserva de 3 PMTs (Juros e Amortização); Fundo de juros equivalente somatório das parcelas de juros e correção monetária no período de carência; Fundo de Obra; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	A3
24J3510650	T2 Empreendimentos Imobiliários LTDA	CCI representativa de Nota Comercial	AF de 100% do imóvel (150% estoque residencial e 180% estoque comercial); CF carteira presente e futura (120%); AF Quotas SPE; Fundo de despesas correspondente ao período total da operação; Fundo de Administração de BRL 400 mil, com liberação ao longo de 20 meses de R\$ 20 mil/mês; Fundo de liquidez de BRL 1 MM para usar pelos primeiros 12 meses; Aval dos sócios e da Holding.	Baa1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
20K0571487	BMLOG	BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel	AF do imóvel; e Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação.	A3
20G0754279	Módena	CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.	AF do imóvel; CF recebíveis atuais e futuros; Aval dos sócios da SPE; Fundo de reserva de 3 PMT; e Fundo de obra liberado conforme medição.	Baa2
19G0228153	HBR Realty	Debêntures emitidas pelas SPEs	AF de imóveis e das cotas das SPEs; CF dos contratos de aluguel; Aval da HBR Realty; e Fundo de reserva de 1 PMT	A2
21G0155050	Iben	CCB emitida pela Devedora	AF de imóveis; CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços; e Aval dos sócios.	Baa1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
19C0281298	Grupo ACF	CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação	AF do shopping; Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis; Aval dos acionistas (Grupo ACF); Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra; e Contratos tampão de locação.	Grupo ACF
25B2404031	ROED Holding Administração E Participações S. A	CCB Imobiliária ou Nota Comercial	Cessão Fiduciária de 72% dos recebíveis da Colarrio 3 SPE e 65% dos recebíveis da Colpesqueira 2 SPE; Promessa de Cessão Fiduciária de dos direitos creditórios futuros; Alienação Fiduciária de 100% das cotas das SPEs; Fiança dos sócios da Colorado 3 e sócios da Hineline Participações;e Aval das sócias.	A2
22L1414297	HBC Irmãos De Santi	CCB	AF de imóvel; CF de contrato de fornecimento de cana de açúcar; Fundo de reserva; e Aval.	Baa2
20B0980166	Grupo Mateus	CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação	AF de imóveis; CF de recebíveis de vendas do supermercado; Aval dos acionistas; e Covenants financeiros	A2

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
21H1031711	Dal Pozzo	CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo.	AF de imóveis; Aval dos acionistas; e Fundo de liquidez.	Baa2
12F0036335	BB Mapfre	CCI repres. de direitos creditórios de contrato atípico de locação	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente; CF do contrato de locação; Fiança prestada por BB Mapfre; e Fundo de reserva de R\$ 2 MM.	A1
25L3533980	FIBRA	CCI representativa de notas comerciais	Aval; Alienação fiduciária de imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e Fundo de reserva.	A3
22H1517101	Koch/Hacasa	Contrato de locação	AF de imóvel; Cessão do fluxo de aluguéis; Fundo de reserva; e Fiança.	A1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
21F0568989	Pulverizado	CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis	AF de todas as unidades; Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade; e Razão de subordinação de 20%.	Baa1
24L2316848	IBEN	Debêntures Imobiliárias	AF de imóvel – Razão de 120%; CF de contratos de Prestação de Serviço – Razão de 130% sobre o Volume Total e sobre a PMT mensal; Fundo de liquidez – equivalente a 3 PMTs; Fundo de despesas; e Aval dos sócios.	A3
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
21L0329277	You Inc	Debêntures emitidas pela You	AF de ações de holding de SPEs; AF de imóveis e promessa de AF de terrenos; Cessão fiduciária de recebíveis; e Fiança.	A3

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
26E2096092	FGR Incorporações S.A.	Cessão Fiduciária	Cessão Fiduciária; Aval dos Sócios; Fundo de Reserva; Fundo de Juros; e Fundo de Despesas.	A3
20F0692684	Carvalho Hosken	CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	AF de terrenos e AF de estoque pronto; CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria); Aval do acionista controlador; e Fundo de liquidez	Baa3
17L0959863	Pulverizado	CCB 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
21D0453486	Cogna Educação	Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cognia	AF do imóvel; CF contrato atípico de locação. Fiança de empresa do grupo no contrato de locação. e Fundo de reserva de 1 PMT.	A3

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativo	Risco	Lastro	Garantias	Rating gestor
20G0000464	Pulverizado	Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos Imobiliários; CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos; AF de cotas de SPE; Fiança outorgada por empresas e acionistas; e	Baa2
22H1104501	Helbor	CCB	AF de imóveis; e Aval.	A3
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 Fundo de despesas de R\$50k	Baa2

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

f) Riscos relacionados aos créditos imobiliários

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

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

g) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	295.277	288.680
(+) Aquisição	121.683	77.663
(+) Juros apropriados	45.999	43.449
(-) Venda	(66.804)	(18.486)
(-) Amortizações	(76.303)	(96.029)
(-) Principal	(31.950)	(54.960)
(-) Juros	(44.353)	(41.069)
Saldo no final dos exercícios	319.852	295.277
Ativo circulante	40.125	11.471
Ativo não circulante	279.727	283.806

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

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

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início dos exercícios	(1.477)	(2.280)
Baixas/reversão na provisão por liquidação de ativos	350	3.035
Constituição de provisão	(4.724)	(2.232)
Saldo no final dos exercícios	(5.851)	(1.477)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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 e pela Instrução CVM 516/2011. Os ativos são categorizados na seguinte hierarquia de mensuração ao valor justo:

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

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

Em 30 de junho de 2026

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo imobiliário	1.191	-	-	1.191
Certificados de recebíveis imobiliários	-	319.852	-	319.852
Total	1.191	319.852	-	321.043

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Em 30 de junho de 2025

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

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos referentes à oferta pública

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

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

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

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

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,

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Risco de mercado dos ativos de liquidez e dos ativos alvo: Os ativos alvo e os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

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

Risco relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na BM&F Bovespa. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do administrador, em ativos alvo e em ativos de liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

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

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

Risco de concentração de propriedade de cotas: Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo: O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do administrador e do gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

O Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

9. Evolução da cota e rentabilidade

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

	Valor da cota (em R\$)	Rentabilidade (%)	Resultado	Média dos rendimentos distribuídos por cota	Patrimônio líquido médio
30/06/2026	99,02	12,55	40.919	1,15	328.650
30/06/2025	100,22	14,23	45.422	0,99	323.386

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

10. Patrimônio líquido

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

a) Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 3.252.384 cotas escriturais (2025 – 3.252.384), cujo valor unitário é de R\$ 99,02 (2025 – R\$ 100,22), totalmente subscritas e integralizadas.

11. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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 na Instrução CVM 175/2022, os cotistas não poderão, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

12. Política de distribuição de dividendos

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

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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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	40.919	45.422
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Receitas reconhecidas não recebidas nos exercícios	6.219	(4.722)
Despesas registradas não pagas dos exercícios	255	257
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(257)	(259)
Receitas reconhecidas nos exercícios anteriores recebidas no exercício corrente	-	-
Caixa líquido gerado	47.135	40.698
Cálculo dos rendimentos dos exercícios		
Rendimentos declarados nos exercícios	44.818	38.671
(%) Percentual distribuído ⁽¹⁾	95,08%	95,02%
Rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados nos exercícios anteriores	4.358	2.667
Rendimentos apurados nos exercícios correntes	39.679	34.313
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	44.037	36.980
Rendimentos a pagar	5.139	4.358

(¹) No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo realizou a distribuição de rendimentos considerando o lucro caixa excedente de R\$ 3.899, que superou o lucro contábil acumulado, devido aos efeitos de caixa correspondentes aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, no exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve a distribuição de lucro caixa excedente. O valor líquido distribuído e acumulado, incluindo as amortizações realizadas, é de R\$ 11.045 (2025 - R\$ 7.146).

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 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	Quantidade de cotas	Valor do provento por cota (em R\$)
31/07/2025	3.252.384	3.252.384	1,00
31/08/2025	3.252.384	3.252.384	1,00
30/09/2024	3.902.861	3.252.384	1,20
31/10/2024	3.415.003	3.252.384	1,05
30/11/2024	3.252.384	3.252.384	1,00
31/12/2025	3.349.956	3.252.384	1,03
31/01/2026	3.447.527	3.252.384	1,06
28/02/2026	3.447.527	3.252.384	1,06
31/03/2026	3.577.622	3.252.384	1,10
30/04/2026	3.902.861	3.252.384	1,20
31/05/2026	4.878.576	3.252.384	1,50
30/06/2026	5.138.767	3.252.384	1,58

Em 30 de junho de 2025

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

13. Negociação de cotas

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

14. Classificação por agência classificadora de risco

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

15. Custódia de títulos e valores mobiliários

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

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

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

16. Prestadores de serviços

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

17. Encargos do fundo

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

a) Taxa de administração

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

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

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

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2026	2025	30/06/2026	30/06/2025
Administração	(412)	(395)	(33)	(33)

b) Taxa de gestão

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

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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	(2.348)	(2.230)	(188)	(187)

c) Taxa de custódia

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

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

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

Serviços prestados	Despesas		Valores a pagar	
	2026	2025	30/06/2026	30/06/2025
Custódia	(162)	(155)	(13)	(13)

d) Taxa de performance

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

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.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

Sendo que,

P bruto = P atual + distribuição de rendimentos – integralizações

P benchmark = (Cota benchmark x quantidade)

Cota benchmark = cota base x rentabilidade alvo

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 e não houve despesa e os valores a pagar com taxa de performance.

e) Outros encargos

O saldo na rubrica “Imposto de renda sobre ativos financeiros” no montante de R\$ 1.243 (2025 – R\$ 1.072), apresentado na demonstração dos resultados, refere-se ao imposto retido na fonte sobre os rendimentos auferidos em aplicações financeiras ao longo do exercício.

f) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 328.650 (2024 - R\$ 323.386) foram os seguintes:

Encargos	30/06/2026		30/06/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio	Valor	% sobre o patrimônio líquido médio
Taxa de gestão	(2.348)	(0,71)	(2.230)	(0,69)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(1.243)	(0,38)	(1.072)	(0,33)
Taxa de administração	(412)	(0,13)	(395)	(0,12)
Despesas com serviço de terceiros	(200)	(0,06)	-	-
Taxa de custódia	(162)	(0,05)	(155)	(0,05)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(102)	(0,03)	(83)	(0,03)
Despesas com honorários advocatícios	(102)			
Despesa com consultoria	(73)	(0,03)	(70)	(0,02)
Tarifas bancárias	(60)	(0,02)	(64)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(43)	(0,02)	(30)	(0,01)
Despesas de auditoria	(14)	(0,01)	(14)	-
Despesa com correspondência	(3)	-	(3)	-
Outras despesas	(7)	-	(8)	-
Total	(4.769)	(1,45)	(4.124)	(1,28)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

18. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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;

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

- 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;
- 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

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. (²)	Administração	(412)	(395)	(33)	(33)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(162)	(155)	(13)	(13)
Dos cotistas					
JPP Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestão (¹)	(1.174)	(1.115)	(94)	(93,5)
Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.		(1.174)	(1.115)	(94)	(93,5)

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

(²) 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 do Fundo. Em 30 de junho de 2026 e 2025 não havia saldo disponível.

21. Alterações estatutárias

Termo de Apuração da Consulta Formal de 16 de dezembro de 2025 deliberou a aprovação das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social findo em 30 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

Aviso de prorrogação do prazo de Assembleia, convocada inicialmente em 26 de agosto de 2026 para deliberação da transferência de administração do Fundo à Rio Bravo Investimentos – DTVM Ltda e demais alterações a serem realizadas pelo novo administrador, 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 pelo auditor independente

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

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 26.091.656/0001-50

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

b) Diretor e contadora

O diretor e a contadora responsáveis pelo Fundo são:

Luis Locaspi
Diretor

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

* * *