

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)
(CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstrações contábeis em 30 de junho de
2019 acompanhadas do Relatório dos Auditores
Independentes

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Demonstrações contábeis
30 de junho de 2019 e 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	03
Balanços patrimoniais	07
Demonstrações do resultado.....	08
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.978.943/0001-72

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2019 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação do valor recuperável do investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6 o Fundo possui investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE's). Para a avaliação de seu valor recuperável o Fundo utilizou estimativas, julgamentos e premissas relevantes que consideram projeções sobre eventos futuros, tais como cronograma de lançamentos e previsão de custos associados às condições atuais de mercado para as Sociedades com projetos imobiliários. Alterações nessas estimativas e premissas podem impactar de forma relevante o valor recuperável desses ativos nas demonstrações contábeis. Em função disso consideramos esse assunto significativo em nossos trabalhos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram entre outros avaliar a metodologia e premissas chaves utilizadas pelo Fundo no cálculo de valor recuperável dos investimentos incluindo a revisão do plano orçamentário, dos custos de construção, da recuperabilidade do contas a receber oriundo da venda de imóveis e dos imóveis em estoque nas SPE's. Efetuamos a análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos e avaliação do valor recuperável destes ativos. Adicionalmente avaliamos a adequação e suficiência das divulgações efetuadas pelo Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a 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 contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Balço patrimonial

Exercício findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	30/06/2019			30/06/2018		
	Quantidade	Valor contábil	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor contábil	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		10.224	29,25		7.566	19,96
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		-	-		2	0,01
Operações Compromissadas		6.028	17,25		96	0,25
Títulos Públicos Federais		-	-		-	-
Notas do Tesouro Nacional (Nota 4)		-	-	30	96	0,25
Letras do Tesouro Nacional (Nota 4)	6	6.028	17,25		-	-
Títulos e Valores Mobiliários		4.190	11,99		7.463	19,69
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 5)	4	4.190	11,99	3	7.463	19,69
Outros		6	0,02		5	0,01
Não Circulante		24.793	70,94		30.466	80,37
Ações de companhias fechadas (Nota 6)		22.865	65,42		25.221	66,53
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	897.045.566	8.954	25,62	968.563.818	9.044	23,86
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	350.515.043	3.535	10,11	514.561.568	5.573	14,70
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	795.776.817	8.386	23,99	714.560.599	6.500	17,15
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	176.300.017	1.990	5,69	379.839.456	4.104	10,83
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 6)		18	0,05		3.103	8,19
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		18	0,05		242	0,64
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.		-	-		1.659	4,38
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.		-	-		1.202	3,17
Mais valia de ativos (Nota 6)		1.910	5,46		2.142	5,65
Total do ativo		35.017	100,19		38.032	100,33
Passivo						
Valores a pagar		67	0,19		124	0,33
Taxa de consultoria especializada		41	0,12		51	0,13
Taxas de auditoria e custódia		14	0,04		56	0,15
Taxas de gestão		6	0,02		8	0,02
Taxa de administração		4	0,01		6	0,02
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		2	0,01		2	0,01
Outros		-	-		1	0,00
Total do passivo		67	0,19		124	0,33
Patrimônio líquido		34.950	100,00		37.908	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		35.017	100,19		38.032	100,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstrações de resultados

Exercício findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado dos exercícios

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(134)	(444)
Resultado com letras de crédito imobiliário	226	541
Resultado com equivalência patrimonial	(360)	(801)
Amortização de mais valia de ativos	-	(184)
Dividendos	-	-
Operações compromissadas		
Receitas	43	205
Outras despesas (Nota 11.c)	(766)	(1.099)
Taxa de consultoria (Nota 11.a)	(551)	(705)
Taxa de gestão (Nota 11.a)	(88)	(113)
Taxa de administração (Nota 11.a)	(62)	(84)
Selic/B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(24)	(21)
Taxa de fiscalização CVM	(11)	(13)
Despesas tributárias	(10)	(46)
Taxa de auditoria e custódia	(8)	(96)
Outras despesas	(12)	(21)
Resultado líquido do exercício	(857)	(1.338)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Exercício findos em 30 de junho de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2017	48.495	(2.249)	46.246
Amortização de cotas no exercício	(7.000)	-	(7.000)
Resultado líquido no exercício	-	(1.338)	(1.338)
Saldo em 30 de junho de 2018	41.495	(3.587)	37.908
Amortização de cotas no exercício	(2.101)	-	(2.101)
Resultado líquido no exercício	-	(857)	(857)
Saldo em 30 de junho de 2019	39.394	(4.444)	34.950

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ:17.216.625/0001-98)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra de outros instrumentos financeiros	(183.640)	(652.804)
Venda de outros instrumentos financeiros	187.166	652.963
Pagamento da taxa de administração e gestão	(153)	(207)
Pagamento da auditoria e custódia	(50)	(95)
Pagamento da consultoria especializada	(561)	(735)
Demais pagamentos / recebimentos	(49)	(55)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.713</u>	<u>(933)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	(476)	(3.708)
Redução do Investimento em Sociedades de Propósito Específico	5.794	1.012
Venda de Letras de Crédito Imobiliário	-	3.119
Fluxo de caixa das atividades financeiras	<u>5.318</u>	<u>423</u>
Distribuição de resultados	-	(153)
Amortização de cotas	(2.101)	(7.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	<u>(2.101)</u>	<u>(7.153)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>5.930</u>	<u>(7.663)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>98</u>	<u>7.761</u>
Disponibilidades	2	-
Operações Compromissadas	96	7.761
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>6.028</u>	<u>98</u>
Disponibilidades	-	2
Operações Compromissadas	6.028	96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

1. Contexto operacional

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 11 de janeiro de 2013 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de seis anos, contados da data de registro do fundo na CVM, isto é, 13 de maio de 2013. O prazo de duração poderá ser prorrogado por até um ano por recomendação do Administrador ou do Gestor, mediante aprovação do Comitê de Investimento, ou prazo superior, por meio de aprovação pela Assembleia Geral.

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

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e as aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração destas demonstrações contábeis, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos e dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM específica.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e as despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalente de caixa abrange saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de 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 “Receita com operações compromissadas”.

c. Títulos e valores mobiliários

(i) Títulos para negociação

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com a intenção de negociação, classificados na categoria “Títulos para negociação”, que incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

(ii) Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente pelo valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

(iii) Letras de crédito imobiliário

As letras de crédito imobiliário são registradas ao custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos auferidos, e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização das letras de crédito imobiliário está apresentada em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária - Resultado com letras de crédito imobiliário”.

d. Participações em Sociedades de Propósitos Específicos

As ações de companhias de capital fechado são classificadas como instrumento de patrimônio, conforme determina a Instrução CVM 516/11 e CPC 18 - Investimentos em coligadas e controladas, tendo sido inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição e subsequentemente aplicado o método de equivalência patrimonial.

Não foram observados indícios de redução no valor recuperável referente à participação em companhias fechadas, conforme termos do Comitê de Pronunciamento Contábeis - CPC 01.

A Administração revisa periodicamente tais investimentos através da elaboração de fluxo de caixa descontado de cada investimento com o objetivo de identificar indícios de perdas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2019	30/06/2018
Caixa e equivalentes de caixa Depósitos bancários à vista (a)	-	2
Títulos Públicos Federais Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	6.028	96
	6.028	98

(a) O montante de R\$ 2 em 30 de junho de 2018 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras;

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2019 e 2018 estão representadas por operações compromissadas (Letras do Tesouro Nacional).

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Composição da carteira

Em 30 de junho de 2019 e 2018, o Fundo possui investimentos em Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Sociedades de Propósitos Específicos (SPE), conforme segue:

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

a) Letras de Crédito Imobiliário

Registrados na categoria de “Títulos para negociação” com as seguintes características:

30 de junho de 2019

Títulos e valores mobiliários para negociação	Indexador	Valor de custo	Valor contábil	Faixa de vencimento
Circulante				
Letras de Crédito Imobiliário		4.000	4.190	
Caixa Econômica Federal	84% do CDI	4.000	4.190	Acima de 1 ano

30 de junho de 2018

Títulos e valores mobiliários para negociação	Indexador	Valor de custo	Valor contábil	Faixa de vencimento
Circulante				
Letras de Crédito Imobiliário		6.882	7.463	
Caixa Econômica Federal	84% do CDI	5.000	5.347	Acima de 1 ano
Caixa Econômica Federal	82% do CDI	1.882	2.116	Acima de 1 ano

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

6. Ativos de natureza imobiliária

a. Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)

A composição das cotas de sociedades de propósitos específicos está assim apresentada:

2019							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência Patrimonial do exercício	Equivalência Patrimonial Total (c)	Ágio na aquisição do investimento (a)	Adiantamento para futuro aumento de Capital (b)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	59,99	897.045.566	8.970	(17)	(765)	1.704	18
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	73,14	708.907.132	3.505	30	(768)	67	-
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	52,00	795.776.817	7.958	428	(878)	107	-
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	52,00	397.300.017	1.763	227	533	32	-
Total			22.196	669	(1.878)	1.910	18

2018							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência Patrimonial do exercício	Equivalência Patrimonial Total (c)	Ágio na aquisição do investimento (a)	Adiantamento para futuro aumento de Capital (b)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	60,00	968.563.818	9.792	(31)	(748)	1.704	242
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	52,00	514.561.568	6.371	(586)	(798)	251	1.659
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	52,00	714.560.599	7.806	(314)	(1.306)	155	1.202
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	52,00	379.839.456	3.798	130	306	32	-
Total			27.767	(801)	(2.546)	2.142	3.103

- (a) Este ágio originou-se devido à compra das cotas das Sociedades de Propósito Específico pelo valor contábil atualizado pelo CDI. Este ágio não possui critério de amortização, sendo que a expectativa de realização deste será à medida que as Sociedades de Propósito Específico vierem a dar retorno financeiro. O prazo de duração do Fundo está compatível com o prazo de retorno dos investimentos nas Sociedades de Propósitos Específicos. Foram realizadas baixas no Ágio referente as SPE's 15 e 24 de acordo com as vendas contabilizadas em cada um dos projetos.
- (b) Recursos aportados pelo Fundo nas Sociedades de Propósitos Específicos com a promessa futura de aumento de capital social.
- (c) Apurado com base nos dados das SPEs de maio de 2019.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

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

(i) Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda. (“SPE 9”)

A SPE 9, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 14 de dezembro de 2010. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2019, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 8.970 e está representado por 897.045.566 cotas (em 30 de abril de 2018, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 16.321 e estava representado por 1.632.099.700 cotas).

O projeto Alceu Vieira 101 - SPE 9 - está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Por questões de mercado, estuda-se em conjunto com o incorporador a melhor estratégia de lançamento com relação ao prazo e produto. A estratégia de lançamento poderá ser novamente modificada caso as perspectivas em relação ao mercado imobiliário se alterem.

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 9:

	31 de maio de 2019
Ativo	14.956
Disponibilidades	35
Outros créditos	-
Estoques	-
Terrenos	11.550
Obras em andamento	3.153
Outros ativos	218
Passivo	-
Contas a pagar	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-
Outros sócios	-
Patrimônio líquido	14.956
Capital social	14.953
Adiantamento para futuro aumento de capital	31
Prejuízos acumulados	(28)
Passivo e patrimônio líquido	14.956
Resultado	(17)

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

(ii) Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda. (“SPE 15”)

A SPE 15, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 2 de agosto de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de maio de 2019, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 3.505 e está representado por 350.515.043 cotas (em 30 de abril de 2018, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 12.251 e estava representado por 1.225.100 cotas).

O projeto Mota Pais - SPE 15 - Ed. Árbol está localizado na Rua Mota Pais, 102 e teve seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório português Carvalho Araújo.

O projeto que foi lançado em 28 de março de 2014 teve sua obra entrega em dezembro de 2016, e até o dia 30 de junho de 2019 foram vendidas 92% das unidades.

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 15:

	31 de maio de 2019
Ativo	9.938
Disponibilidades	5.241
Clientes	1.180
Adiantamentos a fornecedores	-
Impostos a recuperar	26
Estoques	3.488
Despesas antecipadas	-
Bens móveis	2
Intangível	1
Passivo	5.032
Fornecedores	21
Empréstimos e financiamentos	-
Débitos sociais e tributários	68
Contas a pagar	4.920
Impostos diferidos	23
Patrimônio líquido	4.906
Capital social	4.792
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-
Outros sócios	-
Prejuízos acumulados	(14)
Resultado do exercício	128
Passivo e patrimônio líquido	9.938
Resultado do período	128

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

(iii) Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda. (“SPE 18”)

A SPE 18, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 27 de outubro de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2019, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 7.958 e está representado por 795.777 cotas (em 30 de abril de 2018, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 15.011 e estava representado por 1.501.100 cotas).

O projeto Alceu Vieira 44 - SPE 18 - Ed. Nido está localizado na Rua Alceu Vieira, 44 e teve o seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Brasil Arquitetura.

O projeto teve seu lançamento em setembro de 2018, com sua obra iniciada em junho de 2019 e apresenta 34% das unidades vendidas até o dia 30 de junho de 2019.

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 18:

	31 de maio de 2019
Ativo	18.614
Disponibilidades	4.306
Clientes	2.179
Outros créditos	6
Estoques	11.147
Despesas antecipadas	342
Terrenos	-
Obras em andamento	-
Bens móveis	634
Passivo	2.487
Contas a pagar	80
Débitos sociais e tributários	120
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-
Outros sócios	-
Outros débitos	2.287
Patrimônio líquido	16.127
Capital social	15.303
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-
Outros sócios	-
Prejuízos acumulados	(284)
Resultado do exercício	1.107
Passivo e patrimônio líquido	18.614
Resultado do período	1.107

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

(iv) Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda. (“SPE 24”)

A SPE 24, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, foi constituída em 29 de maio de 2012. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2019, o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 1.763e está representado por 176.300.017 cotas (em 30 de abril de 2018, o capital social subscrito e totalmente integralizado era de R\$ 7.305 e está representado por 730.450.891 cotas).

O projeto Votupoca - SPE 24 - Ed. Flora está localizado na Rua Votupoca, 53 e teve seu projeto arquitetônico elaborado pelo escritório brasileiro Gui Mattos. O projeto teve seu lançamento em março de 2015, concluiu as obras em maio de 2017 e apresenta 89% das unidades vendidas até o dia 30 de junho de 2019.

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 24:

Ativo	31 de maio de 2019
Ativo	8.378
Disponibilidades	4.852
Clientes a receber	444
Outros créditos	20
Impostos a recuperar	14
Adiantamento a fornecedores	-
Estoques	3.048
Terrenos	-
Obras em andamento	-
Encargos financeiros	-
Bens móveis	-
Passivo	4.550x
Contas a pagar	93
Empréstimos e financiamentos	-
Débitos sociais e tributários	10
Adiantamento de clientes	-
Contas a pagar	4.252
Débitos com Outras Empresas	143
Impostos diferidos	52
Patrimônio Líquido	3.828
Capital Social	3.391
Adiantamento para futuro aumento de capital	-
JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII	-
Outros sócios	-
Reservas de Lucro	446
Resultado Acumulado	(9)
Passivo e Patrimônio Líquido	8.378
Resultado do período	(9)

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

A Administração, com base em suas análises concluiu que não existe expectativa de perda em relação ao valor registrado nas demonstrações contábeis em 30 de junho de 2019.

7. Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo 30 de junho de 2019 e 2018, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento de riscos

a. Tipos de risco

Risco de liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídas na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas.

Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

8.1. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo ou das Sociedades Investidas.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

8.2. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

8.3. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.

O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

8.4. Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

8.5. Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários e/ou compradores. Os Ativos de Investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

8.6. Risco de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado.

O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo.

Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

8.7. Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

8.8. Risco de atraso e interrupção na construção

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das Sociedades Investidas, e o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Ativos Imobiliários poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais.

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos Empreendimentos Imobiliários que o Fundo desenvolver.

Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

8.9. Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar rescisão antecipada de tais contratos, atraso na entrega da obra, não entrega da obra em face de insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção por motivos financeiros do construtor, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

8.10. Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não sejam economicamente interessantes para o cotista ou mesmo não realização dos investimentos.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

Em último caso, o Comitê de Investimentos poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

8.11. 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

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, no controle e no acompanhamento dos ativos do Fundo, contando, ainda, com o auxílio do Consultor Imobiliário.

O Administrador e a Gestora contam com a prestação de serviços do Consultor Imobiliário ao Fundo, especializado em selecionar e indicar Ativos Imobiliários a ser adquiridos pelo Fundo, indicar a contratação de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, recomendar ao Comitê de Investimento a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários do Fundo, prospectar potenciais interessados na compra de Ativos Imobiliários para desinvestimento pelo Fundo, elaborar relatório de investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária, a fim de monitorar periodicamente o investimento, supervisionar quando for o caso a empresa contratada pelo Fundo para acompanhamento das obras, supervisionar a administração dos Contratos de Locação, programar melhorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários e preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação ao Comitê de Investimentos.

O Administrador do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta à desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender às finalidades de utilidade e de interesse público.

Por conta disso, o Administrador coordena a análise e o acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

Periodicamente, o Administrador realiza o processo de verificação dos ativos, checando o processo de originação, formalização, cobrança e constituição de garantias.

Não obstante os cuidados a ser empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissões

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos. Adicionalmente, é admitida a integralização em imóveis e/ou títulos e valores mobiliários.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018 não houve emissões de cotas.

b. Resgate e amortização de cotas

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2019 houve amortização de cotas no montante de R\$ 2.101 (2018 - R\$7.000).

10. Negociação das cotas

As Cotas, depois de integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

11. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

O Administrador receberá do Fundo, uma taxa de administração incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo. Essa taxa de administração remunerará os serviços de administração do Fundo, gestão da carteira, controladoria do Fundo, escrituração das cotas do Fundo, e consultoria imobiliária para aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo.

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração equivalente a 2% do patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2019 a despesa com taxa de administração, gestão e consultoria imobiliária foi de R\$ 62, R\$ 88 e R\$551, respectivamente (2018 - R\$ 84, R\$ 113 e R\$ 705, respectivamente).

b. Taxa de performance

Será paga uma taxa de performance ao consultor imobiliário, independentemente da remuneração mensal a ser paga pela prestação de serviços de consultoria, a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos, amortização das cotas ou liquidação do fundo.

Uma vez realizadas distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo que correspondam a 100% do valor de emissão de cotas, acrescido da variação acumulada do IPCA no período entre a data de integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7% ao ano, novos pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de cotas pelo Fundo deverão ser distribuídos na proporção de 80% para os cotistas e 20% para o consultor imobiliário.

Durante os exercícios de 2019 e 2018 não houve despesas com taxa de performance.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

c. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 35.532 foram os seguintes:

Encargos	R\$	% do Patrimônio líquido médio
Taxa de consultoria (Nota 11.a)	(551)	1,58%
Taxa de gestão (Nota 11.a)	(88)	0,25%
Taxa de administração (Nota 11.a)	(62)	0,18%
Selic/B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(24)	0,07%
Despesas tributárias	(10)	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	(11)	0,03%
Taxa de auditoria e custódia	(8)	0,02%
Outras despesas	(12)	0,03%
	(766)	2,19 %

12. Política de distribuição de resultado

Os resultados auferidos são incorporados diariamente ao patrimônio líquido. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% do lucro apurado segundo o regime de caixa, já descontados os compromissos e os eventuais investimentos programados, bem como a reserva de contingência.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das cotas até aquela data.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

a. Base de cálculo

	30/06/2019	30/06/2018
Base de Cálculo – Resultado financeiro líquido	(282)	(933)
Resultado mínimo a distribuir – 95%	-	-
	2018	2018
Saldo a distribuir do exercício anterior	-	153
Rendimentos pagos no exercício	-	(153)
Rendimentos a pagar	-	-

13. Custódia de títulos e operações da carteira

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

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).

14. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

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

15. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo e o patrimônio líquido médio dos exercícios foram os seguintes:

Data	Rentabilidade (%)	Resultado	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2019	(2,53)	(857)	35.532
Exercício findo em 30 de junho de 2018	(2,89)	(1.338)	42.584

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

A evolução do valor da cota no exercício, as respectivas variações acumuladas para cada mês e o patrimônio líquido médio mensal foram os seguintes:

Exercício findo em 30 de junho de 2019				
Data	Valor da cota R\$*	Rentabilidade em %		Patrimônio líquido médio
		Mensal	Acumulada	
31/07/2018	652,66	(5,31%)	(0,03%)	37.351
31/08/2018	651,68	(0,15%)	(0,17%)	35.868
30/09/2018	650,82	(0,13%)	(0,30%)	35.818
31/10/2018	649,86	(0,15%)	(0,44%)	35.768
30/11/2018	649,35	(0,08%)	(0,51%)	35.726
31/12/2018	646,61	(0,42%)	(0,91%)	35.683
31/01/2019	645,61	(0,13%)	(0,79%)	35.535
28/02/2019	644,71	(0,14%)	(0,92%)	35.483
31/03/2019	643,83	(0,14%)	(1,04%)	35.434
30/04/2019	626,69	(2,66%)	(3,53%)	34.576
31/05/2019	625,72	(0,15%)	(3,67%)	34.440
30/06/2019	635,46	1,56%	(2,26%)	34.445

*Valor da cota ajustado pelas distribuições de resultado do período.

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

16. Política de divulgação das informações

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

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos quer destes contra a Administração do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que o Administrador, no exercício, não contratou os serviços da Pemom Auditores Independentes SS relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

19. Tributação

a. Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos arts. 1º e 2º da Lei nº 8668/93.

O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme art. 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

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

- i. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- ii. O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo.

b. Tratamento tributário do cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
dos exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018
(Em milhares de reais – R\$)

O quotista estrangeiro será penalizado por IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

20. Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018, adicionalmente às despesas com taxa de administração, gestão e taxa de performance, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, o Fundo realizou as seguintes operações com a instituição do administrador, gestora e/ou parte a elas relacionadas:

a. Depósitos bancários

Em 30 de junho de 2019 o fundo não possuía depósito bancário junto ao Banco Finaxis S.A., no entanto, efetuou movimentações financeiras nesta conta corrente ao longo do exercício (2018 – R\$ 2)

b. Despesas com consultor imobiliário

O Fundo tem como cotistas, os sócios do consultor imobiliário, responsável pela análise, pela indicação de ativos e pela contratação de serviços relacionados à comercialização de imóveis, entre outros.

No exercício findo em 30 junho de 2019 a despesa com consultoria imobiliária foi de R\$ 551 (2018 – R\$ 705)

21. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Extraordinária do Gestor, datada em 16 de julho de 2018 foi aprovada a amortização, no montante bruto de R\$ 2.000.

22. Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Extraordinária do Gestor de Recursos realizada em 02 de julho de 2019, foi aprovada a amortização de cotas, no montante bruto de R\$ 6.000.

23. Contador e director

O Fundo é administrado pelo Banco Finaxis S.A., e o diretor e o contabilista responsáveis são os seguintes:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

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