

# **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 2020  
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 2020 e 2019

### **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	03
Balancos 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: 17.216.625/0001-98

(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 2020 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 2020 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.

## **Investimentos em Sociedade de Propósito Específico (SPE)**

Em 30 de junho de 2020 o Fundo detinha investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) que totalizam R\$ 19.529 mil (R\$ 22.196 mil em 30 de junho de 2019) cujo montante representava 70,96% (65,42% em 30 de junho de 2019) do Patrimônio Líquido do Fundo. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 06 o Fundo avalia esses ativos pelo método de equivalência patrimonial, tomando como base as informações financeiras desses investimentos, as estimativas aplicadas, os julgamentos adotados e as premissas relevantes consideradas nas projeções sobre eventos futuros, tais como: cronograma de lançamentos ou previsão de custos associados às condições atuais de mercado para as sociedades com projetos imobiliários em andamento. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, os investimentos em ações de Sociedades de Propósito Específico, foram considerados como principal assunto 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, a revisão do registro da equivalência patrimonial, a análise do plano orçamentário, dos custos de construção, da recuperabilidade do contas a receber e dos imóveis em estoques nas SPE’s.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de Sociedade de Propósito Específico, não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administração de forma que os valores e as informações divulgadas pelo Fundo estão apresentados com razoabilidade, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos - reapresentação de saldos comparativos de 30 de junho de 2019**

As informações correspondentes ao balanço patrimonial foram alteradas em relação àquelas demonstrações contábeis anteriormente divulgadas em 02 de setembro de 2019 relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019 pelas razões mencionadas na Nota Explicativa nº 2. e, portanto, estão sendo reapresentadas como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **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 importantes de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

**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)

### Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Quantidade	30/06/2020	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2019	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>		<b>6.271</b>	<b>22,79</b>		<b>10.224</b>	<b>29,25</b>
Disponibilidades (Nota 4)		1	-		-	-
<b>Operações Compromissadas</b>		6.264	22,76		6.028	17,25
Títulos Públicos Federais						
Letras do Tesouro Nacional (Nota 4)	6.797	6.264	22,76	6.420	6.028	17,25
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>		-	-		4.190	11,99
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 5)		-	-	4	4.190	11,99
<b>Despesas antecipadas</b>		6	0,02		6	0,02
<b>Não Circulante</b>		<b>21.308</b>	<b>77,42</b>		<b>24.793</b>	<b>70,94</b>
<b>Ações de companhias fechadas (Nota 6)</b>		19.529	70,96		22.865	65,42
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	897.045.566	8.927	32,44	897.045.566	8.954	25,62
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	149.377.293	1.514	5,50	350.515.043	3.535	10,11
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	577.200.000	8.668	31,49	795.776.817	8.386	23,99
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	51.500.017	420	1,53	176.300.017	1.990	5,69
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 6)</b>		18	0,07		18	0,05
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.		18	0,07		18	0,05
<b>Mais valia de ativos (Nota 6)</b>		1.761	6,40		1.910	5,46
<b>Total do ativo</b>		<b>27.579</b>	<b>100,21</b>		<b>35.017</b>	<b>100,19</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Valores a pagar</b>		57	0,21		67	0,19
Taxa de consultoria especializada (Nota 12.a)		29	0,11		41	0,12
Taxas de auditoria e custódia		15	0,05		14	0,04
Taxa de administração (Nota 12.a)		8	0,03		4	0,01
Taxas de gestão (Nota 12.a)		4	0,01		6	0,02
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão		1	0,01		2	0,01
<b>Total do passivo</b>		<b>57</b>	<b>0,21</b>		<b>67</b>	<b>0,19</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>27.522</b>	<b>100,00</b>		<b>34.950</b>	<b>100,00</b>
Cotas Integralizadas		28.564	103,79		38.608	110,47
Lucros acumulados		(1.042)	(3,79)		(3.658)	(10,47)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>27.579</b>	<b>100,21</b>		<b>35.017</b>	<b>100,19</b>

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<b>30/06/2020</b>	<b>Reapresentado 30/06/2019</b>
<b>Composição do resultado dos exercícios</b>		
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>2.408</b>	<b>(134)</b>
Resultado com letras de crédito imobiliário	46	226
Resultado com equivalência patrimonial	2.362	(360)
<b>Operações compromissadas</b>		
<b>Receitas</b>	<b>145</b>	<b>43</b>
<b>Outras despesas (Nota 12.c)</b>	<b>(652)</b>	<b>(766)</b>
Taxa de consultoria (Nota 12.a)	(385)	(551)
Taxa de administração (Nota 12.a)	(78)	(62)
Taxa de gestão (Nota 12.a)	(60)	(88)
Taxa de custódia	(45)	(40)
Despesas tributárias	(33)	(10)
Selic/B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(16)	(24)
Despesas auditoria	(12)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	(10)	(11)
Outras despesas/receitas	(13)	30
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>1.901</b>	<b>(857)</b>
Quantidade de cotas (Nota 9)	55.000,00	55.000,00
Lucro por cota	0,035	(0,016)
Rentabilidade% (lucro líquido/patrimônio líquido)	6,91%	-2,45%

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 30 de junho de 2018 (Reapresentado)</b>	<b>40.805</b>	<b>(2.897)</b>	<b>37.908</b>
Aplicação por transferência	626	-	<b>626</b>
Resgate por transferência	(670)	44	<b>(626)</b>
Amortização de cotas (Nota 10.b)	(2.153)	153	<b>(2.000)</b>
Distribuição de resultado	-	(101)	<b>(101)</b>
Resultado líquido no exercício	-	(857)	<b>(857)</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2019 (Reapresentado)</b>	<b>38.608</b>	<b>(3.658)</b>	<b>34.950</b>
Aplicação por transferência	773	-	<b>773</b>
Resgate por transferência	(860)	87	<b>(773)</b>
Amortização de cotas (Nota 10.b)	(9.957)	957	<b>(9.000)</b>
Distribuição de resultado	-	(329)	<b>(329)</b>
Resultado líquido no exercício	-	1.901	<b>1.901</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>28.564</b>	<b>(1.042)</b>	<b>27.522</b>

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	112	3.526
Pagamento da taxa de administração e gestão	(137)	(153)
Pagamento da auditoria e custódia	(55)	(50)
Pagamento da consultoria especializada	(396)	(561)
Demais pagamentos / recebimentos	(43)	(49)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(519)</b>	<b>2.713</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	(476)
Redução do Investimento em Sociedades de Propósito Específico	5.445	5.794
Venda de Letras de Crédito Imobiliário	4.237	-
Dividendos recebidos de Sociedades de Propósito Específico	403	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Fluxo de caixa das atividades financeiras</b>	<b>10.085</b>	<b>5.318</b>
Distribuição de resultados	(329)	(101)
Amortização de cotas	(9.000)	(2.000)
	<hr/>	<hr/>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	<b>(9.329)</b>	<b>(2.101)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>237</b>	<b>5.930</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios</b>	<b>6.028</b>	<b>98</b>
Disponibilidades	-	2
Operações Compromissadas	6.028	96
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios</b>	<b>6.265</b>	<b>6.028</b>
Disponibilidades	1	-
Operações Compromissadas	6.264	6.028

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

## **1. Contexto operacional**

O JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 11 de janeiro de 2013 e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração até o dia 31 de dezembro de 2024.

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 472 de 31 de outubro de 2008 e modificações e 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.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

A emissão das demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foi autorizada pela Administração do Fundo em 26 de outubro de 2020.

### 2.1. Reapresentação da demonstração do resultado do exercício e da demonstração das mutações do patrimônio líquido referente ao exercício findo em 30 de junho de 2019

Atendendo às previsões da NBC TG 23 “Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro” a demonstração do resultado do exercício e a demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2019 estão sendo reapresentadas considerando a reclassificação das contas da demonstração do resultado e a movimentação de cotas por transferências na demonstração das mutações do patrimônio líquido (a reclassificação não altera o valor total do patrimônio).

Composição do resultado dos exercícios	Reapresentado 30/06/2019	Apresentado anteriormente 30/06/2019
<b>Outras despesas (Nota 11.c)</b>	<b>(766)</b>	<b>(766)</b>
Taxa de consultoria (Nota 12.a)	(551)	(551)
Taxa de gestão (Nota 12.a)	(88)	(88)
Taxa de administração (Nota 12.a)	(62)	(62)
Taxa de custódia	(40)	-
Selic/B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(24)	(24)
Taxa de fiscalização CVM	(11)	(11)
Despesas tributárias	(10)	(10)
Despesas auditoria	(10)	(10)
Auditoria e taxa de custódia	-	(8)
Outras despesas	30	(12)

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Reapresentação da demonstração das mutações do patrimônio líquido:

	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Saldo em 30 de junho de 2018 (Reapresentado)</b>	<b>40.805</b>	<b>(2.897)</b>	<b>37.908</b>
Aplicação por transferência	626	-	<b>626</b>
Resgate por transferência	(670)	44	<b>(626)</b>
Amortização de cotas no exercício	(2.153)	153	<b>(2.000)</b>
Distribuição de Resultado no exercício	-	(101)	<b>(101)</b>
Resultado líquido no exercício	-	(857)	<b>(857)</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2019 (Reapresentado)</b>	<b>38.608</b>	<b>(3.658)</b>	<b>34.950</b>

Apresentação anterior da demonstração das mutações do patrimônio líquido:

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

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### 3.1. Apropriação de receitas e despesas

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

#### 3.2. 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.

##### 3.2.1. 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".

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### 3.3. 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) Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) 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 (LCI) está apresentada em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária - Resultado com Letras de Crédito Imobiliário (LCI)”.

### 3.4. Participações em Sociedades de Propósitos Específicos (SPE)

As ações de companhias de capital fechado são classificadas como instrumento de patrimônio conforme determina a Instrução CVM nº 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.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2020	30/06/2019
Depósitos bancários à vista (a)	1	-
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	6.264	6.028
	<b>6.265</b>	<b>6.028</b>

a) O montante de R\$ 1 em 30 de junho de 2020 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras;

b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2020 e 2019 estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

## JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 17.216.625/0001-98

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### 5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

#### 5.1. Composição da carteira

Em 30 de junho de 2020 e 2019 o Fundo possui investimentos em Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e cotas de Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) conforme segue:

##### a) Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

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

##### 30 de junho de 2019

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020 houve o resgate total das Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Ativos de natureza imobiliária

#### a) Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)

A composição das cotas de Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) está assim apresentada:

2020							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência patrimonial de jan/2020 à mai/2020	Equivalência patrimonial de jun/2019 à dez/2019	Saldo ágio na aquisição do investimento (a)	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (b)
Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda.	59,99	897.045.566	8.927	(15)	(10)	1.704	18
Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda.	73,14	149.377.293	1.514	68	(78)	-	-
Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda.	52,00	577.200.000	8.668	706	1.762	57	-
Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda.	52,00	51.500.017	420	(95)	175	-	-
			<b>19.529</b>	<b>664</b>	<b>1.847</b>	<b>1.761</b>	<b>18</b>
2019							
Sociedades de propósitos específicos	Participação (%)	Quantidade de cotas	Investimento	Equivalência patrimonial do exercício	Equivalência patrimonial	Saldo ágio na aquisição do investimento	Adiantamento para futuro aumento de Capital
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	-
			<b>22.196</b>	<b>668</b>	<b>(1.878)</b>	<b>1.910</b>	<b>18</b>

(a) Este ágio originou-se devido à compra das cotas das Sociedades de Propósito Específico (SPE) pelo valor contábil atualizado pelo CDI. Este ágio não possui critério de amortização sendo a expectativa de realização atrelada a rentabilidade futura que as Sociedades de Propósito Específico (SPE) vierem a originar. O prazo de duração do Fundo está compatível com o prazo de retorno dos investimentos nas Sociedades de Propósitos Específicos (SPE). Foram realizadas baixas no ágio referente às SPE's 15, 18 e 24 de acordo com as vendas contabilizadas em cada um dos projetos;

(b) Recursos aportados pelo Fundo nas Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) com a promessa futura de aumento de capital social.



## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

### 6.1. Movimentação equivalência patrimonial

<b>30 de junho de 2020</b>	<b>R\$</b>
Equivalência Patrimonial de jun/2019 à dez/2019	1.847
Equivalência Patrimonial de jan/2020 à mai/2020	664
Baixa de ágio	(149)
<b>Equivalência patrimonial total</b>	<b>2.362</b>

<b>30 de junho de 2019</b>	<b>R\$</b>
Equivalência Patrimonial de abr/2018 à set/2019	(706)
Equivalência Patrimonial de out/2018 à fev/2019	(91)
Equivalência Patrimonial de mar/2019 a mai/2019	669
Baixa de ágio	(232)
<b>Equivalência patrimonial total</b>	<b>(360)</b>

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

#### (i) Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda. (“SPE 9”) – Ed. Sage

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 2020 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 14.953 (2019 – R\$ 8.970) e está representado por 1.495.275.943 (2019 - 897.045.566) cotas.

A Ata de Reunião de Sócios de 23 de junho de 2020 aprovou o aumento de capital na Sociedade no valor total de R\$ 5.358 de acordo com a participação de cada sócio o qual deverá ocorrer até dezembro de 2020 conforme cronograma de pagamento.

O Fundo possui 60% das cotas da SPE do projeto Sage. O projeto Alceu Vieira 101 - SPE 9 está localizado na Rua Capitão Alceu Vieira, 101. Por questões mercadológicas e prazo de encerramento do Fundo além da situação vivida no país devido ao Covid19 o lançamento do projeto foi postergado para o primeiro semestre de 2021.

As estratégias de lançamento poderão ser novamente modificadas caso as perspectivas em relação ao mercado imobiliário se alterem. As demonstrações contábeis da referida Empresa foram auditadas em seu exercício corrente.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 9:

	31/05/2020	31/05/2019
<b>Ativo</b>	<b>15.157</b>	<b>14.956</b>
Disponibilidades	42	35
Outros créditos	36	-
<b>Estoques</b>		
Terrenos	11.551	11.550
Obras em andamento	3.528	3.153
Outros ativos	-	218
<b>Passivo</b>	<b>132</b>	<b>-</b>
Fornecedores	127	-
Outros débitos	5	-
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>15.025</b>	<b>14.956</b>
Capital social	14.953	14.953
Adiantamento para futuro aumento de capital	143	31
Prejuízos acumulados	(71)	(28)
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>15.157</b>	<b>14.956</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>(25)</b>	<b>(17)</b>

### (ii) Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda. (“SPE 15”) – Ed. Árbol

A SPE 15 com sede na Cidade e no Estado de São Paulo foi constituída em 2 de agosto de 2011. Tem por objeto social a atuação na incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de maio de 2020 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 2.042 (2019 - R\$ 3.505) e está representado por 204.231.953 (2019 - 350.515.043) cotas.

O Fundo possui 73,14% das cotas da SPE do projeto Árbol. 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 entregue em dezembro de 2016 e até o dia 30 de junho de 2020 foram vendidas 100% das unidades iniciando o processo de encerramento da SPE. As demonstrações contábeis da referida Empresa foram auditadas em seu exercício corrente.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 15:

	<b>31/05/2020</b>	<b>31/05/2019</b>
<b>Ativo</b>	<b>2.079</b>	<b>9.938</b>
Disponibilidades	1	5.241
Clientes	-	1.180
Impostos a recuperar	22	26
Estoques	-	3.488
Bens móveis	2.056	2
Intangível	-	1
<b>Passivo</b>	<b>10</b>	<b>5.032</b>
Fornecedores	-	21
Débitos sociais e tributários	-	68
Contas a pagar	-	4.920
Impostos diferidos	7	23
Outros débitos	3	-
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.069</b>	<b>4.906</b>
Capital social	2.042	4.792
Prejuízos acumulados	(66)	(14)
Resultado do exercício	93	128
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.079</b>	<b>9.938</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>93</b>	<b>128</b>

### (iii) Idea Empreendimentos SPE 18 Ltda. (“SPE 18”) – Ed. Nido

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

Em 31 de maio de 2020 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 11.100 (2019 – R\$ 7.958) e está representado por 1.110.000.000 (2019 - 795.777) 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 Fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Nido. O projeto teve seu lançamento em setembro de 2018 com sua obra iniciada em junho de 2019 e já atingiu 35% de execução. Até 30 de junho de 2020 o projeto apresenta 62% das unidades vendidas. As demonstrações contábeis da referida Empresa foram auditadas em seu exercício corrente.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 18:

	<b>31/05/2020</b>	<b>31/05/2019</b>
<b>Ativo</b>	<b>24.081</b>	<b>18.614</b>
Disponibilidades	5.368	4.306
Clientes	7.485	2.179
Outros créditos	143	6
Estoques	9.915	11.147
Despesas antecipadas	778	342
Bens móveis	822	634
Depreciação acumulada	(430)	-
<b>Passivo</b>	<b>7.402</b>	<b>2.487</b>
Fornecedores	282	80
Financiamento de imóveis	4.122	120
Débitos sociais e tributários	243	120
Outros débitos	2.755	2.287
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>16.679</b>	<b>16.127</b>
Capital social	12.075	15.303
Lucros/Prejuízos acumulados	3.309	(284)
Resultado do exercício	1.295	1.107
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>24.081</b>	<b>18.614</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>1.295</b>	<b>1.107</b>

### (iv) Idea Empreendimentos SPE 24 Ltda. (“SPE 24”) – Ed. Flora

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 2020 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 990 (2019 - R\$ 1.763) e está representado por 99.038.494 (2019 - 176.300.017) cotas.

O Fundo possui 52% das cotas da SPE do projeto Flora. 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 até o dia 30 de junho de 2020 foram vendidas 100% das unidades iniciando o processo de encerramento da SPE. As demonstrações contábeis da referida Empresa foram auditadas em seu exercício corrente.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

A seguir apresentamos as principais informações contábeis da SPE 24:

	31/05/2020	31/05/2019
<b>Ativo</b>	<b>888</b>	<b>8.378</b>
Disponibilidades	1	4.852
Cientes a receber	-	444
Outros créditos	74	20
Impostos a recuperar	17	14
Estoques	-	3.048
Patrimônio de afetação	796	-
<b>Passivo</b>	<b>6</b>	<b>4.550</b>
Contas a pagar	-	93
Débitos sociais e tributários	-	10
Contas a pagar	-	4.252
Débitos com Outras Empresas	-	143
Impostos diferidos	6	52
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>882</b>	<b>3.828</b>
Capital Social	991	3.391
Adiantamento para futuro aumento de capital	74	-
Reservas de Lucro	-	446
Lucros/prejuízos acumulado	(183)	(9)
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>888</b>	<b>8.378</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>(183)</b>	<b>(9)</b>

### 7. Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo 30 de junho de 2020 e 2019 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

### 8. Gerenciamento de riscos

#### 8.1. Tipos de risco

##### 8.1.1. Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento.

O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas a qualquer momento, as únicas formas que os cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são:

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

- (i) Aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral;
- (ii) Venda de suas cotas no mercado secundário.

Sendo assim os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **8.1.2. Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo.

No caso em questão os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes das vendas e locações dos ativos imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos compradores e locatários dos ativos imobiliários assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento.

Adicionalmente vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários.

Desta forma os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de investimento e em ativos de renda fixa o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares ou de quaisquer investimentos em que a administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos incluindo sem limitação variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **8.1.3. Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada fragilizando assim a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese há possibilidade de:

- (i) Que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários;
- (ii) Alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

### **8.1.4. Não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

### **8.1.5. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente nos empreendimentos imobiliários não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar com outros ativos.

Isso gera uma concentração da carteira expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento do Fundo não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos empreendimentos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

### **8.1.6. Riscos tributários**

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

Além do mais existe o risco do Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como sócio, incorporador ou construtor cotistas do Fundo que individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% de cotas do Fundo.

### **8.1.7. Riscos do prazo**

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo pode haver alguma oscilação do valor da cota havendo a possibilidade inclusive de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

### **8.1.8. Risco de desapropriação**

Por se tratar de investimento preponderante imobiliário há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total de imóveis que comporão 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.

### **8.1.9. Risco de sinistro**

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

Na hipótese dos valores pagos pela seguradora virem a não serem suficientes para reparar o dano sofrido deverá ser convocada assembleia geral para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

### **8.1.10. 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.



## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8.1.11. 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.

### **8.1.12. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado**

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

### **8.1.13. Risco do uso de derivativos**

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

O uso de derivativos pode:

- (i) Aumentar a volatilidade do Fundo;
- (ii) Limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais;
- (iii) Não produzir os efeitos pretendidos;
- (iv) Determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo.

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

Por fim os cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8.1.14. Riscos macroeconômicos gerais**

O Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações e condições dos mercados de capitais especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo voltado à obtenção de renda pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

### **8.1.15. 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.

### **8.1.16. 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
- (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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8.1.17. Risco imobiliário**

É o risco de desvalorização de um imóvel ocasionado por fatores como:

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

### **8.1.18. Risco de patrimônio negativo**

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### **8.1.19. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento ou período de desinvestimento**

Durante o período de investimento ou o período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores como por exemplo:

- (i) Os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção;
- (ii) Carência no pagamento de juros dos valores mobiliários;
- (iii) Não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8.1.20. 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.

### **8.1.21. Riscos atrelados aos fundos investidos**

O gestor e a administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo, todavia, a despeito desses esforços pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos hipóteses em que a administradora e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências.

### **8.1.22. 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.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8.1.23. Risco de conflito de interesses**

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

### **8.1.24. O Gestor é pessoa jurídica ligada ao consultor imobiliário**

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

### **8.1.25. Risco de não realização de investimentos**

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

Em último caso o comitê de investimentos poderá desistir das aquisições e propor a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

### **8.1.26. Risco quanto às receitas de locação**

Caso não seja possível ao Fundo alienar seus ativos imobiliários comerciais antes de iniciados os contratos de locação há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a serem suportados pelo Fundo:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra visto que a cada renovação as bases dos contratos podem ser renegociadas provocando alterações nos valores originalmente acordados. Com isso mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação poderá ser solicitada a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida as receitas do Fundo poderão ser comprometidas com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **8.1.27. 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.

### **8.2. Controles relacionados aos riscos**

O gestor 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 a desapropriação parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Por conta disso o administrador e o gestor coordenam a análise e acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Não obstante aos cuidados a serem empregados pelo administrador e gestor não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

# **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

## **9. Patrimônio líquido**

### **9.1. Cotas integralizadas**

As cotas integralizadas são representadas por 55.000 (2019 – 55.000) cotas escriturais cujo valor unitário é de R\$ 500,40 (2019 - R\$ 635,46) totalmente subscritas e integralizadas.

## **10. 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 2020 e 2019 não houve emissões de novas 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 2020 houve amortização de cotas no montante de R\$ 9.000 (2019 - R\$ 2.000).

## **11. 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **12. 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 1,64% (até 31 de outubro de 2019 era 2%) do patrimônio líquido do Fundo observando uma remuneração mínima mensal de R\$ 12, corrigido anualmente pelo IPCA, calculada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis e será paga 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 2020 a despesa com taxa de administração, gestão e consultoria imobiliária foi de R\$ 78, R\$ 60 e R\$ 385 (2019 - R\$ 62, R\$ 88 e R\$ 551) 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 2020 e 2019 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

### c) Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 27.223 (2019 - R\$ 35.532) foram os seguintes:

Encargos	30/06/2020		30/06/2019	
	R\$	% PL médio	R\$	% PL médio
Taxa de consultoria	(385)	1,41%	(551)	1,55%
Taxa de administração	(78)	0,29%	(62)	0,17%
Taxa de gestão	(60)	0,22%	(88)	0,25%
Taxa de custódia	(45)	0,17%	(40)	0,11%
Despesas tributárias	(33)	0,12%	(10)	0,03%
Selic/B3 S.A.	(16)	0,06%	(24)	0,07%
Despesas de auditoria	(12)	0,04%	(10)	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	(10)	0,04%	(11)	0,03%
Outras despesas/receitas	(13)	0,05%	30	0,08%
	<b>(652)</b>	<b>2,40%</b>	<b>(766)</b>	<b>2,32 %</b>

### 13. 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;
- (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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

## 13.1. Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	30/06/2020	30/06/2019
<b>Resultado Contábil</b>	<b>1.901</b>	<b>(857)</b>
<b>Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado</b>		
Ajuste a valor justo	(2.362)	360
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(46)	(226)
Despesas registradas não pagas do exercício	57	67
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(67)	(124)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	639	499
<b>Caixa líquido gerado</b>	<b>122</b>	<b>(281)</b>
<b>Cálculo dos rendimentos do exercício</b>		
Caixa líquido gerado	122	-
Rendimentos a distribuir – 95%	116	-
Rendimentos pagos do exercício	(329)	(101)
<b>Rendimentos a pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total dos rendimentos pagos aos cotistas</b>		
Rendimentos apurados no exercício anterior	-	-
Rendimentos apurados no exercício corrente	329	101
	<b>329</b>	<b>101</b>

## 14. 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).

## 15. 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.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Rentabilidade

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

Data	Rentabilidade (%) (*)	Resultado	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2020	5,39	1.901	27.223
Exercício findo em 30 de junho de 2019	(2,53)	(857)	35.532

(\*) Desconsidera as distribuições de resultado ocorridas no exercício.

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 2020				
Data	Valor da cota R\$(*)	Rentabilidade em %		Patrimônio líquido médio
		Mensal	Acumulada	
31/07/2019	525,76	(0,10%)	(0,10%)	31.022
30/08/2019	525,00	(0,14%)	(0,22%)	28.895
30/09/2019	524,26	(0,14%)	(0,33%)	28.854
31/10/2019	468,82	(0,17%)	(0,47%)	25.940
29/11/2019	468,08	(0,16%)	(0,59%)	25.763
31/12/2019	467,30	(0,17%)	(0,71%)	25.724
31/01/2020	466,58	(0,15%)	(0,83%)	25.680
28/02/2020	494,13	7,12%	4,40%	25.938
31/03/2020	493,03	(0,22%)	4,23%	27.141
30/04/2020	492,42	(0,12%)	4,14%	27.099
29/05/2020	491,77	(0,13%)	4,03%	27.064
30/06/2020	500,40	1,75%	5,39%	27.052

(\*) Valor da cota ajustado pelas distribuições de resultado ocorridas no exercício.

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

### 17. Alterações estatutárias

A consulta formal de 16 de outubro de 2019 apurada em 01 de novembro de 2019 teve por objeto a aprovação dos seguintes assuntos:

- Prorrogar o prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2024;
- A redução da taxa de administração de 2,0% para 1,64% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A ata de reunião extraordinária do gestor de 23 de setembro de 2019 aprovou a amortização de cotas no montante de R\$ 3.000.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

A assembleia extraordinária do gestor de 02 de julho de 2019 aprovou a amortização de cotas no montante bruto de R\$ 6.000.

A consulta formal de 22 de novembro de 2018 apurada em 03 de janeiro de 2019 teve por objeto a aprovação das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 30 de junho de 2018.

### **18. 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.

### **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.

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **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%.

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

## **20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM o Administrador Banco Finaxis S.A. com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, situada na Rua Pasteur, 463, 11º Andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52 não contratou e nem teve serviços prestados pela Empresa Pemom Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não o serviço de exame de suas demonstrações contábeis.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos.

## **21. Demandas judiciais**

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

## **22. Partes relacionadas**

Adicionalmente às despesas descritas na Nota Explicativa nº 12 o Fundo realizou as seguintes operações partes relacionadas:

## **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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

### **a) Depósitos bancários**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente bancária mantida junto ao Banco Finaxis S.A. administrador do Fundo. Em 30 de junho de 2020 o saldo disponível era de R\$ 1.

### **b) Despesa com custódia**

O serviço de custódia é prestado pelo Banco Finaxis S.A. administrador do Fundo. O valor pago pelo Fundo a título de remuneração de custódia foi de R\$ 45 (2019 – 40).

## **23. Eventos subsequentes**

### **23.1. Assembleias de cotistas**

A consulta formal de 25 de agosto de 2020 apurada em 28 de setembro de 2020 teve por objeto a aprovação das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

### **23.2. Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

A Ata de Reunião de Sócios de 13 de março de 2020 da Idea Empreendimentos SPE 15 Ltda. aprovou a redução proporcional de capital da Sociedade no valor de R\$ 1.676 mediante o cancelamento de 167.640.000 cotas do capital social da sociedade.

A devolução do capital ocorreu em 26 de agosto de 2020 no valor proporcional para o Fundo de R\$ 1.226.

A Ata de Reunião de Sócios de 13 de julho de 2020 da Idea Empreendimentos SPE 9 Ltda. deliberou pela ratificação dos valores e datas dos aportes constantes na Ata de Reunião de Sócios realizada dia 23 de junho de 2020.

## **24. Informações adicionais**

### **24.1. Impactos Covid-19 nos Fundos de investimentos**

De acordo com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/nº 02/2020 informamos que a administradora vem avaliando os fundos por ela administrados e a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19.

## 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

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

---

A administradora reforça que segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, desde a data base até a data da emissão deste relatório não foram identificados eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

As variações dos valores das cotas e da rentabilidade do Fundo de 30 de junho a 30 de setembro de 2020 foram:

	30/09/2020	30/06/2020	Variação da rentabilidade (%)
<b>Cotas subordinadas</b>			
Preço unitário (em reais R\$)	498,06	500,40	(0,47)
Patrimônio líquido	27.393	27.522	

### 25. Contador e diretor

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

Ricardo Augusto Meira Pedro  
Diretor

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