

RELATÓRIO GERENCIAL

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

SETEMBRO
2025



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo poderá alocar até 100% do Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu “Regulamento”.

CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do VX XIV – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pela Administradora em 22 de junho de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 9.003.882. Em seguida, por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Da Administradora do VX XIV – Fundo de Investimento Imobiliário” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Allocation Mogno – Fundo de Investimento Imobiliário. Posteriormente, por meio de “Assembleia Geral de Cotistas” foi alterada a denominação do Fundo para JPP Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário e aprovado o seu regulamento alterado.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

DATA DA CONSTITUIÇÃO

2018

BENCHMARK

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

PRAZO

Indeterminado

ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

GESTOR

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

QUANTIDADE DE COTAS

904.050

CNPJ DO FUNDO

30.982.880/0001-00

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII papel híbrido gestão ativa

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

CONTATO GESTOR

contato@jppcapital.com.br

SITE DO GESTOR

www.jppcapital.com.br

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DESEMPENHO DO FUNDO



DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,06

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota Patrimonial)¹:

12,9%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota de mercado)²:

15,9%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 0,41

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2,3MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,1MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 89,02MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 98,47

MARKET CAP:

R\$ 72,14MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 79,80

P/B:

0,81x

NÚMERO DE COTISTAS:

6.534

¹Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 30/09;

²Dividendo Yield calculado sobre a cota de fechamento em 30/09.

RESUMO DO GESTOR



Alocação: O fundo chegou ao final do mês com 88% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 12% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 72% indexada ao IPCA, 24% ao CDI e 4% ao IGPM.

Distribuição de Resultado: No fechamento do mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,38/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,06/cota. A reserva de lucros acumulados e não distribuídos era de R\$ 0,41/cota ao final do mês.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – FATOS RELEVANTES SOBRE POTENCIAL REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

16 de setembro: O Fundo comunicou ao mercado via Fato Relevante que está avaliando uma potencial operação para adquirir 50% dos ativos do fundo OURINVEST JPP FII (OUJP11). A estrutura inicial prevê a aquisição desses ativos mediante emissão de novas cotas do JPPA11, com possibilidade de compensação de créditos e posterior liquidação do OUJP11. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante [clique aqui](#).

19 de setembro: O Fundo enviou formalmente ao OUJP11 a proposta de aquisição de 50% dos ativos, detalhando estrutura, forma de pagamento, condições precedentes e prazos. A operação será viabilizada por meio da 4ª emissão de cotas do JPPA11. Após a aquisição, está prevista a dissolução do OUJP11 e entrega de cotas do JPPA11 aos seus investidores. A operação está sujeita a condições precedentes e à aprovação dos cotistas nos dois fundos. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante [clique aqui](#).

22 de setembro: O Fundo comunicou ao mercado via Fato Relevante que também está avaliando adquirir a integralidade dos ativos do fundo RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FII (RBHG11). A estrutura proposta é semelhante à operação com o OUJP11: aquisição dos ativos com pagamento em novas cotas do JPPA11, via emissão pública e posterior liquidação do RBHG11. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante [clique aqui](#).

26 de setembro: O Fundo enviou ao RBHG11 a proposta formal de aquisição dos ativos, com pagamento por meio de novas cotas emitidas no contexto da 4ª emissão do JPPA11. A proposta contempla a compensação de créditos, dissolução do RBHG11 após a alienação dos ativos e entrega de cotas do JPPA11 aos investidores do fundo. A operação está sujeita a condições precedentes e à aprovação dos cotistas nos dois fundos. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante [clique aqui](#).

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – FATO RELEVANTE SOBRE O CRI DESCO

CRI DESCO (22J1099385): O Fundo recebeu no dia 15/09 o pagamento referente ao resgate antecipado facultativo do CRI DESCO (22J1099385), que contemplou a amortização extraordinária, juros, e prêmio por pré-pagamento. O CRI representava 10,4% do patrimônio líquido do Fundo. O montante total recebido pelo Fundo foi de R\$ 10,12 milhões, o que equivale a R\$ 11,20/cota. O evento de pré-pagamento foi um fato gerador de ganho para o Fundo, de aproximadamente R\$ 0,23/cota. Esse valor será distribuído aos cotistas ao longo do semestre, conforme a estratégia já adotada pela gestão de manter a linearização dos rendimentos. O ativo entrou na carteira em nov/22 e ao longo do período gerou uma TIR de 15,37% a.a.. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante [clique aqui](#).

Devido ao pré-pagamento do CRI DESCO, o caixa do Fundo passou a representar aproximadamente 12% do patrimônio (cerca de R\$ 10 milhões). A gestão já está avaliando novas oportunidades para realocação desses recursos, sendo que alguns ativos encontram-se em fase de diligência interna. Qualquer novidade informaremos aos investidores por meio dos relatórios gerenciais.

NOTA DO GESTOR



PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – NOVA OPERAÇÃO

CRI TERROÁ (25H3262782): O Fundo adquiriu R\$ 500,0 mil do CRI TERROÁ. A operação tem vencimento em Ago/33 e prazo médio (*duration*) de 2,2 anos. O CRI foi emitido a uma taxa de IPCA + 12,5% a.a. A operação tem como lastro Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras. A Gestão entende que a operação possui uma estrutura adequada de garantias, amparada por: Alienação Fiduciária de cotas da SPE; Cessão Fiduciária dos recebíveis – razão de 120%; Alienação Fiduciária de unidades em estoque – razão mínima de 150%; Aval dos sócios.

Condomínio Nova Itália - obras em andamento



Imagens meramente ilustrativas das obras do condomínio nova Itália.

FLUXO DE CAIXA

Distribuição de rendimentos: o resultado do Fundo foi de R\$ 1,38/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,06/cota. A reserva de lucros acumulados e não distribuídos era de R\$ 0,41/cota ao final do mês.

Conforme informado nos relatórios anteriores, a gestão tem trabalhado com o objetivo de manter um patamar de distribuição de dividendos adequado ao perfil de risco do fundo, utilizando uma combinação entre o resultado recorrente, os lucros retidos e a conversão em caixa do resultado contábil gerado pela correção monetária dos ativos.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

[Clique aqui](#) e acesse a Planilha de Fundamentos do Fundo

Data	set-25	R\$/cota	Acum. 2025	Acum. 12 Meses
Receitas Totais	1.362.133	1,51	9.970.581	13.048.793
Receitas Ativos Alvo	1.280.879	1,42	9.753.838	12.661.028
Receitas CRI	1.281.567	1,42	9.695.569	12.620.659
Ganho de Capital CRI	(689)	0,00	58.269	40.369
FII Receitas	-	0,00	-	-
Receitas Renda Fixa	81.254	0,09	216.743	387.765
Despesas Totais	(110.189)	(0,12)	(876.720)	(1.192.096)
Despesas Taxa Administração	(84.503)	(0,09)	(742.005)	(992.491)
Despesas Gerais	(25.686)	(0,03)	(134.715)	(199.605)
IR Aplicação	(18.282)	(0,02)	(48.766)	(87.246)
Resultado*	1.251.944	1,38	9.093.861	11.856.697
Resultado/Cota¹	-	1,38	10,06	13,12
Distribuição/Cota	-	1,06	9,65	13,11

*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês, o retorno total do Fundo foi de 2,00% vs 1,22% do CDI e 0,66% do IMA-B 5.

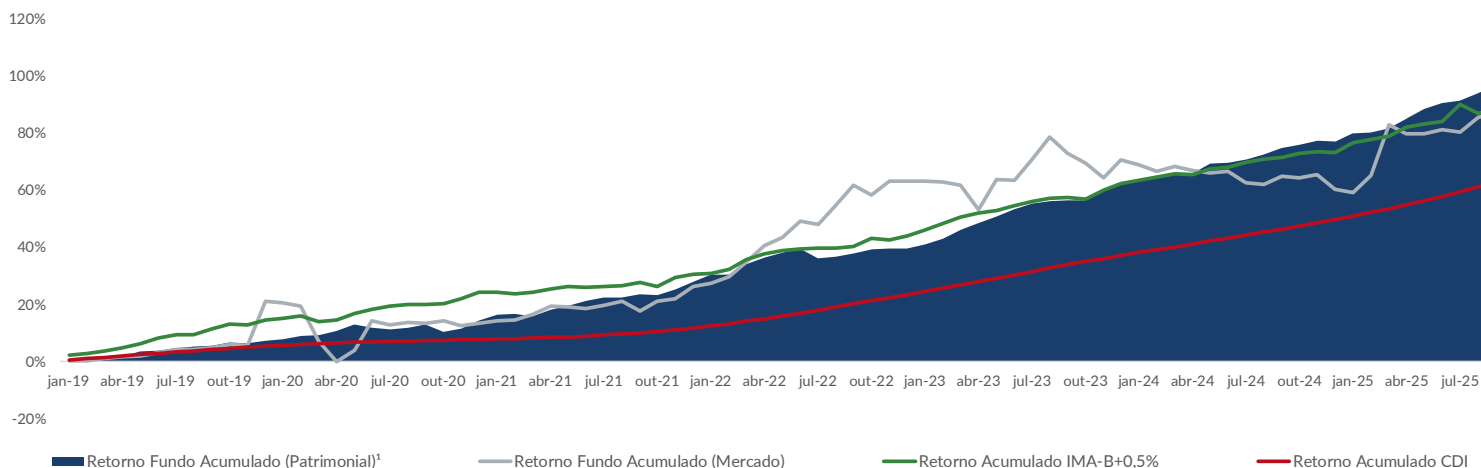
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 16,32% vs 11,32% do CDI (líquido de 15% de IR) e 9,20% do IMA-B 5.

DESEMPENHO NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Mês	Patrimônio Líquido (\$MM)	Dividend Yield sobre a cota patrimonial	Retorno Total do Fundo	Retorno Total do Fundo (12 Meses)	CDI	CDI (12 Meses) ²	IMA-B 5	IMA-B 5 (12 Meses) ³
out-24	87,29	1,08%	0,72%	12,98%	0,93%	9,33%	0,72%	9,55%
nov-24	87,26	1,09%	1,05%	11,70%	0,79%	9,21%	0,38%	8,02%
dez-24	85,81	1,41%	-0,25%	9,39%	0,93%	9,24%	-0,28%	6,16%
jan-25	86,68	1,12%	2,13%	11,04%	1,01%	9,29%	1,88%	7,43%
fev-25	85,75	1,11%	0,02%	9,81%	0,99%	9,46%	0,65%	7,49%
mar-25	85,73	1,05%	1,04%	10,38%	0,96%	9,59%	0,55%	7,25%
abr-25	86,90	1,12%	2,48%	11,82%	1,06%	9,74%	1,76%	9,37%
mai-25	87,97	1,10%	2,33%	14,13%	1,14%	10,03%	0,62%	8,90%
jun-25	88,12	1,26%	1,44%	15,42%	1,10%	10,32%	0,45%	8,96%
jul-25	87,65	1,09%	0,55%	14,05%	1,28%	10,67%	3,23%	11,46%
ago-25	88,22	1,09%	1,75%	14,77%	1,16%	10,95%	-1,70%	8,92%
set-25	89,02	1,09%	2,00%	16,32%	1,22%	11,32%	0,66%	9,20%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ² CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; ³ IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

PERFORMANCE

A reserva do Fundo era R\$ 0,41/cota ao final do mês



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

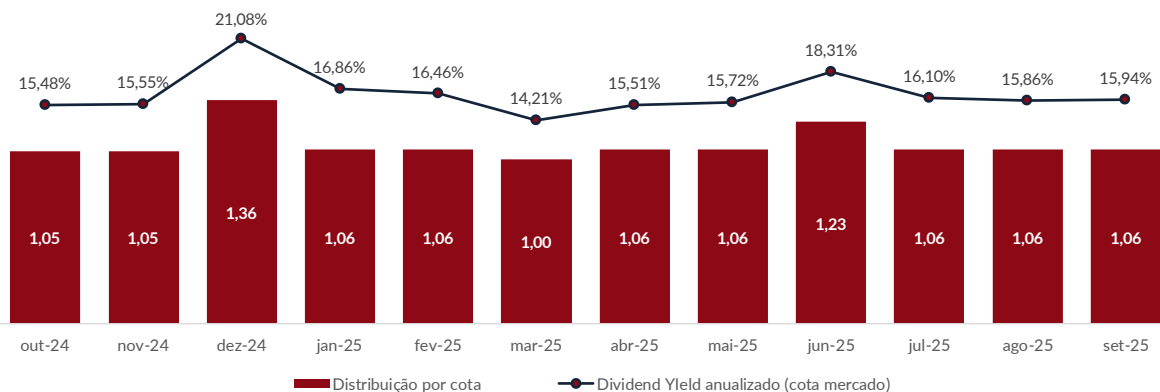


TABELA DE SENSIBILIDADE

A tabela de sensibilidade² visa demonstrar, de forma teórica, o impacto que variações no preço de negociação das cotas no mercado secundário podem causar no *yield* equivalente do IPCA+ e CDI+ do fundo. As projeções consideram a reversão do ágio ou deságio em relação à cota patrimonial, mantendo constante a composição da carteira e os fluxos contratados dos ativos.

RESULTADOS, VALORES DISTRIBUÍDOS E RESERVA

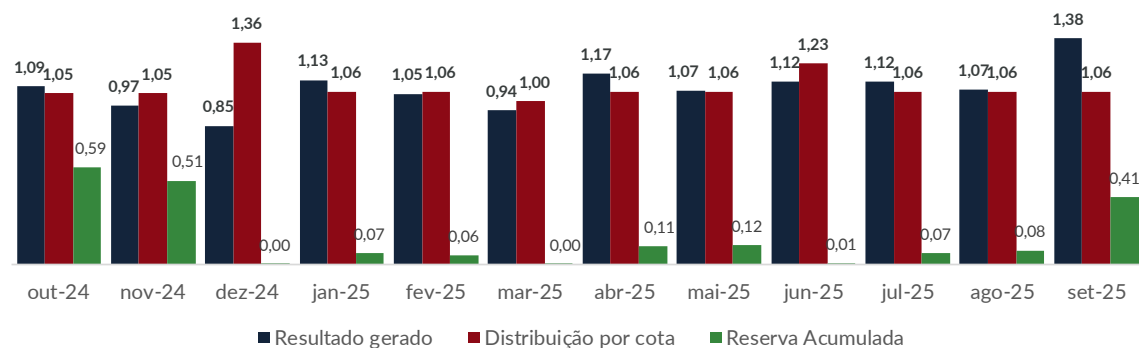


Tabela de sensibilidade			
Deságio da cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-16,00%	82,71	21,6%	14,6%
-12,00%	86,65	18,9%	12,2%
-8,00%	90,59	16,5%	9,9%
-4,00%	94,53	14,4%	7,8%
Mercado - fechamento do mês	79,80	23,7%	16,6%
Patrimonial - fechamento do mês	98,47	12,4%	5,8%
Curva	-	9,7%	5,8%

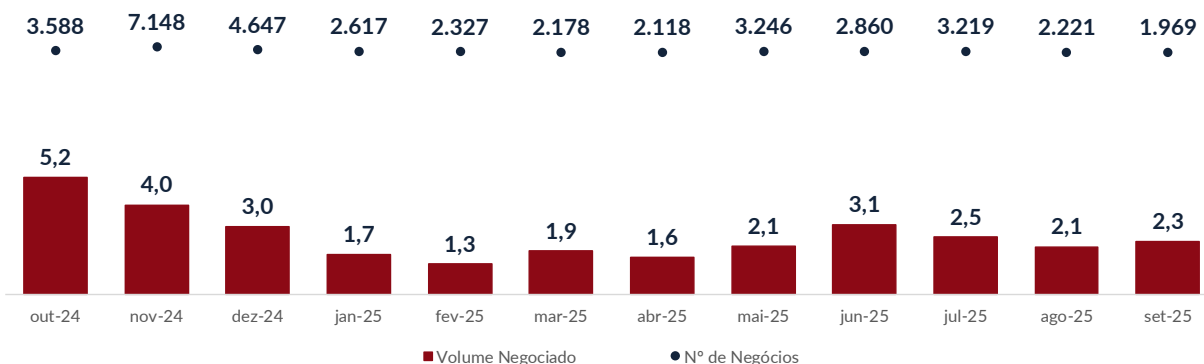
¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento; ²As informações aqui apresentadas não configuram promessa ou garantia de rentabilidade, distribuição de rendimentos ou isenção de riscos. Os dados são baseados nas condições atuais de mercado e estão sujeitos a alterações. A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros.

MERCADO SECUNDÁRIO

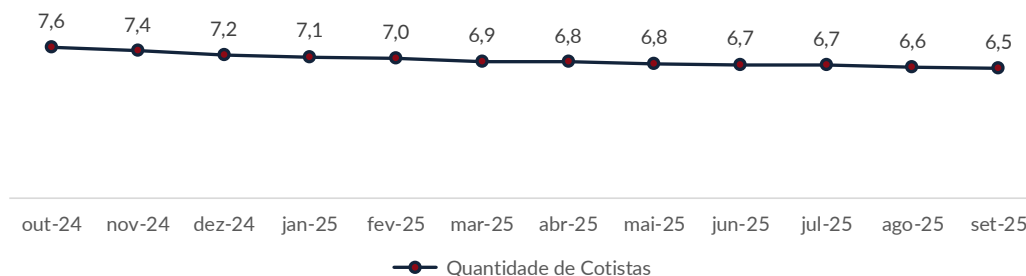


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 2,3 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,1 milhões, o que corresponde a 3,2% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 6,5 mil cotistas.

VOLUME NEGOCIADO



NÚMERO DE COTISTAS



JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CARTEIRA DO FUNDO



DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

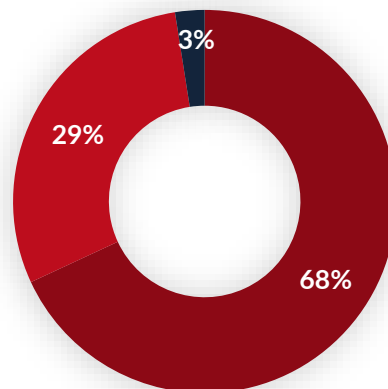
O fundo chegou ao final do mês com 88% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 12% em instrumentos de caixa.

O Fundo está com 68% das operações em lastro Corporativo, 29% em BTS/Aluguel e 3% em ativos pulverizados.

O Setores mais representativos são os de Incorporação com 29%, e Varejo com 22% das operações.

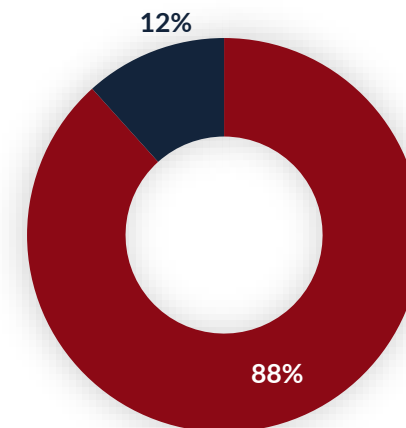
A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 72% ao IPCA + 10,3%, 24% indexada ao CDI + 5,8% e 4% ao IGPM + 8,8%.

CLASSE DE ATIVOS



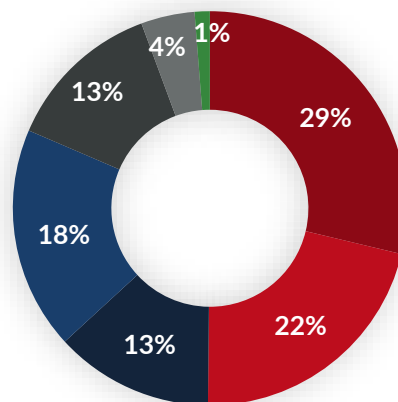
- Corporativo
- BTS/aluguel
- Pulverizado

CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



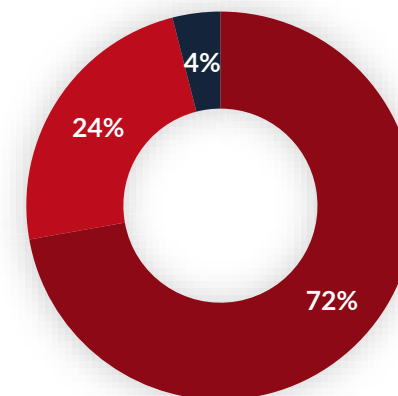
- CRI
- RF

SETORES



- Incorporação
- Varejo
- Transportes
- Loteamento
- Energia
- Logística
- Educação

INDEXADOR E TAXA PONDERADA

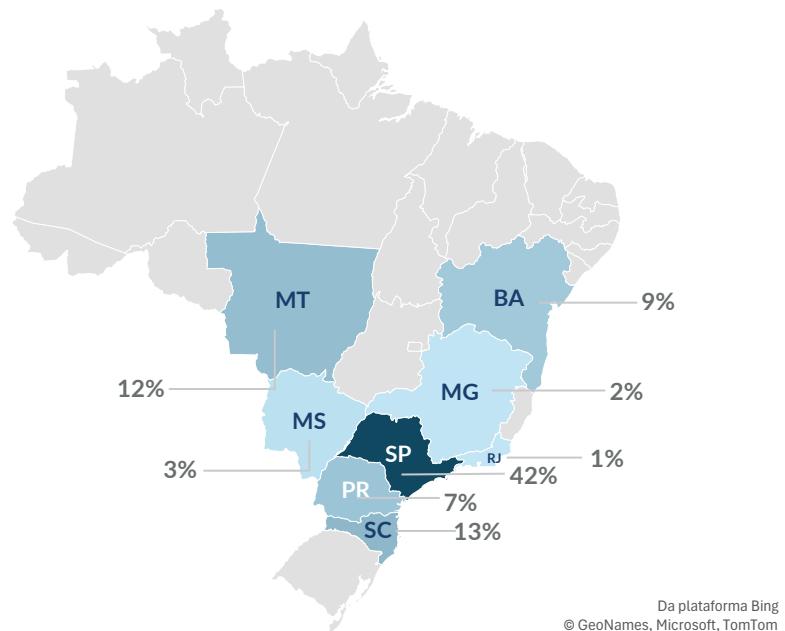


- IPCA + 10,3%
- CDI + 5,8%
- IGPM + 8,8%

*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CARTEIRA DO FUNDO

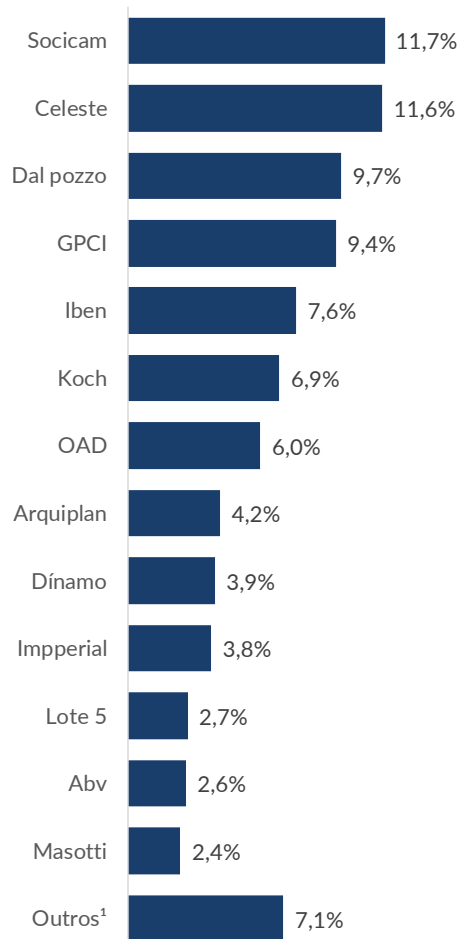
MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS²



¹Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 2,4% do PL.

CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

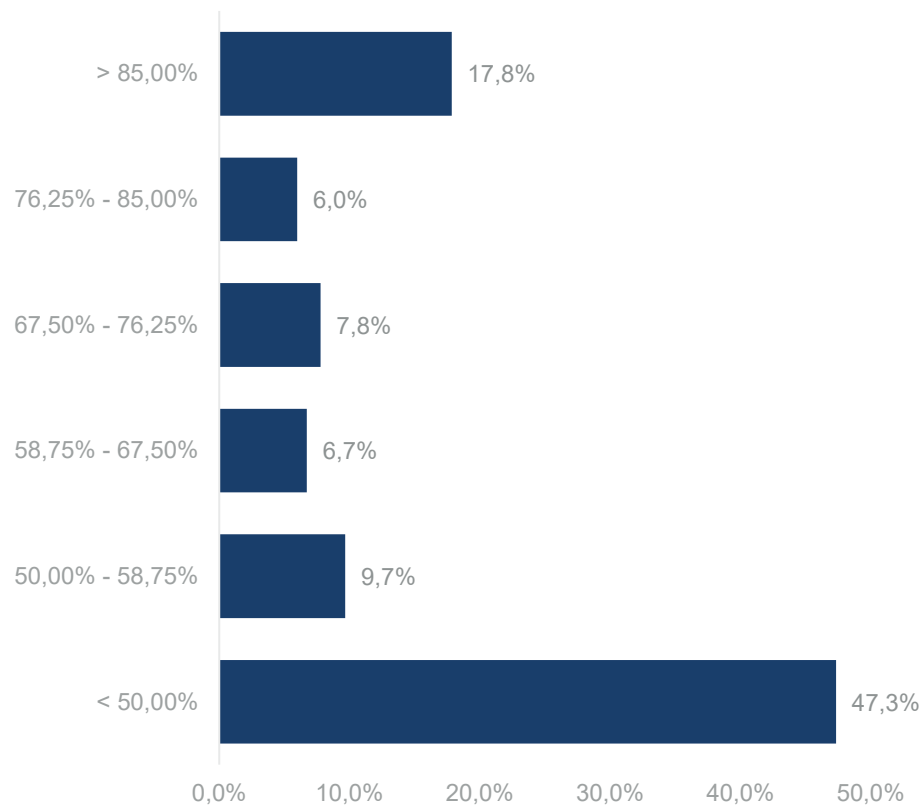


CARTEIRA DO FUNDO

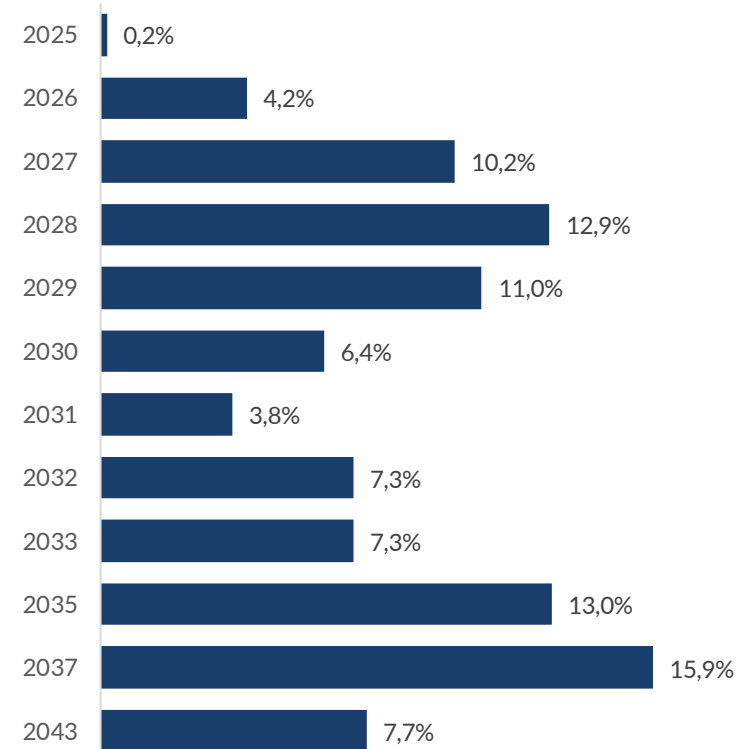


DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 39,6%



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



CARTEIRA DO FUNDO



CLASSIFICAÇÃO - BTS/ALUGUEL

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV ¹	Part. da operação na carteira de CRI
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	6,12	6,9%	ago-22	4,8	jul-43	IPCA	+ 8,50%	87,3%	7,7%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	7,93	8,9%	mar-24	4,5	fev-37	IPCA	+ 11,70%	41,0%	10,0%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	3,73	4,2%	set-20	4,4	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	4,7%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,35	2,6%	jun-24	4,0	jun-37	IPCA	+ 11,20%	46,0%	2,9%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,35	2,6%	nov-21	4,2	out-33	IPCA	+ 8,50%	84,7%	2,9%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	0,99	1,1%	dez-19	1,0	out-27	IPCA	+ 6,00%	18,8%	1,2%
TOTAL				23,47								

¹O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.

CARTEIRA DO FUNDO



CLASSIFICAÇÃO - CORPORATIVO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV ¹	Part. da operação na carteira de CRI
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	3,74	4,2%	abr-22	0,7	mar-27	-	+ 4,25%	27,6%	4,7%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	5,36	6,0%	fev-23	2,0	jan-28	IPCA	+ 13,50%	65,0%	6,7%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	4,68	5,3%	mai-22	2,6	mai-32	CDI	+ 6,50%	50,4%	5,9%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	3,51	3,9%	nov-20	1,6	nov-28	IPCA	+ 8,75%	36,9%	4,4%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	2,19	2,5%	ago-20	0,8	mai-27	IGPM	+ 9,00%	24,9%	2,7%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	3,36	3,8%	mai-22	0,8	jul-26	IPCA	+ 8,50%	43,8%	4,2%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,42	2,7%	fev-24	4,0	jul-37	IPCA	+ 10,50%	83,3%	3,0%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	1,65	1,9%	jul-21	1,6	nov-29	CDI	+ 5,35%	39,8%	2,1%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1,46	1,6%	out-21	2,3	set-28	CDI	+ 4,50%	96,6%	1,8%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	0,90	1,0%	jun-23	1,5	ago-29	CDI	+ 6,50%	41,8%	1,1%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,23	1,4%	dez-19	1,5	jun-27	CDI	+ 5,50%	45,4%	1,5%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	0,14	0,2%	mai-19	0,1	dez-25	IPCA	+ 9,00%	4,7%	0,2%
24H2216619	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_II	6,21	7,0%	set-24	1,9	ago-29	IPCA	+ 10,85%	73,8%	7,8%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_III	3,03	3,4%	nov-24	2,4	mai-31	CDI	+ 5,65%	54,3%	3,8%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	5,14	5,8%	dez-24	2,4	dez-30	CDI	+ 5,85%	33,3%	6,4%
23H0096476	CRI	TRUE	SOCICAM	6,65	7,5%	ago-23	4,0	jul-35	IPCA	+ 10,50%	100,0%	8,3%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	2,13	2,4%	fev-25	5,2	jun-33	IPCA	+ 11,75%	29,4%	2,7%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	0,50	0,6%	set-25	2,2	ago-33	IPCA	+ 12,50%	39,6%	0,6%
TOTAL				54,28								

¹O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.

CARTEIRA DO FUNDO

A *duration* média da carteira era de 2,9 anos ao final do mês



CLASSIFICAÇÃO - PULVERIZADO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV ¹	Part. da operação na carteira de CRI
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,14	1,3%	jan-19	1,4	set-32	IPCA	+ 9,00%	47,8%	1,4%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	0,40	0,5%	jun-19	3,0	out-33	IGPM	+ 6,68%	9,7%	0,5%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	0,44	0,5%	jun-19	2,8	out-33	IGPM	+ 10,00%	14,3%	0,5%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,14	1,3%	jan-19	1,4	set-32	IPCA	+ 9,00%	47,8%	1,4%
TOTAL				1,98								

Total da carteira de Ativos: R\$ 79,73 milhões

CLASSIFICAÇÃO - RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	10,54	11,8%	CDI

[Baixe a Carteira de Ativos em Excel](#)



¹O LTV é obtido pela relação entre a dívida e o valor do imóvel. No caso de CRI em tranche sênior, usamos somente o valor da dívida dessa tranche no cálculo. Um LTV mais baixo indica maior segurança na operação. Quando o CRI não possuir uma garantia real atrelada à operação, ele é classificado como "N/A", ou seja, não aplicável, já que não há um imóvel específico para servir de base no cálculo desse indicador.

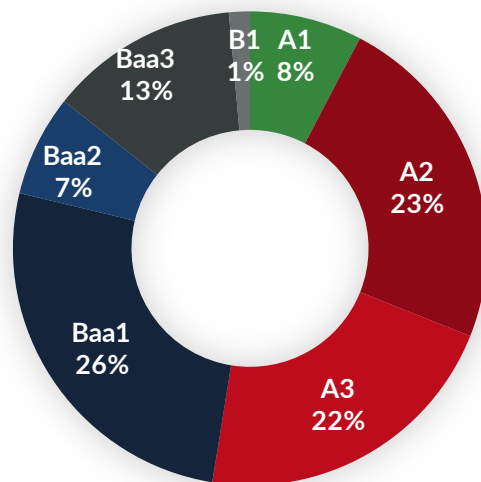
RATING

A maior parte dos ativos que analisamos, sobretudo aqueles emitidos no âmbito da ICVM 476, não conta com classificação de risco emitida por agências de rating. Dessa forma, utilizamos uma metodologia de classificação proprietária que serve de apoio às nossas decisões de investimentos.

Nessa metodologia, o ativo e o respectivo devedor são avaliados de acordo com uma lista de critérios quantitativos e qualitativos e a classificação do devedor é o resultado do somatório da pontuação de cada item avaliado. Nesse processo, que é continuamente aprimorado, o ativo poderá receber classificação diversa do devedor, considerando a estrutura da operação e a qualidade das garantias acessórias.

O gráfico ao lado mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:

DISTRIBUIÇÃO POR CLASSIFICAÇÃO



Rating	Qualidade de crédito
Aa1	Excepcional
A1	Excepcional
A2	Alta
A3	Alta
Baa1	Adequada
Baa2	Adequada
Baa3	Adequada
B1	Baixa
B2	Baixa
Caa1	Alto risco
Caa2	Alto risco
C	Alto risco

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DETALHAMENTO DOS CRIS





CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

PE, SE, PB e AL	Garantias
Residencial	AF de quotas das SPEs dos empreendimentos
Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema	CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda
CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado
	Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação
Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Emissão	06/02/2017
Vencimento	20/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1



CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

Baretos/SP	Garantias
Residencial	AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	CF dos créditos imobiliários
CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
	Fundo de reserva >2 PMT
Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Emissão	28/12/2017
Vencimento	28/09/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	20,2
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1



CRI San Remo (19D1329253)

Curitiba/PR	Garantias
Residencial	AF de imóvel residencial na razão de 200%
Palazzo Lumini e BW	CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
CCB	Aval e fiança dos acionistas e SPEs
	Fundos de liquidez, despesa e reserva
	Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria
Risco	San Remo
Indexador	IPCA
Emissão	26/04/2019
Vencimento	17/05/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	77,0
Oferta	CVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

SP, RN, RJ e outros	Garantias
Híbrido	AF dos imóveis
192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	15% de subordinação
Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
	Fundo de despesas de R\$50k
Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Emissão	22/05/2019
Vencimento	22/09/2033
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	40,1
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

📍 SP, RN, RJ e outros

🏠 Híbrido

📄 192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)

📊 Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

✔️ **Garantias**

AF dos imóveis

Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade

Fundo de despesas de R\$50k

Pulverizado
IGPM
22/05/2019
22/09/2033
Mensal
2,4
ICVM 476
Baa2



CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

📍 Rio de Janeiro/RJ

🏠 Residencial

📄 Terrenos

📊 CCB emitida pela Carvalho Hosken

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

✔️ **Garantias**

AF de terrenos

AF de estoque pronto (a ser constituída)

CF de direitos creditórios (locação e/ou carteira própria)

Aval do acionista controlador

Fundo de liquidez
Carvalho Hosken
CDI
28/11/2019
15/12/2026
Trimestral
140,0
ICVM 476
Baa3



CRI Estácio (19K1139670)

📍 Juazeiro/BA

🏠 Comercial

📄 Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro

📊 Contrato atípico de locação

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

✔️ **Garantias**

AF do imóvel

CF dos recebíveis do contrato de aluguel

Coobrigação do cedente

Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda

Fundo de liquidez de 1 PMT

Estácio
IGPM
12/11/2019
15/10/2027
Mensal
12,1
ICVM 476
A3



CRI GPCI (20E0896474)

📍 São José do Rio Preto/SP

🏠 Residencial

📄 Loteamento Ary Attab III

📊 CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

✔️ **Garantias**

AF de imóveis e de cotas da GPCI

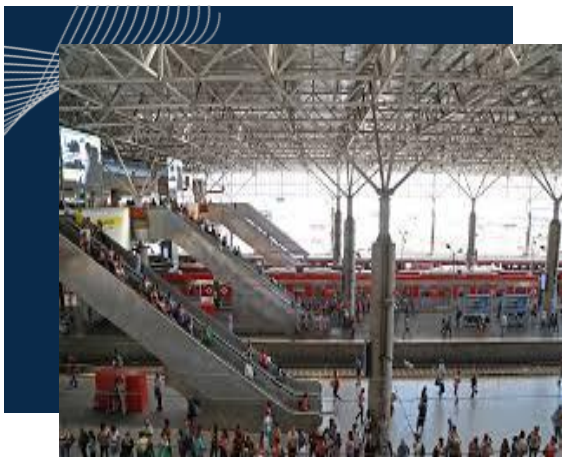
CF de recebíveis da comercialização de lotes

Aval dos acionistas

Fundo de obras
Fundo de reserva

GPCI
IGPM
15/05/2020
25/05/2027
Mensal
11,0
ICVM 476
A3

DETALHAMENTO DOS CRIS



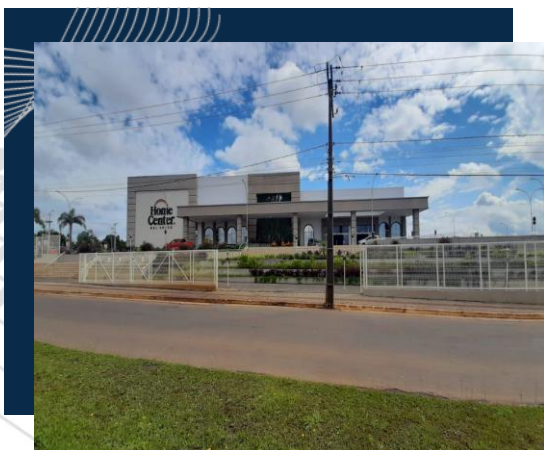
CRI Socicam Brás (20I0135149)

São Paulo/SP	Garantias
Comercial	CF de direitos creditórios dos contratos de locação
Estação do Brás	Aval dos acionistas
Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás	
Risco	Socicam
Indexador	IPCA
Emissão	04/09/2020
Vencimento	11/09/2035
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	45,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Dínamo (20K0549411)

Santos/SP	Garantias
Comercial	AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG
Galpão Logístico	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
Contrato de locação	Aval dos acionistas da holding GdPar
	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs
Risco	Dínamo
Indexador	IPCA
Emissão	05/11/2020
Vencimento	27/11/2028
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	35,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Dal Pozzo III (24J4921075)

Guarapuava/PR	Garantias
Comercial	AF Imóvel
Obras Futuras	Aval dos acionistas
Nota Comercial	
Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Emissão	Novembro/2024
Vencimento	Março/2031
	Juros mensal desde o início e um ano de carência de principal
Amortização	80,0
Volume (R\$ MM)	ICVM 476
Oferta	Baa1
Rating JPP:	



CRI Iben II (21G0155050)

Salto/SP	Garantias
Residencial	AF de imóveis
Jardim Residencial do Bosque	CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
CCB imobiliária emitida pela Iben	Aval dos acionistas
Risco	Iben
Indexador	CDI
Emissão	07/07/2021
Vencimento	05/10/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI Dal Pozzo (21H1031711)

- Guarapuava/PR
- Comercial
- Terrenos e loja
- Garantias**
- AF de imóveis
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo

Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Emissão	23/08/2021
Vencimento	09/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	31,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



CRI ABV (21K0058017)

- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abevê
- Garantias**
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
- Fiança dos acionistas
- Fundo de reserva

Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito

Risco	ABV
Indexador	IPCA
Emissão	30/11/2021
Vencimento	17/10/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI Minas Brisa (21I0912120)

- Nova Lima/MG
- Comercial
- Empreendimentos Prime House e Up Town
- Garantias**
- AF de imóveis
- AF de cotas das SPEs
- Cessão fiduciária dos recebíveis

CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa

Risco	Minas Brisa
Indexador	IPCA
Emissão	25/09/2021
Vencimento	25/09/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	85,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Arquiplan (22C1024589)

- São Paulo (SP)
- Corporativo
- Edifício residencial Go Barra Funda
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Seguro de obras e Seguro garantia
- Aval

CCB emitida pela Arquiplan

Risco	Arquiplan
Indexador	CDI
Emissão	14/03/2022
Vencimento	16/03/2027
Amortização	Mensal, a partir de out/24
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

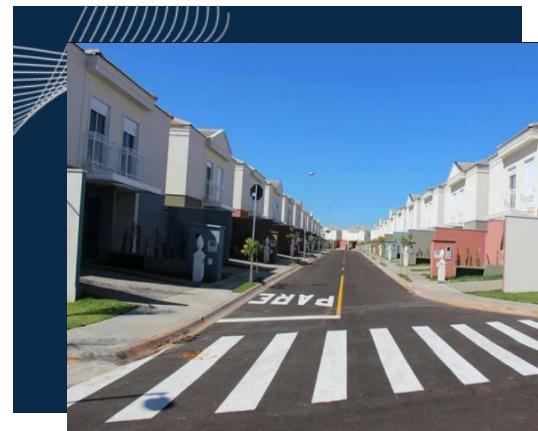
DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI GPCI II (24H2216619)



Indaiatuba (SP)	Garantias
Corporativo	(i) Fiança; (ii) Aval dos Sócios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) AF de cotas da SPE e (v) Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis do Porteira de Ferro
Investimentos futuros	
Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras	
Risco	GPCI
Indexador	IPCA
Emissão	06/09/2024
Vencimento	16/08/2029
Amortização	Juro mensal e amortização após carência de 18 meses
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 160
Rating JPP	A3



CRI Impperial (22D0371522)

Confresa (MT), São José do Rio Preto e Itápolis (SP)	Garantias
Corporativo	AF de quotas de SPEs
Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente	Fundo de reserva
CCB emitida pela Devedora	Aval
Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI Dal Pozzo (22E0591830)



Guarapuava (PR)	Garantias
Corporativo	AF de imóvel
Terreno	Fundo de reserva
Contrato de locação	Aval
Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Emissão	15/02/2022
Vencimento	17/05/2032
Amortização	Mensal, a partir de dez/23
Volume (R\$ MM)	10,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI Koch (22H1517101)

Joinville (SC)	Garantias
BTS/Aluguel	AF de imóvel
Unidade do hipermercado Koch	Cessão do fluxo de alugueis
Contrato de locação	Fundo de reserva
Risco	Fiança
Indexador	Koch/Hacasa
Emissão	IPCA
Vencimento	31/08/2022
Amortização	29/07/2043
Volume (R\$ MM)	No final, com full cash sweep
Oferta	10,8
Rating JPP:	ICVM 476
	A1

DETALHAMENTO DOS CRIS



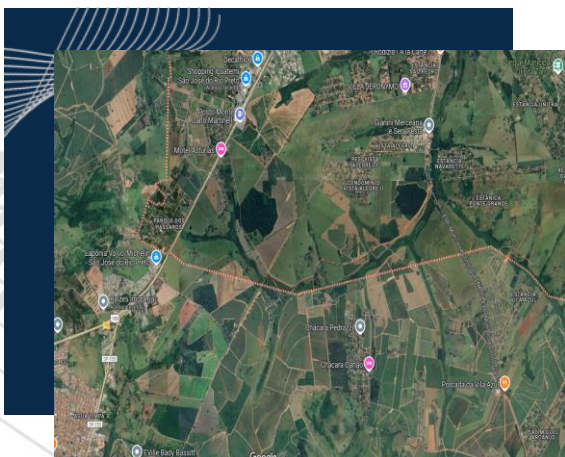
CRI Lote 5 IV (24B1573243)

	Cotia, Bauru, Pindamonhangaba e Jaguariúna (SP)		Garantias
	Corporativo		AF de estoque e de 100% cotas das SPES
	Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5		CF de recebíveis
	Debênture emitida pela Lote 5		Fiança solidária das empresas do grupo
			Aval dos acionistas da Lote 5
			Fundo de reserva
Risco	Lote 5		
Indexador	IPCA		
Emissão	22/02/2024		
Vencimento	22/07/2037		
Amortização	Mensal		
Volume (R\$ MM)	95,0		
Oferta	ICVM 160		
Rating JPP	Baa3		



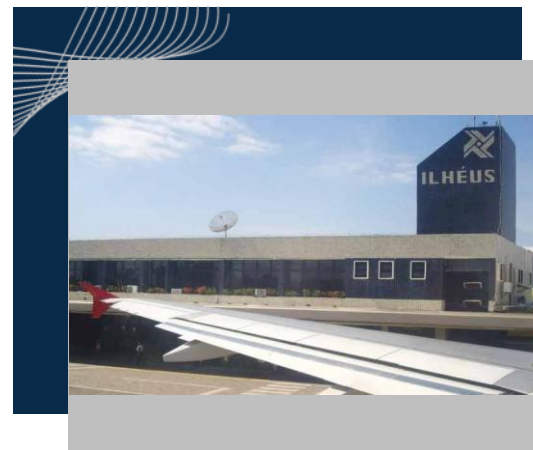
CRI Celeste (24B1861489)

	Brasnorte (MT)		Garantias
	Aluguel		AF de 100% cotas SPE;
	Usina de energia Solar		AF de fazenda – 200%
	Aluguel		CF de recebíveis;
			Fundo de juros;
			Aval dos sócios.
Risco	Celeste		
Indexador	IPCA		
Emissão	08/03/2024		
Vencimento	18/02/2037		
Amortização	Mensal		
Volume (R\$ MM)	78,0		
Oferta	ICVM 160		
Rating JPP	A2		



IBEN III (24L2316848)

	São José Rio Preto - SP		Garantias
	Corporativo		AF de imóvel – Razão de 120%;
	Capital de Giro		CF de contratos de Prestação de Serviço – Razão de 130% sobre o Volume Total e sobre a PMT mensal;
	Debêntures Imobiliárias		Fundo de liquidez – equivalente a 3 PMTs;
			Fundo de despesas;
			Aval dos sócios.
Risco	IBEN		
Indexador	CDI		
Emissão	Dezembro/2024		
Vencimento	Dezembro/2030		
Amortização	Juros mensal		
Volume (R\$ MM)	6,0		
Oferta	ICVM 160		
Rating JPP:	A3		



CRI Socicam Ilhéus (23H0096476)

	Ilhéus (BA)		Garantias
	Corporativo		AF de 65% das ações da SPE concessionária;
	Aeroporto de Ilhéus		CF de recebíveis;
	Debêntures		Fundo de reserva – 2 PMTs;
			Fiança solidária das empresas do grupo.
Risco	Socicam		
Indexador	IPCA		
Emissão	01/08/2023		
Vencimento	31/07/2035		
Amortização	Mensal a partir da ago/24		
Volume (R\$ MM)	7,3		
Oferta	ICVM 160		
Rating JPP:	Baa3		

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI MASOTTI (25A3835544)



Monte Mor (SP)
 Corporativo
 Término de Obras
 CCB Imobiliária ou Nota Comercial

Garantias
 (i) AF estoque; (ii) CF carteira presente e futura; (iii) AF Quotas SPE; (iv) Fundo de Despesas/Fundo de Reserva (3 PMT's); (v) Aval dos sócios.

Risco ROED HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A
Indexador IPCA
Emissão 25/02/2025
Vencimento 29/06/2033
Amortização Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
Volume (R\$ MM) 2,2
Oferta ICVM 160
Rating JPP A2

CRI OAD (23A1510278)

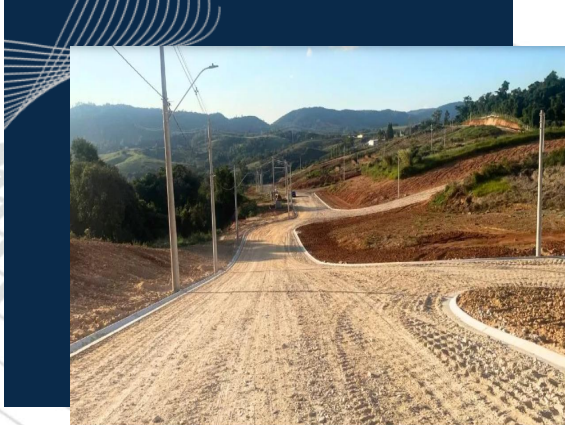


Florianópolis (SC)
 Corporativo
 Empreendimento Makai Campeche
 Nota Comercial

Garantias
 AF de imóvel e cotas de SPE
 CF de recebíveis
 Fundo de reserva
 Aval

Risco Grupo OAD
Indexador IPCA
Emissão 10/02/2023
Vencimento 25/01/2028
Amortização No final, c/ cash sweep
Volume (R\$ MM) 53,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

CRI TERROÁ (25H3262782)



Pedreira (SP)
 Corporativo
 Alongamento de dívida e término da obra
 Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras

Garantias
 (i) Alienação Fiduciária de Cotas da SPE Nova Italia (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis - Razão Mínima de 120%. (iii) Alienação Fiduciária de unidades em estoque (iv) Razão Mínima de 150%. (v) Fundo de liquidez - 2 PMT's (vi) Aval dos Sócios (Serra & Santoro)

Risco TERROÁ EMPREENDIMENTOS
Indexador IPCA
Emissão 04/09/2025
Vencimento 19/08/2033
Amortização Mensal | Após carência de 6 meses
Volume (R\$ MM) 0,50
Oferta ICVM 160
Rating JPP Baa1

CRI Celeste II (24E2267881)



Brasnorte (MT)
 Aluguel
 Usina de energia Solar
 Aluguel

Garantias
 AF de 100% cotas SPE;
 AF de fazenda - 200%
 CF de recebíveis;
 Fundo de juros;
 Aval dos sócios.

Risco Celeste
Indexador IPCA
Emissão 07/06/2024
Vencimento 08/06/2037
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 2,5
Oferta ICVM 160
Rating JPP A2

 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital e pela Ourinvest Asset, não podendo ser reproduzida ou distribuída a qualquer pessoa ou instituição sem a expressa autorização da JPP Capital. As informações contidas neste material são consideradas confiáveis na data em que foram apresentadas. Entretanto, não representam por parte da JPP Capital garantia de exatidão das informações prestadas ou julgadas sobre sua qualidade. As opiniões contidas nesta análise são baseadas em julgamento e estimativas e estão, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações contidas neste relatório têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimento ou oferta para aquisição de valores mobiliários. Os investimentos em fundo de investimentos e demais valores mobiliários apresentam riscos para o investidor e não contam com garantia da instituição administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento dos fundos pelo investidor antes de tomar qualquer decisão de investimento. Os documentos citados estão disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – www.cvm.gov.br. Para demais informações, por favor, ligue para 11 3509-6500

