RELATÓRIO GERENCIAL

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

OUTUBRO
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]:
12,8%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota de mercado)[2]:
16,2%

RESERVA DO MÊS:
R$ 0,41

VOLUME NEGOCIADO:
R$ 1,8MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:
R$ 0,1MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:
R$ 89,62MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:
R$ 99,13

MARKET CAP:
R$ 71,10MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:
R$ 78,65

P/B:
0,79x

NÚMERO DE COTISTAS:
6.451

[1]*Dividend Yield* calculado sobre a cota patrimonial de 31/10;
[2]*Dividendo Yield* calculado sobre a cota de fechamento em 31/10.

RESUMO DO GESTOR

Alocação: O fundo chegou ao final do mês com 89% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 11% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 73% indexada ao IPCA, 23% ao CDI e 4% ao IGPM.

Distribuição de Resultado: No fechamento do mês, o resultado do Fundo foi de R$ 1,06/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.

NOTA DO GESTOR

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – FATO RELEVANTE

27 de outubro: Foi informado via Fato Relevante que a proposta de aquisição de 50% dos ativos do OUJP11 segue em reestruturação, sem alteração das condições indicativas enviadas pelo JPPA11. Caso aprovado, após a operação, o OUJP11 continuará ativo com patrimônio remanescente. Quanto à aquisição da totalidade dos ativos do RBHG11, não houve mudanças na estrutura prevista. Novas atualizações serão comunicadas oportunamente aos investidores. Para mais detalhes sobre o Fato Relevante clique aqui.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – MOVIMENTAÇÕES

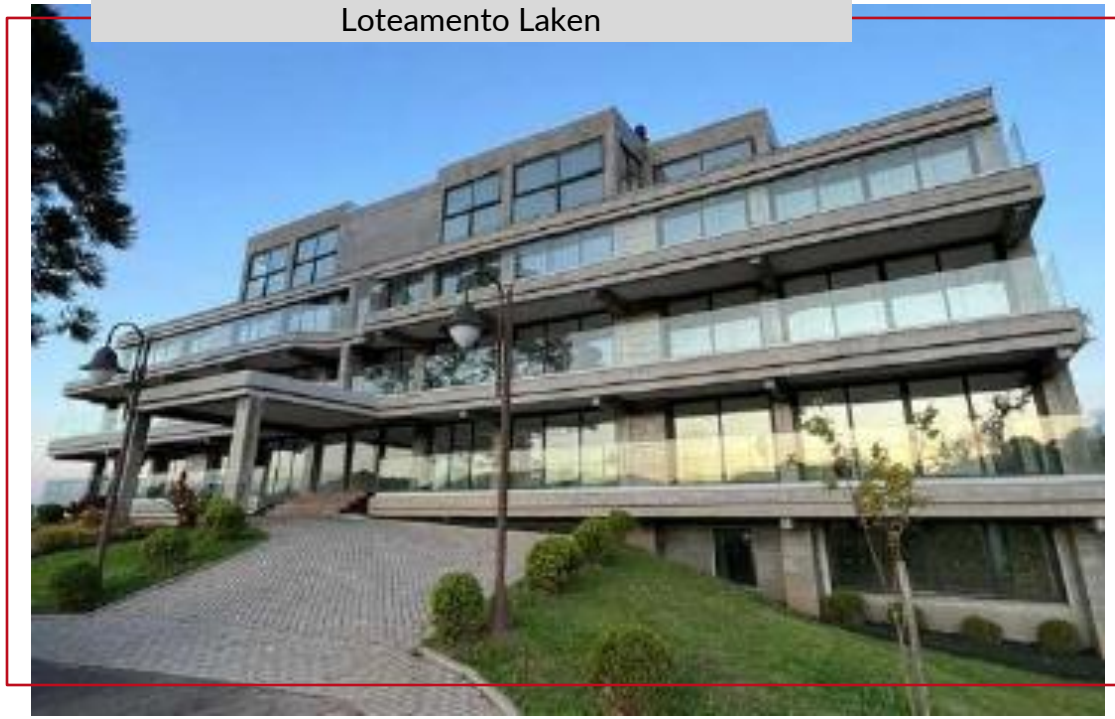
CRI Socicam Ilhéus (23H0096476): No mês de outubro houve o pré-pagamento antecipado facultativo do CRI. A operação teve início em agosto de 2023 e ao longo da sua duração contribuiu com uma TIR de 19,53% a.a. Neste período, foram feitas algumas negociações que culminaram numa taxa de retorno acima do que seria gerado sem nenhuma negociação, maximizando o retorno dentro do período de investimento.

NOTA DO GESTOR

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – NOVA OPERAÇÃO

CRI LAKEN (25J0481051): O Fundo adquiriu R$ 8,0 milhões do CRI LAKEN. A operação tem vencimento em Set/35 e prazo médio (*duration*) de 4,2 anos. O CRI foi emitido a uma taxa de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem como lastro Nota Comercial com destinação de recursos construção de casas de alto padrão e benfeitorias no condomínio. A Gestão entende que a operação possui uma estrutura adequada de garantias, amparada por: Alienação fiduciária de estoques na razão de 180% (a valor de mercado); Fundo de reserva de 3 PMTs; Fundo de reserva adicional de 1,5 PMT dos recebíveis de cartão de crédito do Hard Rock Gramado; e Aval dos sócios Pessoa Física.

Loteamento Laken



Imagens meramente ilustrativas do projeto do loteamento de alto padrão Laken cituado em Gramado-RS

FLUXO DE CAIXA

Distribuição de rendimentos: o resultado do Fundo foi de R$ 1,06/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.

DEMOSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique aqui e acesse a Planilha de Fundamentos do Fundo

Data	out-25	R$/cota	Acum. 2025	Acum. 12 Meses
Receitas Totais	**1.086.190**	**1,20**	**11.011.436**	**12.993.920**
Receitas Ativos Alvo	961.505	1,06	10.670.009	12.544.931
Receitas CRI	955.565	1,06	10.651.134	12.421.904
Ganho de Capital CRI	5.940	0,01	18.875	123.027
FII Receitas	-	-	-	-
Receitas Renda Fixa	124.685	0,14	341.428	448.989
Despesas Totais	**(129.333)**	**-0,14**	**(1.006.053)**	**(1.210.998)**
Despesas Taxa Administração	(88.177)	-0,10	(830.182)	(996.989)
Despesas Gerais	(41.157)	-0,05	(175.871)	(214.009)
IR Aplicação	(28.054)	-0,03	(76.820)	(101.021)
Resultado*	**956.857**	**1,06**	**10.005.383**	**11.782.922**
Resultado/Cota[1]	**-**	**1,06**	**11,07**	**13,03**
Distribuição/Cota	**-**	**1,06**	**10,71**	**13,12**

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

DESEMPENHO DO FUNDO

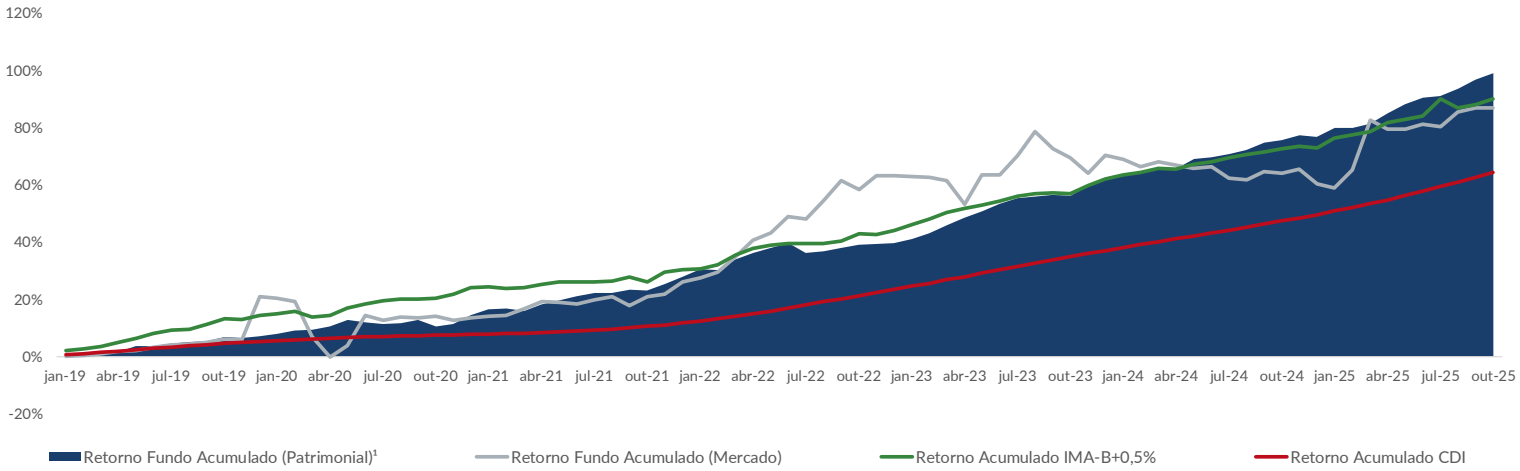
No mês, o retorno total do Fundo foi de 1,74% vs 1,28% do CDI e 1,03% do IMA-B 5.

Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 17,50% vs 11,65% do CDI (líquido de 15% de IR) e 9,53% 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]
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%
out-25	89,62	1,08%	1,74%	17,50%	1,28%	11,65%	1,03%	9,53%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

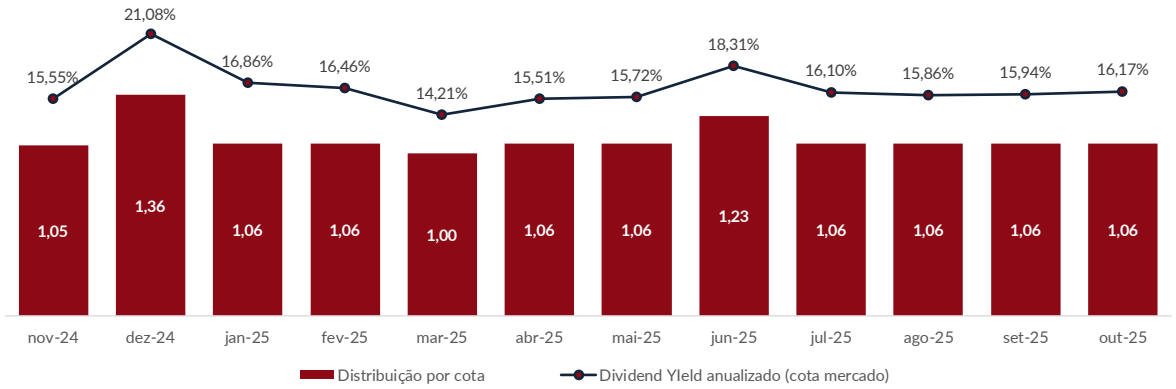


*[1] Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ; [2] CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; [3] IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos*

PERFORMANCE

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

DISTRIBUIÇÃO E *DIVIDEND YIELD*



RESULTADOS, VALORES DISTRIBUÍDOS E RESERVA

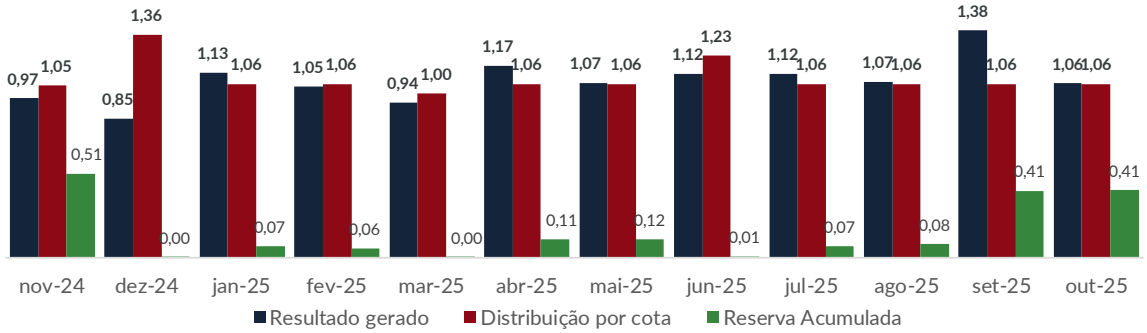


TABELA DE SENSIBILIDADE

A tabela de sensibilidade[2] 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.

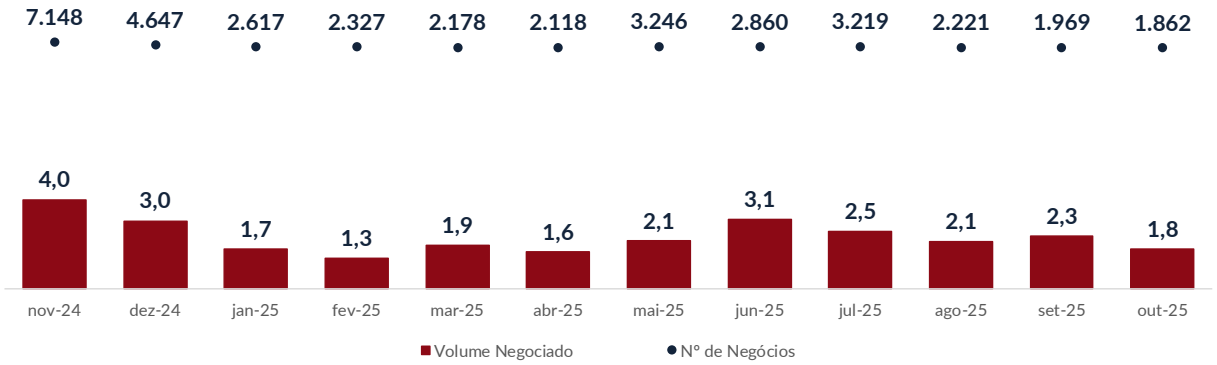
Tabela de sensibilidade			
Desagio da cota patrimonial	**Cota mercado**	**Yield IPCA+**	**Yield CDI+**
-16,00%	83,27	22,4%	14,8%
-12,00%	87,23	19,4%	12,3%
-8,00%	91,20	16,9%	10,0%
-4,00%	95,16	14,6%	7,8%
Mercado - fechamento do mês	78,65	26,8%	17,9%
Patrimonial - fechamento do mês	99,13	12,6%	5,8%
Curva	-	8,3%	5,8%

[1]Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento; [2]As 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.

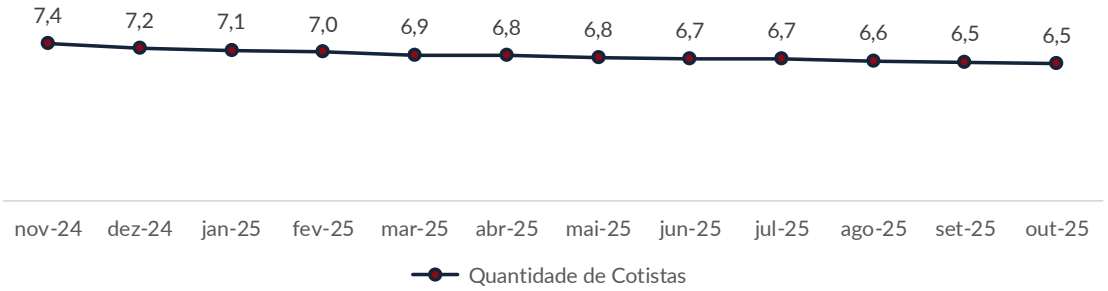
MERCADO SECUNDÁRIO

Ao final do mês, o volume negociado chegou a R$ 1,8 milhões com média diária de aproximadamente R$ 0,1 milhões, o que corresponde a 2,5% 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

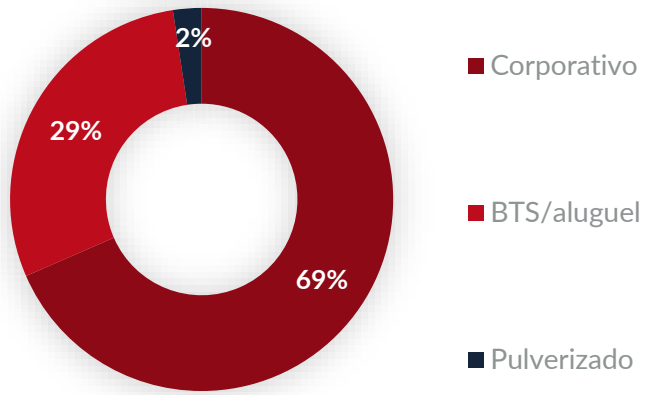
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

O fundo chegou ao final do mês com 89% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 11% em instrumentos de caixa.
O Fundo está com 69% das operações em lastro Corporativo, 29% em BTS/Aluguel e 2% em ativos pulverizados.

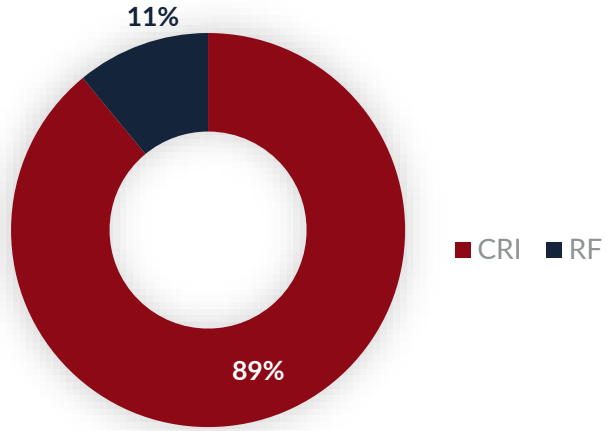
O Setores mais representativos são os de Incorporação com 28%, e Varejo com 21% das operações.

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 73% ao IPCA + 10,6%, 23% indexada ao CDI + 5,8% e 4% ao IGPM + 8,8%.

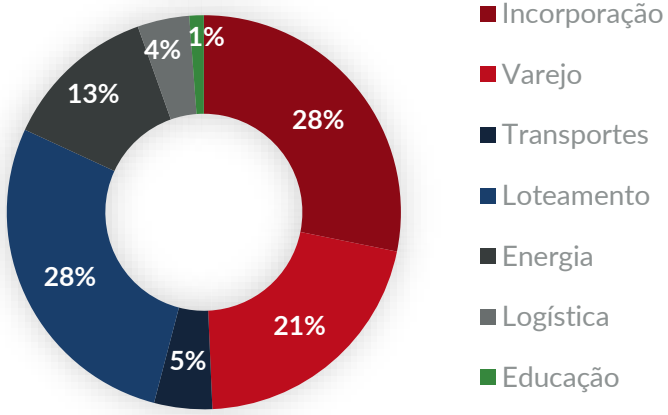
CLASSE DE ATIVOS



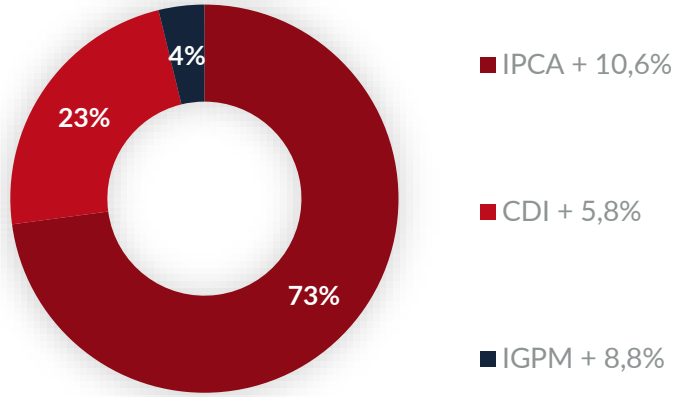
CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



SETORES



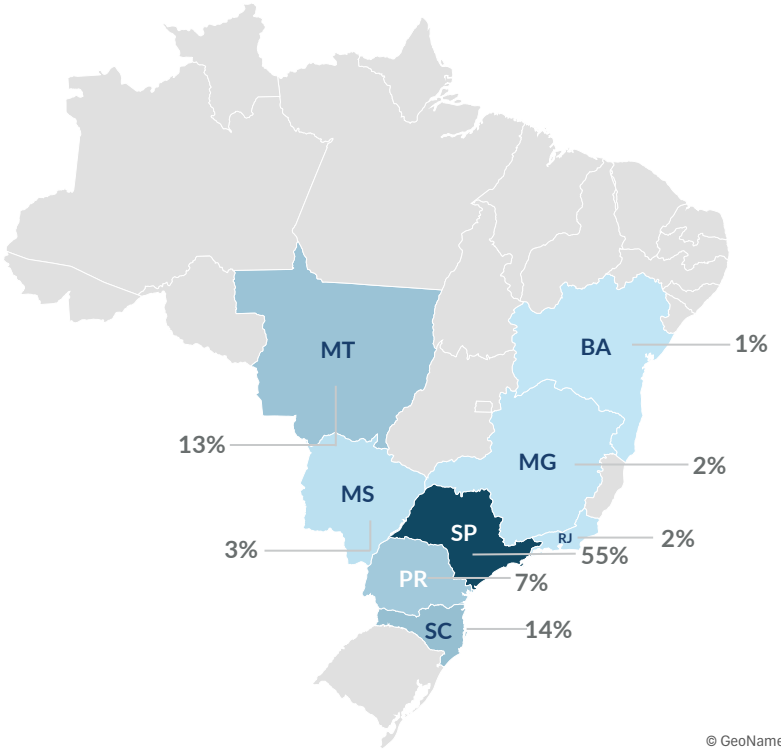
INDEXADOR E TAXA PONDERADA



Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CARTEIRA DO FUNDO

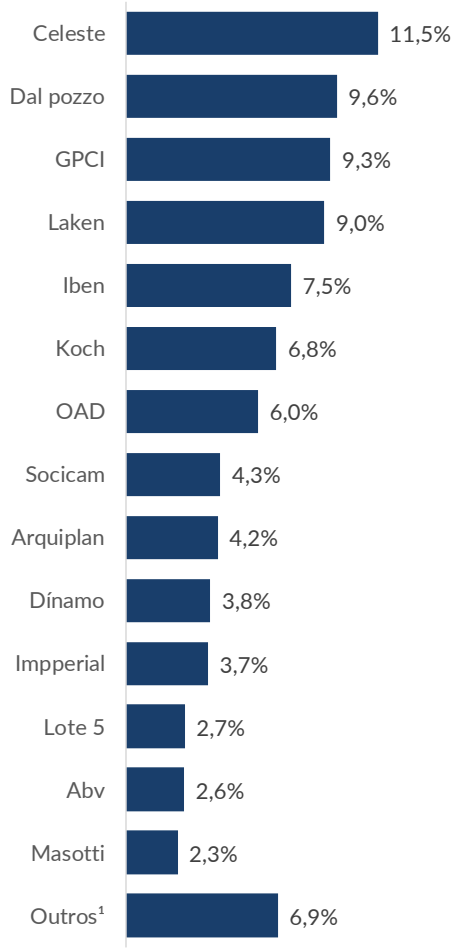
MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS[2]



Da plataforma Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

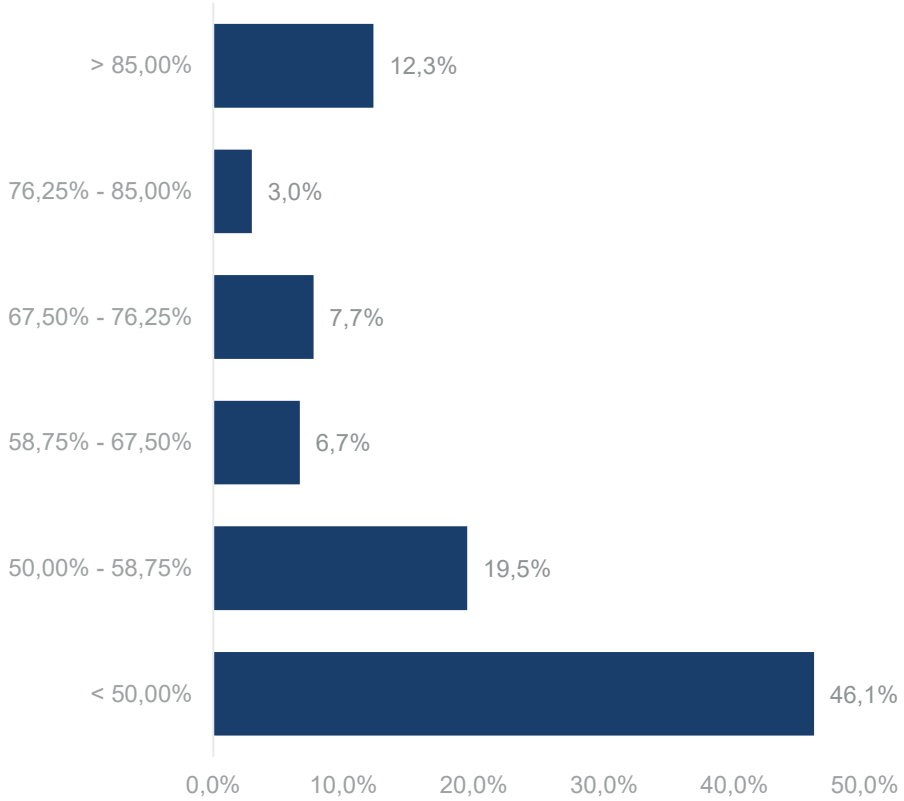


[1]Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 2,4% do PL.

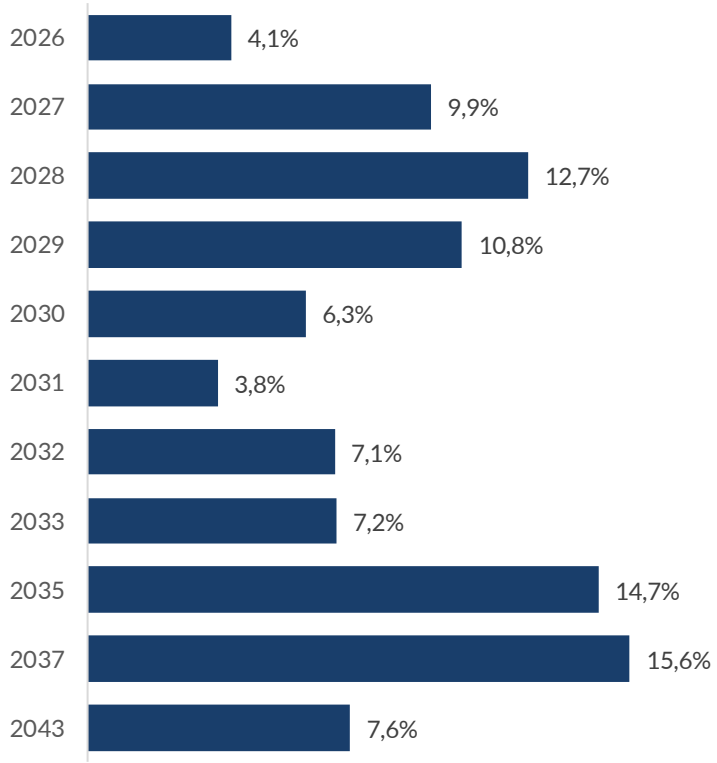
CARTEIRA DO FUNDO

DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de **50,2%**



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	6,13	6,8%	ago-22	4,4	jul-43	IPCA	+ 8,50%	87,3%	7,6%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	7,94	8,9%	mar-24	4,5	fev-37	IPCA	+ 11,70%	41,0%	9,8%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	3,85	4,3%	set-20	4,3	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	4,8%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,32	2,6%	jun-24	4,0	jun-37	IPCA	+ 11,20%	46,0%	2,9%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,37	2,6%	nov-21	4,1	out-33	IPCA	+ 8,50%	85,5%	2,9%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	0,96	1,1%	dez-19	1,0	out-27	IPCA	+ 6,00%	18,1%	1,2%
TOTAL				23,57								

[1]O 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	0,6	mar-27	-	+ 4,25%	26,0%	4,6%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	5,38	6,0%	fev-23	1,9	jan-28	IPCA	+ 13,50%	65,0%	6,7%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	4,66	5,2%	mai-22	2,6	mai-32	CDI	+ 6,50%	50,2%	5,8%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	3,44	3,8%	nov-20	1,5	nov-28	IPCA	+ 8,75%	36,1%	4,3%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	2,09	2,3%	ago-20	0,8	mai-27	IGPM	+ 9,00%	23,6%	2,6%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	3,35	3,7%	mai-22	0,7	jul-26	IPCA	+ 8,50%	43,8%	4,1%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,40	2,7%	fev-24	4,0	jul-37	IPCA	+ 10,50%	83,3%	3,0%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	1,63	1,8%	jul-21	1,6	nov-29	CDI	+ 5,35%	39,0%	2,0%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1,46	1,6%	out-21	2,2	set-28	CDI	+ 4,50%	96,7%	1,8%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	0,88	1,0%	jun-23	1,5	ago-29	CDI	+ 6,50%	40,9%	1,1%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,23	1,4%	dez-19	1,4	jun-27	CDI	+ 5,50%	45,5%	1,5%
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	0,09	0,1%	mai-19	0,1	dez-25	IPCA	+ 9,00%	3,1%	0,1%
24H2216619	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_II	6,23	7,0%	set-24	1,8	ago-29	IPCA	+ 10,85%	74,1%	7,7%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_III	3,04	3,4%	nov-24	2,3	mai-31	CDI	+ 5,65%	54,3%	3,8%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	5,09	5,7%	dez-24	2,4	dez-30	CDI	+ 5,85%	33,0%	6,3%
23H0096476	CRI	TRUE	SOCICAM	0,00	0,0%	ago-23	0,0	jul-35	IPCA	+ 10,50%	100,0%	0,0%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	2,11	2,3%	fev-25	5,2	jun-33	IPCA	+ 11,75%	29,0%	2,6%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	0,49	0,6%	set-25	3,3	ago-33	IPCA	+ 12,50%	39,4%	0,6%
25J0481051	CRI	PROVÍNCIA	LAKEN	8,07	9,0%	out-25	4,2	set-35	IPCA	+ 12,68%	54,3%	10,0%
TOTAL				55,38								

[1]O 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	1,10	1,2%	jan-19	1,3	set-32	IPCA	+ 9,00%	46,5%	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%	14,2%	0,5%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,10	1,2%	jan-19	1,3	set-32	IPCA	+ 9,00%	46,5%	1,4%
TOTAL				1,95								

Total da carteira de Ativos: **R$ 80,89 milhões**

CLASSIFICAÇÃO – RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	9,97	11,1	CDI

Baixe a Carteira de Ativos em Excel

[1]O 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.

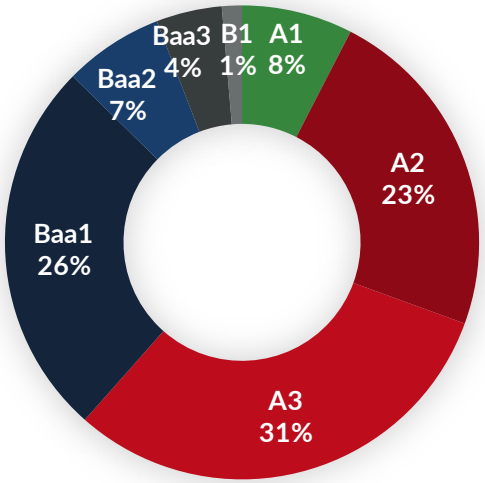
RATING

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

DETALHAMENTO DOS CRIS

CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

- PE, SE, PB e AL
- Residencial
- Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
- CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

Garantias

AF de quotas das SPEs dos empreendimentos

CF dos direitos creditórios dos contratos 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
- Residencial
- Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
- CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

Garantias

AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)

CF dos créditos imobiliários

Fundo de contigência >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
- Residencial
- Palazzo Lumini e BW
- CCB

Garantias

AF de imóvel residencial na razão de 200%

CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R$10 MM

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
- Híbrido
- 192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)
- Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

Garantias

AF dos imóveis

15% de subordinação

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

Garantias

AF dos 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)	2,4
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

Rio de Janeiro/RJ

Residencial

Terrenos

CCB emitida pela Carvalho Hosken

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

Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa3

CRI Estácio (19K1139670)

Juazeiro/BA

Comercial

Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro

Contrato atípico de locação

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

Risco	Estácio
Indexador	IGPM
Emissão	12/11/2019
Vencimento	15/10/2027
Amortização	Mensal
Volume (R$ MM)	12,1
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	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.

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

Risco	GPCI
Indexador	IGPM
Emissão	15/05/2020
Vencimento	25/05/2027
Amortização	Mensal
Volume (R$ MM)	11,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

DETALHAMENTO DOS CRIS

CRI Socicam Brás (20I0135149)

São Paulo/SP

Comercial

Estação do Brás

Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás

Garantias

CF de direitos creditórios dos contratos de locação

Aval dos acionistas

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

Comercial

Galpão Logístico

Contrato de locação

Garantias

AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG

CF de contratos de aluguel e prestação de serviços

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

Comercial

Obras Futuras

Nota Comercial

Garantias

AF Imóvel

Aval dos acionistas

Risco	Dal Pozzo
Indexador	CDI
Emissão	Novembro/2024
Vencimento	Março/2031
Amortização	Juros mensal desde o início e um ano de carência de principal
Volume (R$ MM)	80,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI Iben II (21G0155050)

Salto/SP

Residencial

Jardim Residencial do Bosque

CCB imobiliária emitida pela Iben

Garantias

AF de imóveis

CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços

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

CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo

Garantias

AF de imóveis

Aval dos acionistas

Fundo de liquidez

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

Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito

Garantias

AF de imóveis

Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito

Fiança dos acionistas

Fundo de reserva

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

CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa

Garantias

AF de imóveis

AF de cotas das SPEs

Cessão fiduciária dos recebíveis

Fundo de obra

Aval dos acionistas

Fundo de liquidez

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

CCB emitida pela Arquiplan

Garantias

AF de imóvel

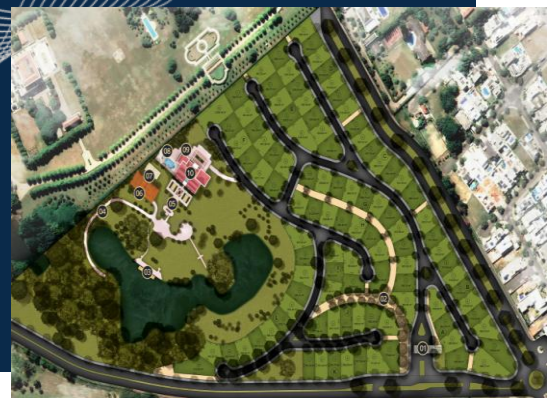
Cessão fiduciária de recebíveis

Seguro de obras e Seguro garantia

Aval

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)

Corporativo

Investimentos futuros

Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras

Garantias

(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

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)

Corporativo

Loteamentos Eco Park, Village Imperial e Novo Oriente

CCB emitida pela Devedora

Garantias

AF de quotas de SPEs

Fundo de reserva

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)

Corporativo

Terreno

Contrato de locação

Garantias

AF de imóvel

Fundo de reserva

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)

BTS/Aluguel

Unidade do hipermercado Koch

Contrato de locação

Garantias

AF de imóvel

Cessão do fluxo de alugueis

Fundo de reserva

Fiança

Risco	Koch/Hacasa
Indexador	IPCA
Emissão	31/08/2022
Vencimento	29/07/2043
Amortização	No final, com full cash sweep
Volume (R$ MM)	10,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A1

DETALHAMENTO DOS CRIS

CRI Lote 5 IV (24B1573243)

Cotia, Bauru, Pindamonhangaba e Jaguariúna (SP)

Corporativo

Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5

Debênture emitida pela Lote 5

Garantias

AF de estoque e de 100% cotas das SPEs

CF de recebíveis

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)

Aluguel

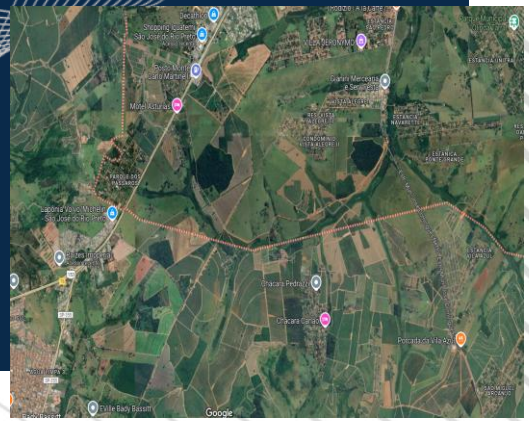
Usina de energia Solar

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	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

Corporativo

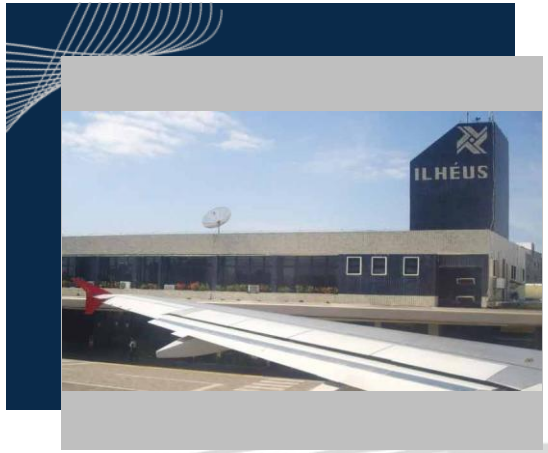
Capital de Giro

Debêntures Imobiliárias

Garantias

AF de imóvel – Razão de 120%;
CF de contratos de Prestação de Serviço – Razão de 130% sobre o Volume Total e sobre a PMT mensal;
Fundo de liquidez – equivalente a 3 PMTs;
Fundo de despesas;
Aval dos sócios.

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)

Corporativo

Aeroporto de Ilhéus

Debêntures

Garantias

AF de 65% das ações da SPE concessionária;

CF de recebíveis;

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

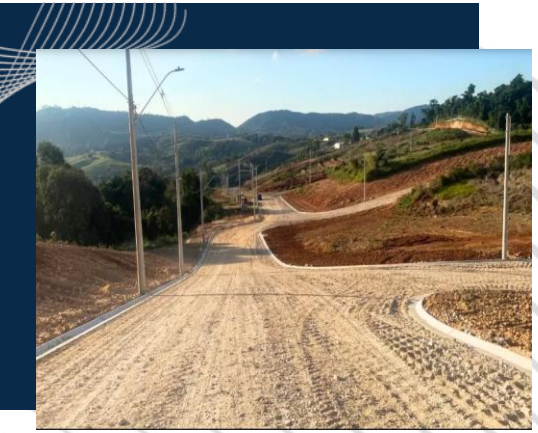
AF de imóvel e cotas de SPE

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 Fiduciaria 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

DETALHAMENTO DOS CRIS

CRI Laken (25J0481051)

Gramado (RS)

Corporativo/Loteamento

Imóveis Residenciais

Nota Comercial

Garantias

Alienação fiduciária de estoques na razão de 180% (a valor de mercado);

Fundo de reserva de 3 PMTs;

Fundo de reserva adicional de 1,5 PMT dos recebíveis de cartão de crédito do Hard Rock Gramado;

e Aval dos sócios Pessoa Física.

Risco	GRM Empreendimentos
Indexador	IPCA
Emissão	09/10/2025
Vencimento	24/09/2035
Amortização	Mensal
Volume (R$ MM)	8,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

@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

JPP CAPITAL