

RELATÓRIO GERENCIAL

# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

JANEIRO  
2026



## 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)<sup>1</sup>:

12,7%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
(Cota de mercado)<sup>2</sup>:

14,6%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 0,08

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2,5MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,1MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 90,53MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 100,14

MARKET CAP:

R\$ 78,62MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 86,96

P/B:

0,87x

NÚMERO DE COTISTAS:

6.267

<sup>1</sup>Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 30/01;

<sup>2</sup>Dividendo Yield calculado sobre a cota de fechamento em 30/01.

## RESUMO DO GESTOR



**Alocação:** O fundo chegou ao final do mês com 98% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 2% em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI se encontra atualmente 71% indexada ao IPCA, 26% ao CDI e 3% ao IGPM.

**Distribuição de Resultado:** No fechamento do mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,13/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,06/cota. A reserva de lucros acumulados fechou em R\$ 0,08 ao final do mês.

## FLUXO DE CAIXA

**Distribuição de rendimentos:** o resultado do Fundo foi de R\$ 1,13/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,06/cota. A reserva de lucros acumulados fechou em R\$ 0,08 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	jan-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.125.581</b>	<b>1,25</b>	<b>1.125.581</b>	<b>12.992.367</b>
Receitas Ativos Alvo	1.083.449	1,20	1.083.449	12.440.044
Receitas CRI	1.083.449	1,20	1.083.449	12.427.911
Ganho de Capital CRI	-	0,00	-	12.133
FII Receitas	-	0,00	-	-
Receitas Renda Fixa	42.132	0,05	42.132	552.323
<b>Despesas Totais</b>	<b>(103.407)</b>	<b>-0,11</b>	<b>(103.407)</b>	<b>(1.300.480)</b>
Despesas Taxa Administração	(89.280)	-0,10	(89.280)	(1.008.029)
Despesas Gerais	(14.127)	-0,02	(14.127)	(292.451)
IR Aplicação	(9.480)	-0,01	(9.480)	(124.271)
<b>Resultado*</b>	<b>1.022.174</b>	<b>1,13</b>	<b>1.022.174</b>	<b>11.691.887</b>
<b>Resultado/Cota<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>1,13</b>	<b>1,13</b>	<b>12,93</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>-</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>	<b>12,98</b>

\*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 1,06% vs 1,16% do CDI e 1,20% do IMA-B 5.

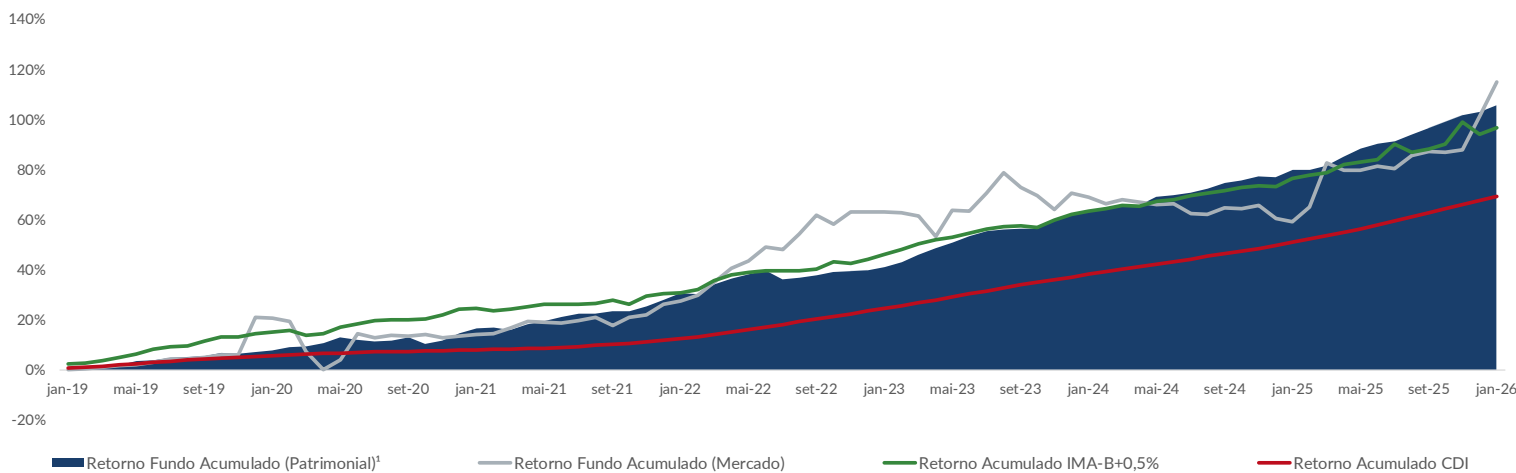
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 18,65% vs 12,32% do CDI (líquido de 15% de IR) e 10,91% do IMA-B 5.

## 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) <sup>2</sup>	IMA-B 5	IMA-B 5 (12 Meses) <sup>3</sup>
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%
nov-25	90,12	1,07%	1,63%	18,17%	1,05%	11,90%	4,57%	14,11%
dez-25	90,02	1,21%	1,21%	19,90%	1,22%	12,18%	-2,43%	11,65%
jan-26	90,53	1,06%	1,06%	18,65%	1,16%	12,32%	1,20%	10,91%

## DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



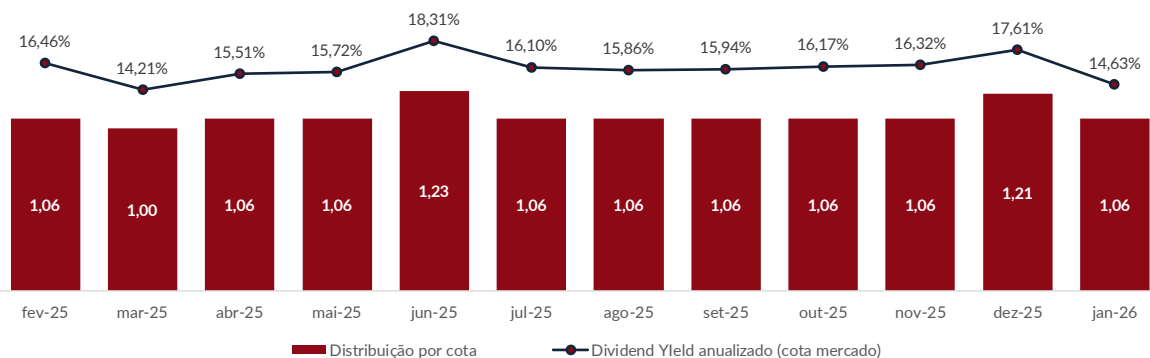
<sup>1</sup> Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; <sup>2</sup> CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; <sup>3</sup> IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa \* Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

# PERFORMANCE

A reserva do Fundo era R\$ 0,08/cota ao final do mês



## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



## TABELA DE SENSIBILIDADE

A tabela de sensibilidade<sup>2</sup> 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

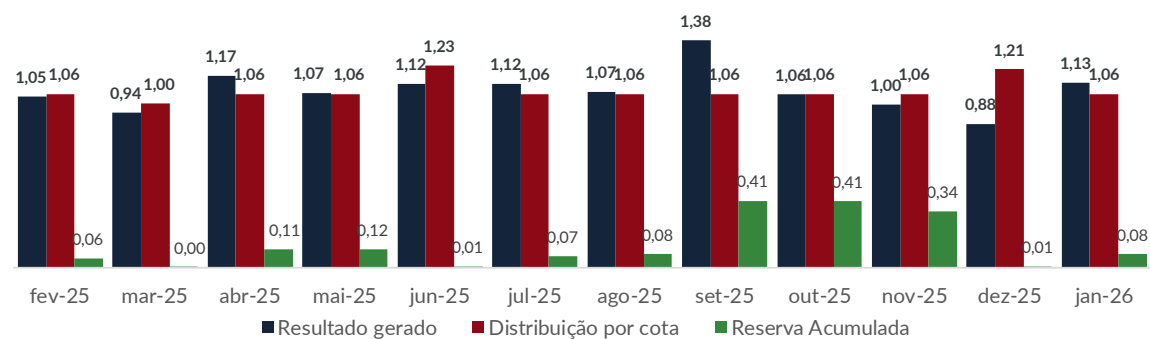


Tabela de sensibilidade			
Deságio da cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-16,00%	83,64	21,8%	14,3%
-12,00%	87,62	19,1%	11,9%
-8,00%	91,60	16,6%	9,7%
-4,00%	95,59	14,4%	7,5%
Mercado - fechamento do mês	86,96	19,9%	12,6%
Patrimonial - fechamento do mês	100,14	12,3%	5,5%
Curva	-	8,3%	5,6%

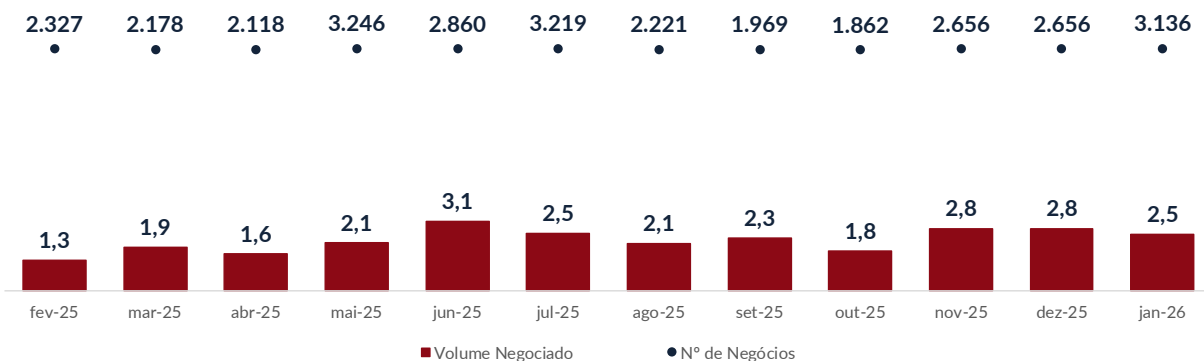
<sup>1</sup>Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento; <sup>2</sup>As informações aqui apresentadas não configuram promessa ou garantia de rentabilidade, distribuição de rendimentos ou isenção de riscos. Os dados são baseados nas condições atuais de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

# MERCADO SECUNDÁRIO

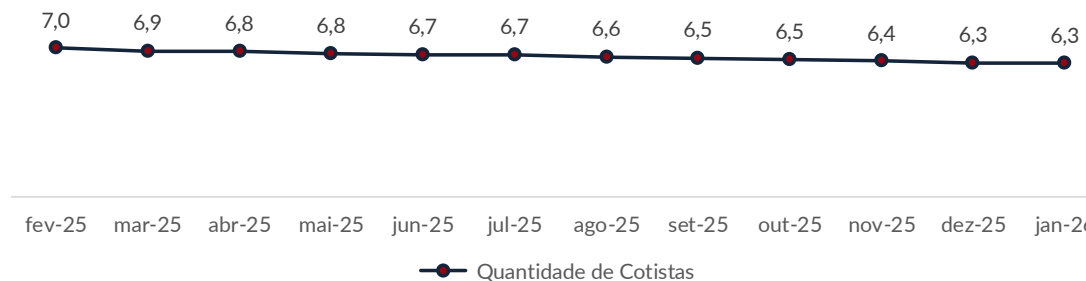


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 2,5 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,1 milhões, o que corresponde a 3,2% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 6,3 mil cotistas.

## VOLUME NEGOCIADO



## NÚMERO DE COTISTAS



# JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

## CARTEIRA DO FUNDO



## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

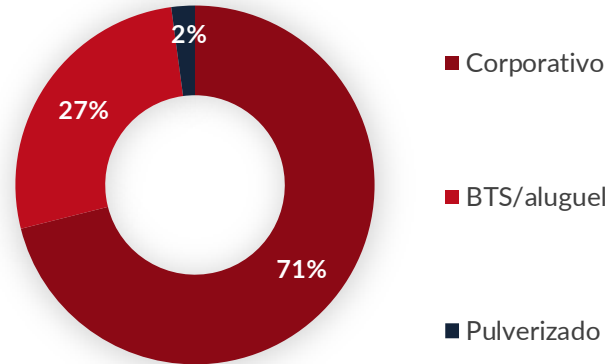
O fundo chegou ao final do mês com 98% da carteira de investimentos alocada em operações de CRI e 2% em instrumentos de caixa.

O Fundo está com 71% das operações em lastro Corporativo, 27% em BTS/Aluguel e 2% em ativos pulverizados.

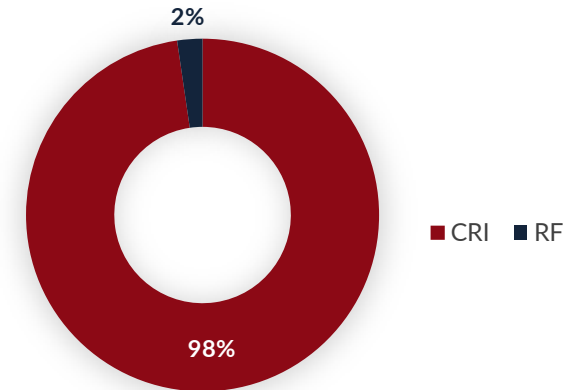
O Setores mais representativos são os de Incorporação com 31%, e Loteamento com 29% das operações.

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 71% ao IPCA + 10,7%, 26% indexada ao CDI + 5,5% e 3% ao IGPM + 8,8%.

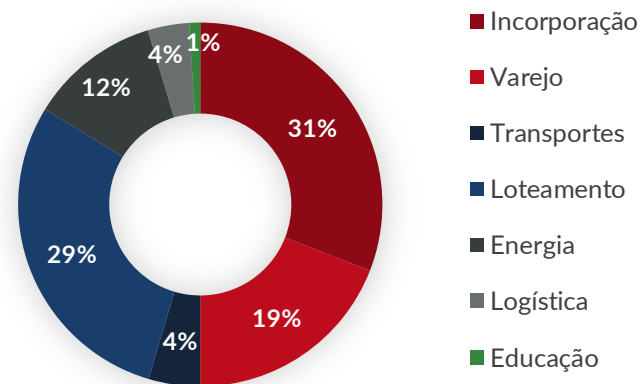
### CLASSE DE ATIVOS



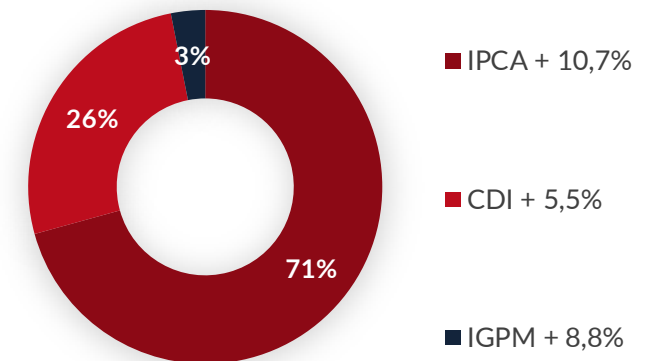
### CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



### SETORES



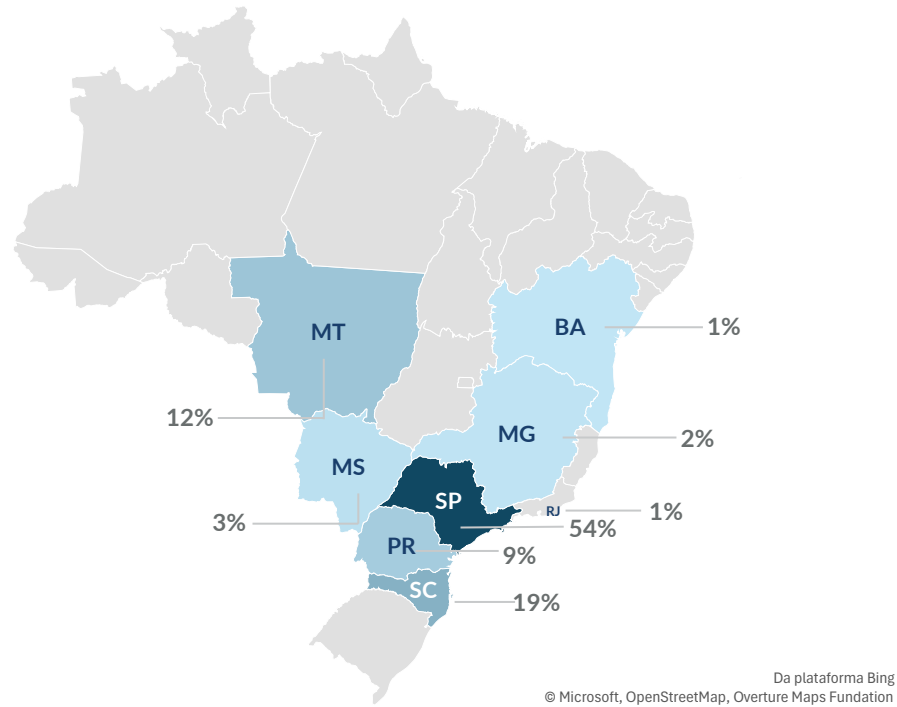
### INDEXADOR E TAXA PONDERADA



\*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

# CARTEIRA DO FUNDO

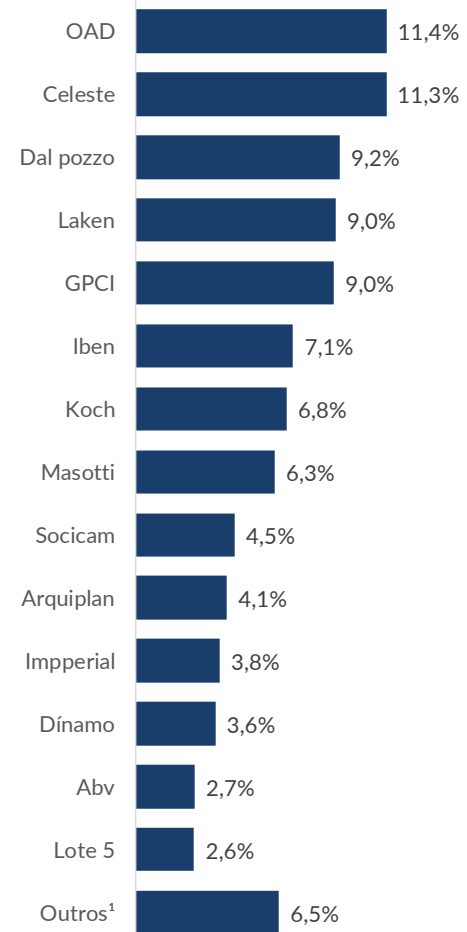
## MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS<sup>2</sup>



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

## CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

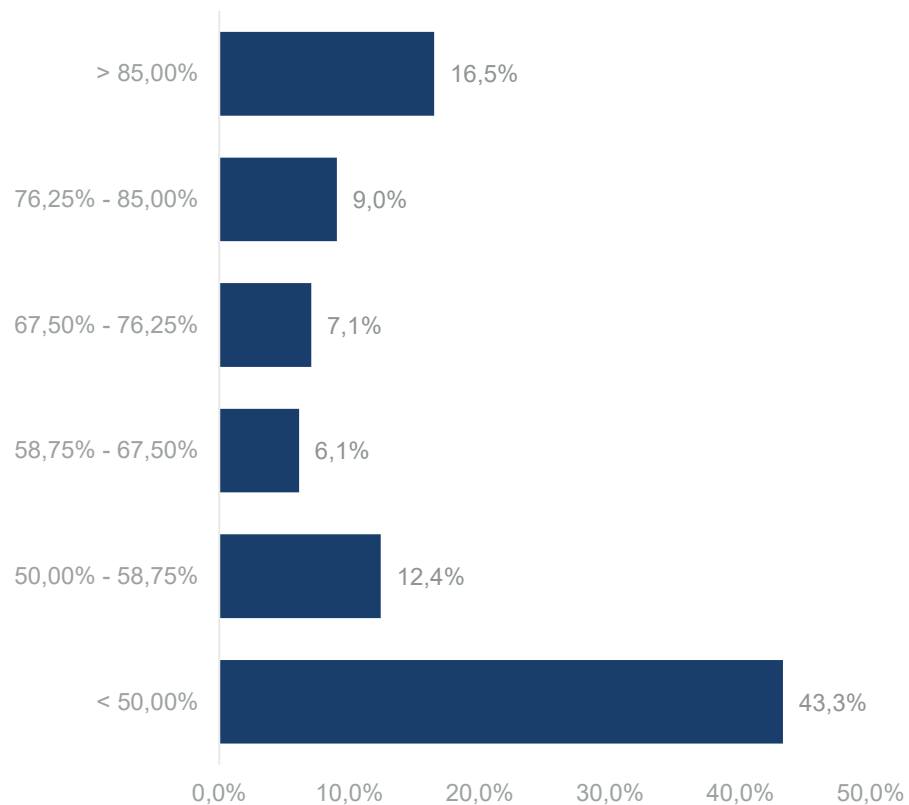


# CARTEIRA DO FUNDO

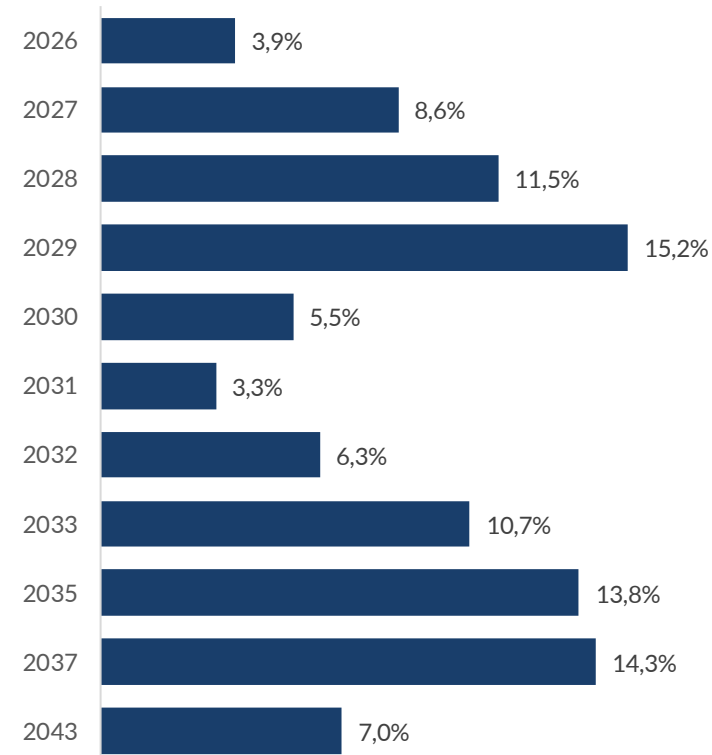


## DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 48,8%



## DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



## 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 <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	6,18	6,8%	ago-22	3,9	jul-43	IPCA	+ 8,50%	86,7%	6,9%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	7,97	8,8%	mar-24	4,4	fev-37	IPCA	+ 11,70%	40,8%	8,9%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	4,06	4,5%	set-20	4,2	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	4,5%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,31	2,5%	jun-24	3,9	jun-37	IPCA	+ 11,20%	45,7%	2,6%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,41	2,7%	nov-21	4,0	out-33	IPCA	+ 8,50%	85,9%	2,7%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	0,86	1,0%	dez-19	0,9	out-27	IPCA	+ 6,00%	16,8%	1,0%
<b>TOTAL</b>				<b>23,78</b>								

<sup>1</sup>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 <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	3,74	4,1%	abr-22	0,5	mar-27	-	+ 4,25%	21,4%	4,2%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	5,49	6,1%	fev-23	1,7	jan-28	IPCA	+ 13,50%	65,5%	6,1%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	4,58	5,1%	mai-22	2,5	mai-32	CDI	+ 6,50%	49,4%	5,1%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	3,26	3,6%	nov-20	1,4	nov-28	IPCA	+ 8,75%	33,7%	3,6%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	1,79	2,0%	ago-20	0,7	mai-27	IGPM	+ 9,00%	20,2%	2,0%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	3,44	3,8%	mai-22	0,5	jul-26	IPCA	+ 8,50%	44,1%	3,8%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,40	2,6%	fev-24	3,9	jul-37	IPCA	+ 10,50%	83,3%	2,7%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	1,53	1,7%	jul-21	1,5	nov-29	CDI	+ 5,35%	36,6%	1,7%
21I0912120	CRI	ORE SEC	MINAS BRISA	1,42	1,6%	out-21	2,1	set-28	CDI	+ 4,50%	95,3%	1,6%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	0,83	0,9%	jun-23	1,4	ago-29	CDI	+ 6,50%	38,2%	0,9%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,23	1,4%	dez-19	1,2	jun-27	CDI	+ 5,50%	45,3%	1,4%
24H2216619	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_II	6,34	7,0%	set-24	1,6	ago-29	IPCA	+ 10,85%	74,5%	7,1%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_III	2,94	3,2%	nov-24	2,2	mai-31	CDI	+ 5,65%	52,6%	3,3%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	4,92	5,4%	dez-24	2,3	dez-30	CDI	+ 5,85%	32,0%	5,5%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	5,69	6,3%	fev-25	5,0	jun-33	IPCA	+ 11,75%	77,7%	6,3%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	0,48	0,5%	set-25	3,2	ago-33	IPCA	+ 12,50%	38,2%	0,5%
25J0481051	CRI	PROVÍNCIA	LAKEN	8,19	9,0%	out-25	4,1	set-35	IPCA	+ 12,68%	54,7%	9,1%
25K3757811	CRI	OPEA	OAD	4,79	5,3%	dez-25	2,6	ago-29	CDI	+ 4,50%	100,0%	5,3%
<b>TOTAL</b>				<b>63,06</b>								

<sup>1</sup>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 2,8 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 <sup>1</sup>	Part. da operação na carteira de CRI
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,02	1,1%	jan-19	1,2	set-32	IPCA	+ 9,00%	42,2%	1,1%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	0,39	0,4%	jun-19	2,9	out-33	IGPM	+ 6,68%	9,5%	0,4%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	0,47	0,5%	jun-19	2,7	out-33	IGPM	+ 10,00%	13,8%	0,5%
TOTAL				1,88								

Total da carteira de Ativos: R\$ 88,72 milhões

## CLASSIFICAÇÃO - RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	2,10	2,4	CDI

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



<sup>1</sup>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.

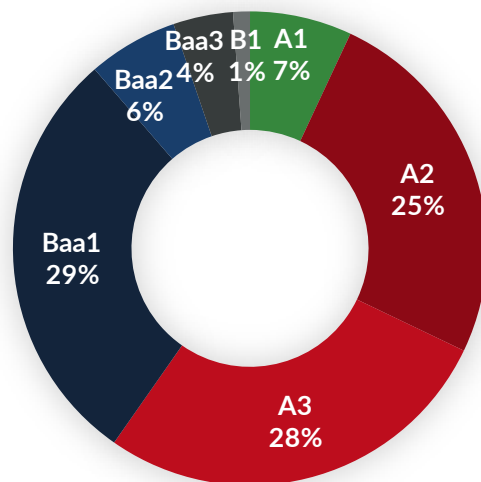
# RATING

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	<b>Garantias</b>
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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	06/02/2017
<b>Vencimento</b>	20/09/2025
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	31,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	B1



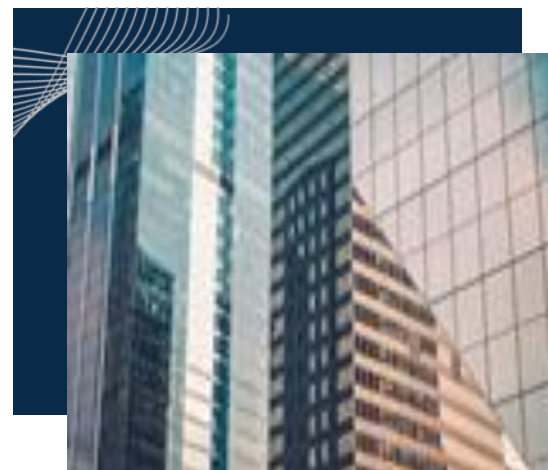
## CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

Baretos/SP	<b>Garantias</b>
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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	28/12/2017
<b>Vencimento</b>	28/09/2032
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	20,2
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	B1



## CRI Celeste II (24E2267881)

Brasnorte (MT)	<b>Garantias</b>
Aluguel	AF de 100% cotas SPE; AF de fazenda – 200% CF de recebíveis;
Usina de energia Solar	Fundo de juros; Aval dos sócios.
Aluguel	
<b>Risco</b>	Celeste
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	07/06/2024
<b>Vencimento</b>	08/06/2037
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	2,5
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A2



## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

SP, RN, RJ e outros	<b>Garantias</b>
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
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IGPM
<b>Emissão</b>	22/05/2019
<b>Vencimento</b>	22/09/2033
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	40,1
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa2

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

SP, RN, RJ e outros	<b>Garantias</b>
Híbrido	AF dos imóveis
192 unidades (residencial, <i>home equity</i> , comercial, loteamento)	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	Fundo de despesas de R\$50k
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Indexador</b>	IGPM
<b>Emissão</b>	22/05/2019
<b>Vencimento</b>	22/09/2033
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	2,4
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa2



## CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

Rio de Janeiro/RJ	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de terrenos
Terrenos	AF de estoque pronto (a ser constituída)
CCB emitida pela Carvalho Hosken	CF de direitos creditórios (locação e/ou carteira própria)
	Aval do acionista controlador
	Fundo de liquidez
<b>Risco</b>	Carvalho Hosken
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Emissão</b>	28/11/2019
<b>Vencimento</b>	15/12/2026
<b>Amortização</b>	Trimestral
<b>Volume (R\$ MM)</b>	140,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	Baa3



## CRI Estácio (19K1139670)

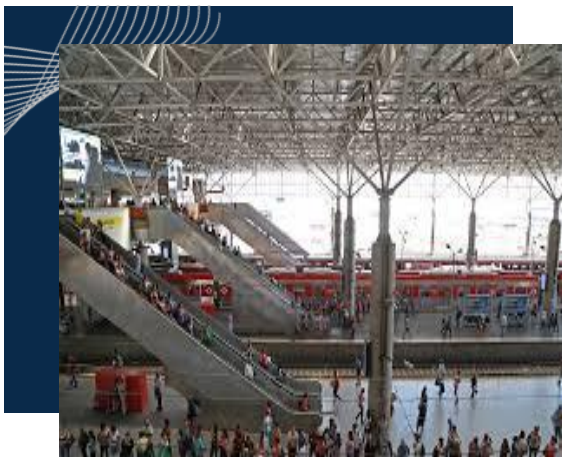
Juazeiro/BA	<b>Garantias</b>
Comercial	AF do imóvel
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
Contrato atípico de locação	Coobrigação do cedente
	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
	Fundo de liquidez de 1 PMT
<b>Risco</b>	Estácio
<b>Indexador</b>	IGPM
<b>Emissão</b>	12/11/2019
<b>Vencimento</b>	15/10/2027
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	12,1
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3



## CRI GPCI (20E0896474)

São José do Rio Preto/SP	<b>Garantias</b>
Residencial	AF de imóveis e de cotas da GPCI
Loteamento Ary Attab III	CF de recebíveis da comercialização de lotes
CCB emitida pela Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda.	Aval dos acionistas
	Fundo de obras
	Fundo de reserva
<b>Risco</b>	GPCI
<b>Indexador</b>	IGPM
<b>Emissão</b>	15/05/2020
<b>Vencimento</b>	25/05/2027
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	11,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Socicam Brás (20I0135149)

📍 São Paulo/SP

🏢 Comercial

📦 Estação do Brás

📈 Contratos de locação de espaços comerciais na estação Brás

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

✔️ **Garantias**  
CF de direitos creditórios dos contratos de locação  
Aval dos acionistas

Socicam  
IPCA  
04/09/2020  
11/09/2035  
Mensal  
45,0  
ICVM 476  
A3



## CRI Dínamo (20K0549411)

📍 Santos/SP

🏢 Comercial

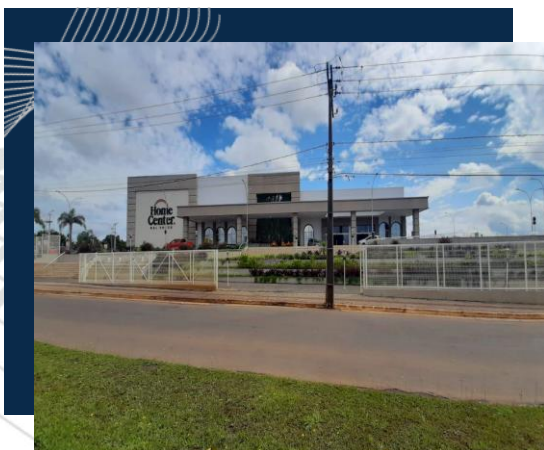
📦 Galpão Logístico

📈 Contrato de locação

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

✔️ **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

Dínamo  
IPCA  
05/11/2020  
27/11/2028  
Mensal  
35,0  
ICVM 476  
A3



## CRI Dal Pozzo III (24J4921075)

📍 Guarapuava/PR

🏢 Comercial

📦 Obras Futuras

📈 Nota Comercial

Risco  
Indexador  
Emissão  
Vencimento

Amortização  
Volume (R\$ MM)  
Oferta  
Rating JPP:

✔️ **Garantias**  
AF Imóvel  
Aval dos acionistas

Dal Pozzo  
CDI  
Novembro/2024  
Março/2031  
Juros mensal desde o início e um ano de carência de principal  
80,0  
ICVM 476  
Baa1



## CRI Iben II (21G0155050)

📍 Salto/SP

🏢 Residencial

📦 Jardim Residencial do Bosque

📈 CCB imobiliária emitida pela Iben

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

✔️ **Garantias**  
AF de imóveis  
CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços  
Aval dos acionistas

Iben  
CDI  
07/07/2021  
05/10/2029  
Mensal  
11,5  
ICVM 476  
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

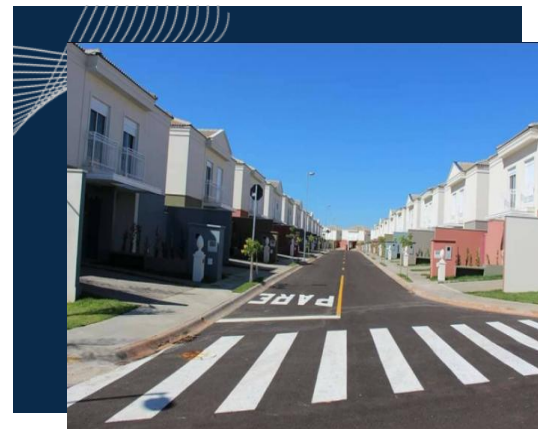
# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI GPCI II (24H2216619)



Indaiatuba (SP)	<b>Garantias</b>
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	
<b>Risco</b>	GPCI
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	06/09/2024
<b>Vencimento</b>	16/08/2029
<b>Amortização</b>	Juro mensal e amortização após carência de 18 meses
<b>Volume (R\$ MM)</b>	30,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A3



## CRI Impperial (22D0371522)

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

## CRI Dal Pozzo (22E0591830)



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



## CRI Koch (22H1517101)

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

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI Lote 5 IV (24B1573243)



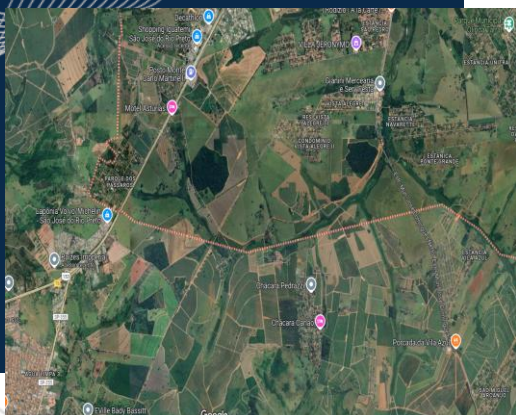
Cotia, Bauru, Pindamonhangaba e Jaguariúna (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de estoque e de 100% cotas das SPES
Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5	CF de recebíveis
Debênture emitida pela Lote 5	Fiança solidária das empresas do grupo
	Aval dos acionistas da Lote 5
	Fundo de reserva
<b>Risco</b>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

## CRI Celeste (24B1861489)



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

## IBEN III (24L2316848)



São José Rio Preto - SP	<b>Garantias</b>
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.
<b>Risco</b>	IBEN
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Emissão</b>	Dezembro/2024
<b>Vencimento</b>	Dezembro/2030
<b>Amortização</b>	Juros mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	6,0
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP:</b>	A3

## CRI Laken (25J0481051)

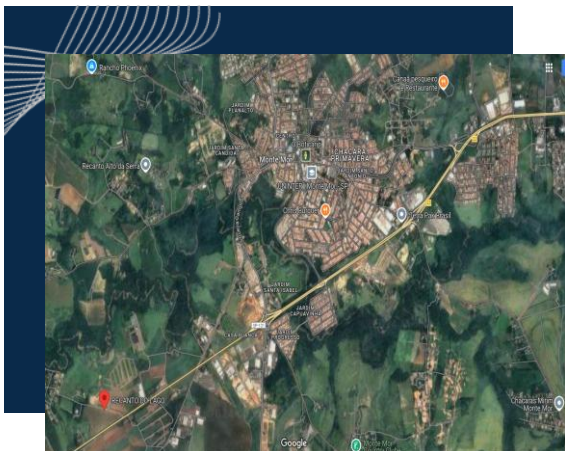


Gramado (RS)	<b>Garantias</b>
Corporativo/Loteamento	Alienação fiduciária de estoques na razão de 180% (a valor de mercado);
Imóveis Residenciais	Fundo de reserva de 3 PMTs;
Nota Comercial	Fundo de reserva adicional de 1,5 PMT dos recebíveis de cartão de crédito do Hard Rock Gramado;
	e Aval dos sócios Pessoa Física.
<b>Risco</b>	GRM Empreendimentos
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	09/10/2025
<b>Vencimento</b>	24/09/2035
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Volume (R\$ MM)</b>	8,0
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Rating JPP:</b>	A3

# DETALHAMENTO DOS CRIS



## CRI MASOTTI (25A3835544)



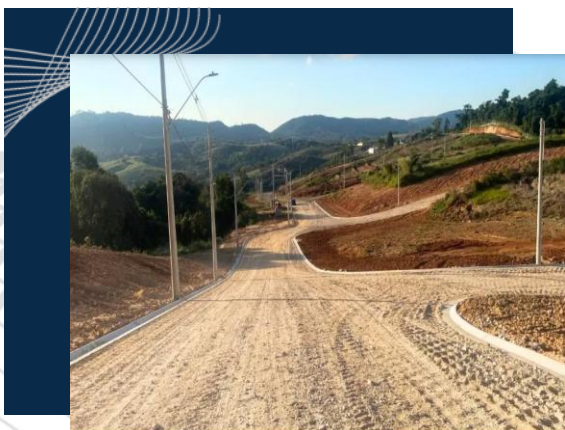
Monte Mor (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	(i) AF estoque; (ii) CF carteira presente e futura; (iii) AF Quotas SPE; (iv) Fundo de Despesas/Fundo de Reserva (3 PMT's); (v) Aval dos sócios.
Término de Obras	
CCB Imobiliária ou Nota Comercial	
<b>Risco</b>	ROED HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	25/02/2025
<b>Vencimento</b>	29/06/2033
<b>Amortização</b>	Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
<b>Volume (R\$ MM)</b>	2,2
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	A2

## CRI OAD (23A1510278)



Florianópolis (SC)	<b>Garantias</b>
Corporativo	AF de imóvel e cotas de SPE
Empreendimento Makai Campeche	CF de recebíveis
Nota Comercial	Fundo de reserva
<b>Risco</b>	Aval
<b>Indexador</b>	Grupo OAD
<b>Emissão</b>	IPCA
<b>Vencimento</b>	10/02/2023
<b>Amortização</b>	25/01/2028
<b>Volume (R\$ MM)</b>	No final, c/ cash sweep
<b>Oferta</b>	53,0
<b>Rating JPP:</b>	ICVM 476
	Baa1

## CRI TERROÁ (25H3262782)



Pedreira (SP)	<b>Garantias</b>
Corporativo	(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)
Alongamento de dívida e término da obra	
Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras	
<b>Risco</b>	TERROÁ EMPREENDIMENTOS
<b>Indexador</b>	IPCA
<b>Emissão</b>	04/09/2025
<b>Vencimento</b>	19/08/2033
<b>Amortização</b>	Mensal   Após carência de 6 meses
<b>Volume (R\$ MM)</b>	0,50
<b>Oferta</b>	ICVM 160
<b>Rating JPP</b>	Baa1

## CRI OAD (25K3757811)



Florianópolis (SC)	<b>Garantias</b>
Corporativo	Alienação Fiduciária das cotas da SPE;
Empreendimento Makai Campeche	Alienação Fiduciária do estoque;
Nota Comercial	Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
<b>Risco</b>	Aval da OAD Incorporadora e dos sócios pessoas físicas
<b>Indexador</b>	Grupo OAD
<b>Emissão</b>	CDI
<b>Vencimento</b>	09/12/2025
<b>Amortização</b>	24/08/2029
<b>Volume (R\$ MM)</b>	Bullet
<b>Oferta</b>	4,8
<b>Rating JPP:</b>	ICVM 476
	Baa1

 @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](http://www.cvm.gov.br). Para demais informações, por favor, ligue para 11 3509-6500

