

RELATÓRIO GERENCIAL

OURINVEST JPP FII

OUJP11

JULHO
2026



INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO



OBJETIVO DO FUNDO

Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão”

CONSTITUIÇÃO

O OUJP11 O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário-FII”, celebrado pela Administradora em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

DATA DA CONSTITUIÇÃO

2017

BENCHMARK

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescido de 0,50% a.a.

PRAZO

Indeterminado

ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

GESTORES

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Fator ORE Asset Gestora de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05%

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

QUANTIDADE DE COTAS

3.252.384

CNPJ DO FUNDO

26.091.656/0001-50

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII papel híbrido gestão ativa

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

SITE DOS GESTORES

www.fatorasset.com.br

www.jppcapital.com.br

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,20

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

(Cota Patrimonial)¹:

14,7%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

(Cota de mercado)²:

19,9%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 1,66

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 13,2MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,6MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 319,1MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 98,1

MARKET CAP:

R\$ 235,1MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 72,3

P/B:

0,74x

NÚMERO DE COTISTAS:

24.684

¹Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 31/07;

²Dividendo Yield calculado sobre a cota de fechamento em 31/07.

RESUMO DO GESTOR



Alocação: O fundo chegou ao final do mês com 87% da carteira alocada em ativos imobiliários, dos quais 87% em CRI e 0,4% em FII. O saldo de 12% estava alocado em instrumentos de caixa.

A carteira de CRI está atualmente 62% indexada ao IPCA, 37% ao CDI e 1% ao IGPM.

Distribuição de rendimentos: O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,47/cota. A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota e o saldo de resultado retido era de R\$ 1,66 cota ao final do mês.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

Proposta de Aquisição dos ativos: O Fundo divulgou em 01/06/2026 ([clique aqui](#)) Fato Relevante, para comunicar a retomada do processo de reorganização dos Fundos e informou o recebimento de proposta do FTRR11 (Novo Fundo de CRI gerido pelo Fator) para aquisição de 50% de seus ativos, complementando a proposta já existente do JPPA11 (Fundo gerido pela JPP Capital) para aquisição dos 50% remanescentes. As operações estão condicionadas à aprovação dos cotistas dos fundos envolvidos e serão realizadas com base no valor de marcação a mercado dos ativos na data da transação. Como contrapartida, o Fundo receberá cotas emitidas pelos fundos. Caso ambas as aquisições sejam aprovadas e concluídas, o Fundo será liquidado e seus cotistas receberão, proporcionalmente, cotas do FTRR11 e do JPPA11. Se apenas a transação com o JPPA11 não for aprovada, o Fundo permanecerá em funcionamento com os ativos remanescentes e as cotas do FTRR11 recebidas na operação.

Consulta Formal: O Fundo divulgou em 17/06/2026 ([clique aqui](#)) Proposta do Administrador referente a AGE aos cotistas ([clique aqui](#)), com o objetivo de consulta-los sobre a venda dos ativos aos Fundos FTRR11 e JPPA11. Para todos os detalhes sobre a AGE consulte o material de apoio disponível no Edital de Convocação ([clique aqui](#)).

No dia 27/07/2026, o Fundo divulgou a prorrogação da AGE para o dia 28/08/2026. Para mais detalhes sobre a prorrogação clique aqui.

Acesse o material complementar para ajudar em sua análise e decisão [clikando aqui](#).

NOTA DO GESTOR

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

Contexto vigente

OUJP11

O **OUJP11** é um Fundo que possui uma estrutura de co-gestão, feita por duas gestoras, a **FAR** e a

JPP Capital.

1



Proposta de venda

OUJP11



JPPA11



FTRR11

2



Os cotistas do **OUJP11** recebem cotas do **JPPA11**



Os cotistas do **OUJP11** recebem cotas do **FTRR11**

3



Venda dos ativos do Fundo

LIQUIDAÇÃO DO OUJP11

A operação de venda dos ativos do OUJP11 ao JPPA11 e ao FTRR11 visa a reorganização dos Fundos, em busca de eficiência, ampliação da diversificação e liquidez das estratégias na B3.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

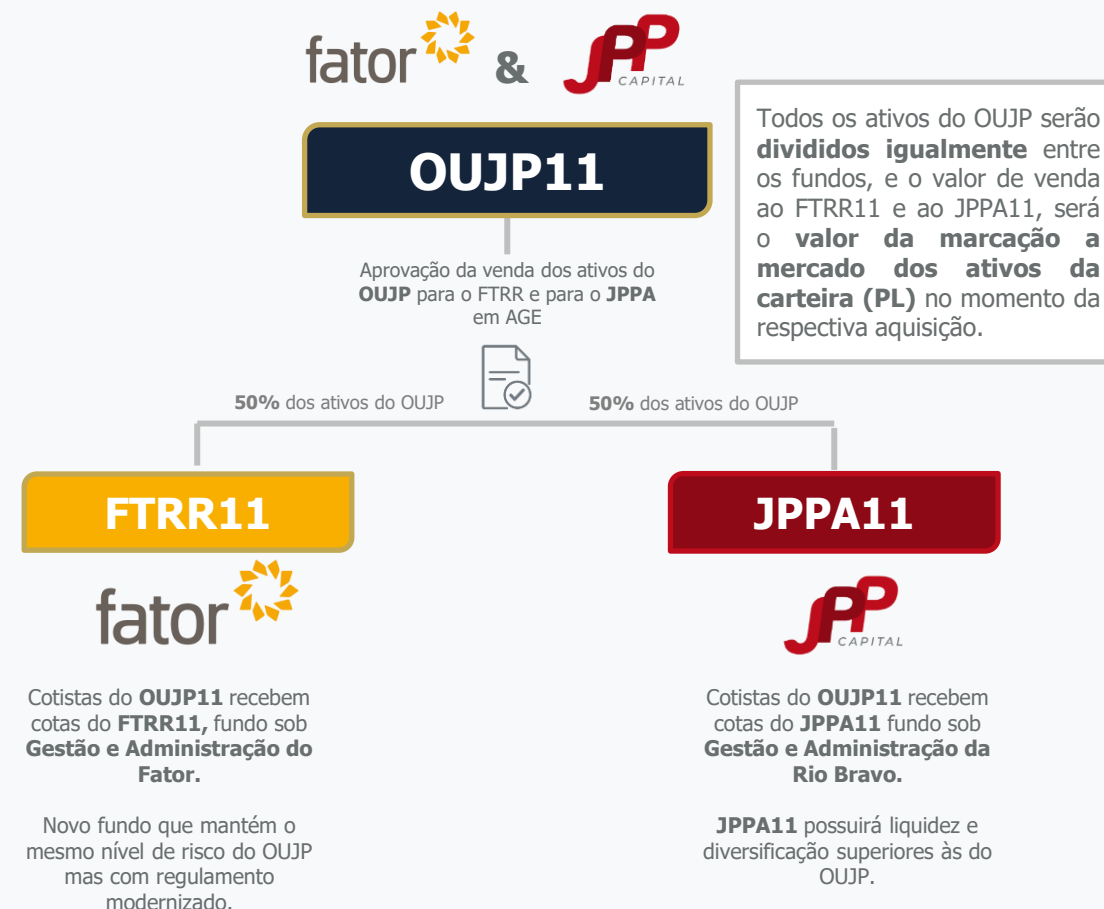
O **OUJP11** é um Fundo composto majoritariamente por CRIs, que possui uma estrutura de co-gestão, feita por duas gestoras, a **Fator** e a **JPP Capital**. Com a aprovação da AGE os ativos do fundo serão comprados pelo **FTRR11** e **JPPA11**, conforme a seguir:

Convocação de AGE para deliberar a venda dos ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** e para o **JPPA11**, sendo 50% para cada um dos fundos. Em paralelo haverá a convocação da AGE do **JPPA11** para deliberar a compra de 50% dos ativos do **OUJP11**.

Em caso de aprovação das pautas pelo **OUJP11**, haverá a venda de 50% ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** (Como se trata de sua oferta primária, não será necessária a aprovação em AGE pela compra dos ativos do **OUJP11**), e em caso de aprovação na AGE do **JPPA11**, haverá a compra dos 50% dos ativos restantes do **OUJP11** pelo **JPPA11**. Em caso de não aprovação pelo **JPPA11** o **OUJP11** permanecerá ativo e com 50% dos ativos anteriores a operação, com a administração e gestão realizadas exclusivamente pela Rio Bravo.

Dada a aprovação da AGE do **OUJP11** para venda dos ativos, os antigos cotistas do **OUJP11** passarão a deter cotas do **FTRR11** e do **JPPA11**.

Quadro Resumo



NOTA DO GESTOR

Participe da votação, o **seu voto é muito importante**

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

Guia da votação



Vote pela plataforma da **Cuore**

1

Acesse o seu e-mail de cadastro da B3 e procure a **chave contact@cuoreplatform.com** e encontre o e-mail do Fundo que você é cotista

2

Clique no link enviado pela Cuore e acesse a plataforma utilizando os **últimos 4 dígitos do seu CPF**

3

Vote nas matérias das AGEs e depois de finalizado **envie o seu voto!**

[B]³

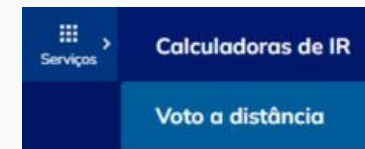
Vote pela plataforma da **B3**

Caso seja seu primeiro acesso, clique em “IR PARA O PRIMEIRO ACESSO” e crie seu login. Caso já tenha um login, insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.

1

2

Dentro do Portal, acesse a seção “ Serviços” à esquerda da tela. Em seguida selecione “ Voto a distância”.



3

Na parte superior, clique em “Assembleias em Aberto”, onde você poderá verificar a AGE atual do fundo **OUJP11**.

4

Registre o seu voto nas deliberações da AGE, e clique em “Enviar Voto”.

Outras opções de como votar estão disponíveis no “Edital de Convocação”.

OURINVEST JPP

DESEMPENHO DO FUNDO



FLUXO DE CAIXA

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,47/cota.

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota. O saldo de resultado retido passa a ser de R\$ 1,66/cota, que utilizaremos em conjunto com parte do saldo de correção monetária acruada, com o objetivo de calibrar o patamar de dividendos em relação ao perfil da carteira do fundo e ao comportamento dos indexadores.

[Clique aqui](#) para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS



Data	Jul-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12 Meses
Receitas Totais	5.220.053	1,60	33.118.698	52.393.017
Receitas Ativos Alvo	4.898.140	1,51	31.071.410	48.112.318
Receitas CRI	4.607.042	1,42	28.254.767	45.751.722
Ganho de Capital CRI	293.312	0,09	2.832.703	2.387.183
FII Receitas	-	0,00	-	902
Receitas Renda Fixa	321.913	0,10	2.047.288	4.280.699
Despesas Totais	(443.283)	-0,14	(2.683.831)	(4.664.788)
Despesas Taxa Administração	(228.565)	-0,07	(1.676.619)	(2.857.486)
Despesas Gerais	(214.718)	-0,07	(1.007.212)	(1.807.301)
IR Aplicação	(72.430)	-0,02	(460.641)	(1.022.279)
Resultado	4.776.770	1,47	30.434.868	47.728.229
Resultado/Cota	-	1,47	9,36	14,67
Distribuição/Cota	-	1,20	8,70	13,98

*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 +0,30% vs. +1,22% do CDI e 1,24% do IMA-B 5.

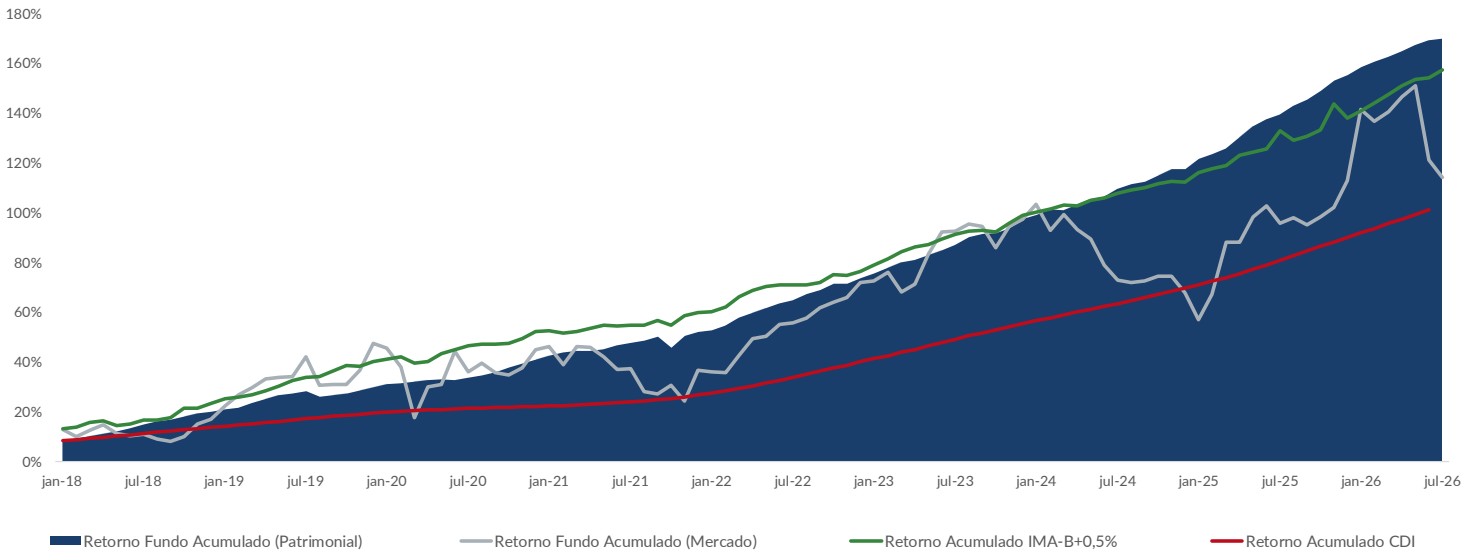
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 12,75% vs. 12,50% do CDI (líquido de 15% de IR) e 9,95% do IMA-B 5.

DESEMPENHO NOS ÚLTIMOS 12 MESES



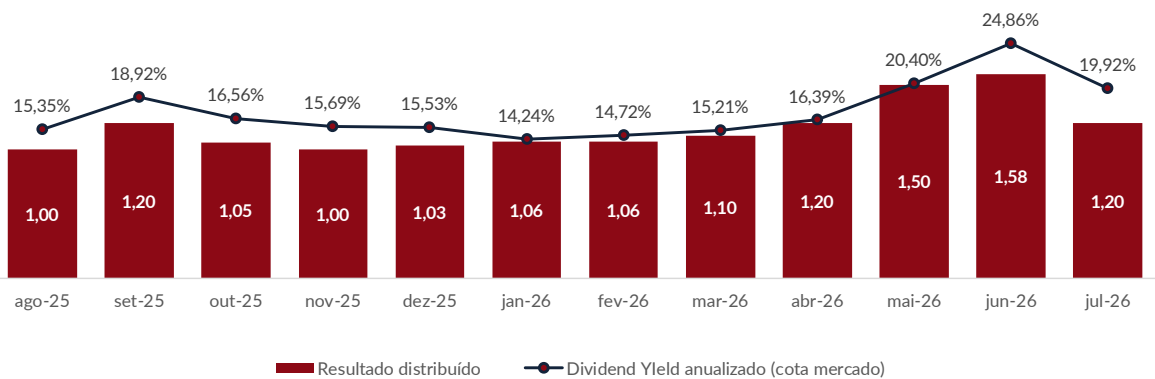
Mês	Patrimônio Líquido (\$MM)	Dividend Yield sobre a cota patrimonial	Retorno Total do Fundo	Retorno Total do Fundo (12 Meses)	CDI	CDI (12 Meses) ²	IMA-B 5	IMA-B 5 (12 Meses) ³
ago-25	326,49	1,00%	1,41%	14,87%	1,16%	10,95%	-1,70%	8,92%
set-25	325,93	1,20%	1,03%	15,48%	1,22%	11,32%	0,66%	9,20%
out-25	327,48	1,04%	1,52%	15,83%	1,28%	11,65%	1,03%	9,53%
nov-25	329,63	0,99%	1,64%	16,40%	1,05%	11,90%	4,57%	14,11%
dez-25	329,23	1,02%	0,90%	17,41%	1,22%	12,18%	-2,43%	11,65%
jan-26	329,85	1,05%	1,23%	16,63%	1,16%	12,32%	1,20%	10,91%
fev-26	329,24	1,05%	0,86%	16,68%	1,00%	12,33%	1,22%	11,53%
mar-26	327,86	1,09%	0,67%	16,29%	1,21%	12,57%	1,39%	12,47%
abr-26	326,88	1,19%	0,90%	15,09%	1,09%	12,60%	1,32%	11,98%
mai-26	325,17	1,50%	0,98%	14,01%	1,07%	12,54%	0,97%	12,37%
jun-26	322,04	1,60%	0,63%	13,26%	1,12%	12,56%	0,22%	12,12%
jul-26	319,06	1,22%	0,30%	12,75%	1,22%	12,50%	1,24%	9,95%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



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

DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



RESULTADOS, VALORES DISTRIBUÍDOS E RESERVA

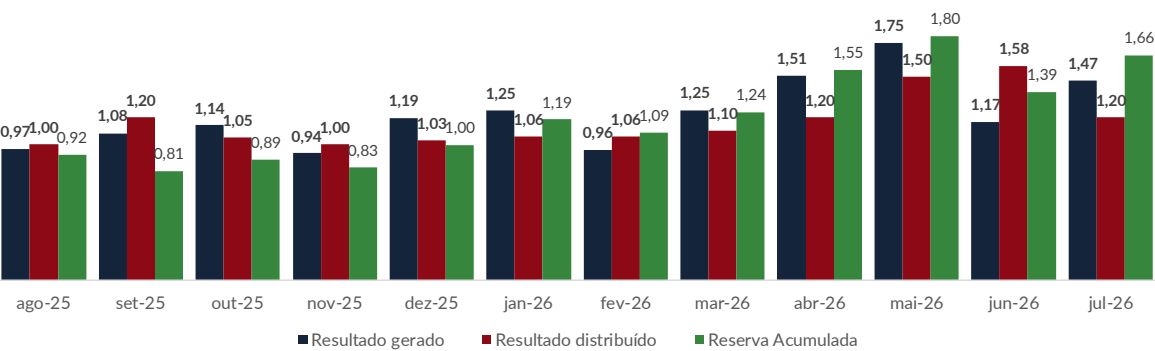


TABELA DE SENSIBILIDADE

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.

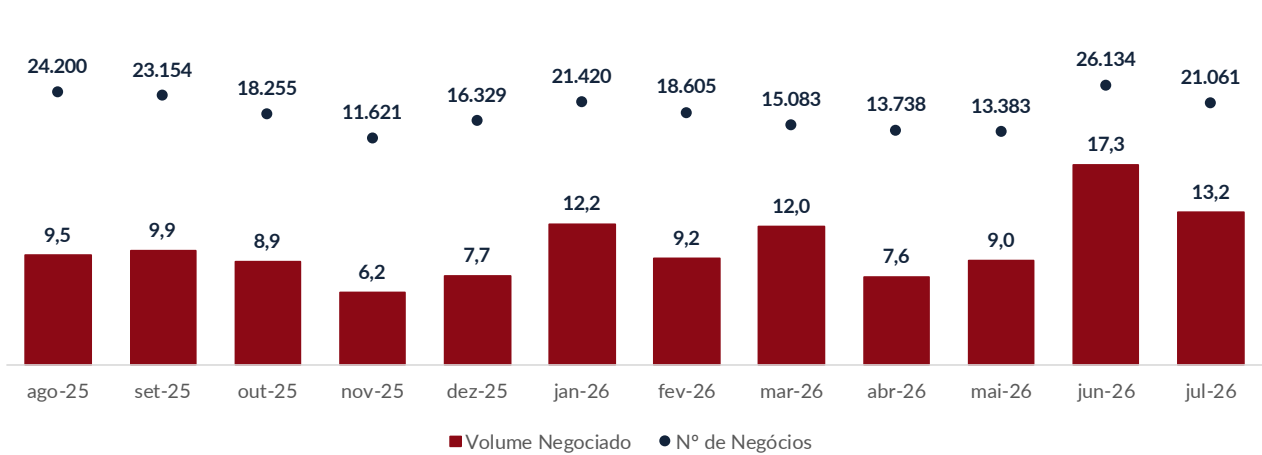
Tabela de sensibilidade			
Desagio da cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-20,00%	79,98	14,1%	10,8%
-16,00%	83,98	15,0%	9,0%
-12,00%	87,98	15,4%	11,6%
-8,00%	91,98	13,6%	8,9%
-4,00%	95,98	12,0%	6,3%
Mercado - fechamento do mês	72,30	16,1%	14,0%
Patrimonial - fechamento do mês	98,10	10,4%	4,3%
Curva	-	9,7%	5,1%

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.

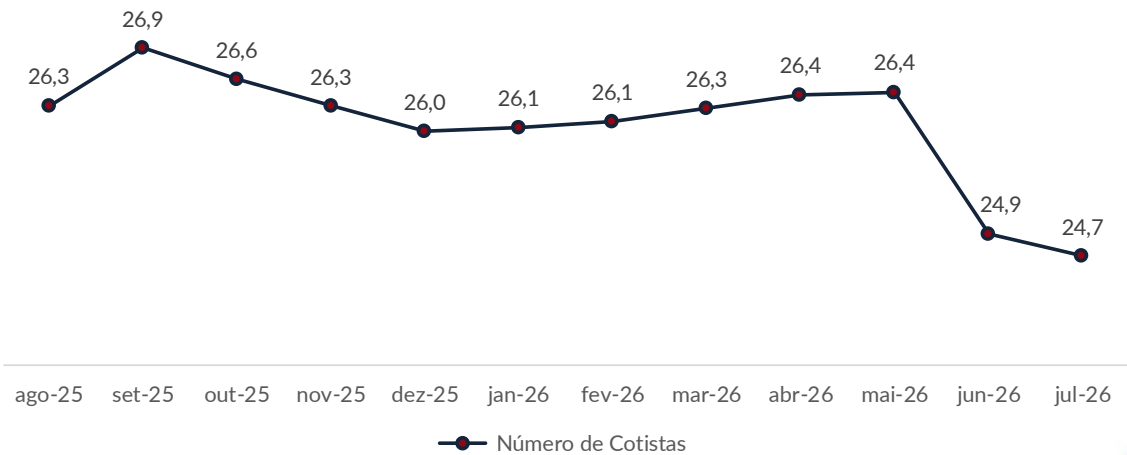
MERCADO SECUNDÁRIO

Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 13,2 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,6 milhões, o que corresponde a 5,6% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 24,7 mil cotistas.

VOLUME NEGOCIADO



NÚMERO DE COTISTAS



OURINVEST JPP CARTEIRA DO FUNDO



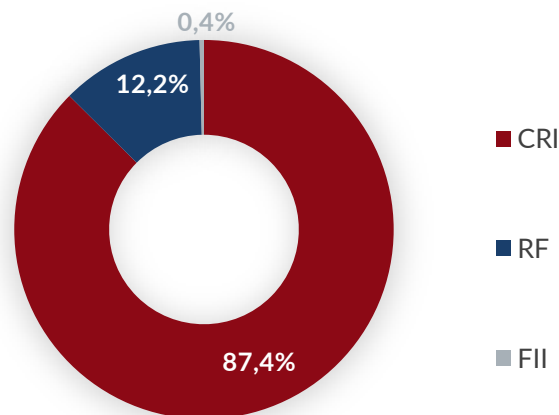
CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo encontra-se 87% alocado em CRIs, sendo que 75% são de operações de lastro Corporativo, 17% em Aluguéis, 6% em Shoppings e 2% em CRIs Pulverizados.

O Setor mais representativo é o de Incorporação, representando 41% das operações.

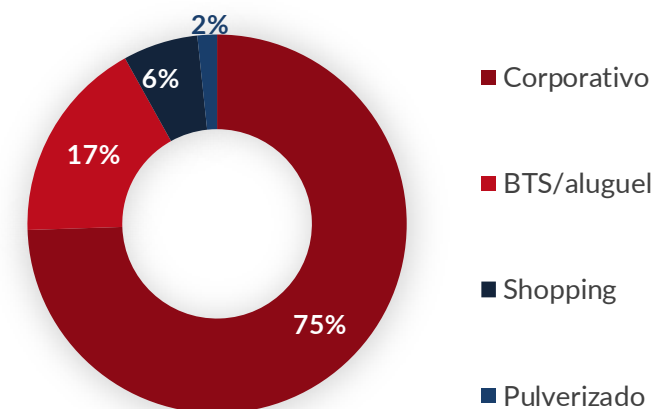
A Carteira do Fundo encontra-se atualmente indexada a 62% IPCA + 10%, 37% CDI + 5% e 1% a IGPM + 8%.

CLASSE DE ATIVOS

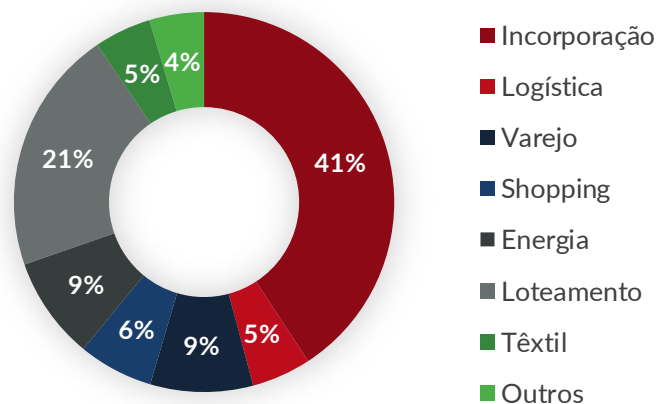


fator | JPP CAPITAL

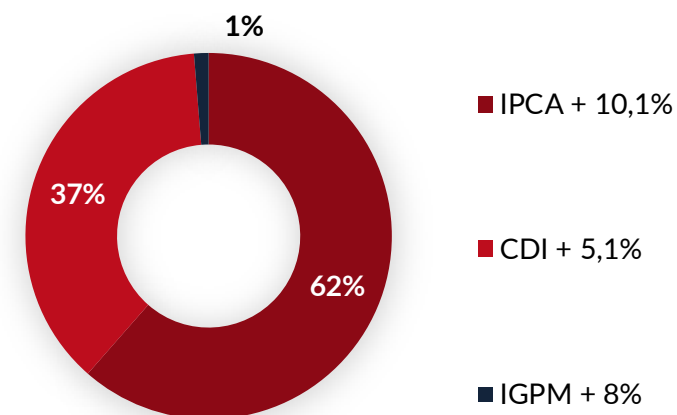
CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



SETORES

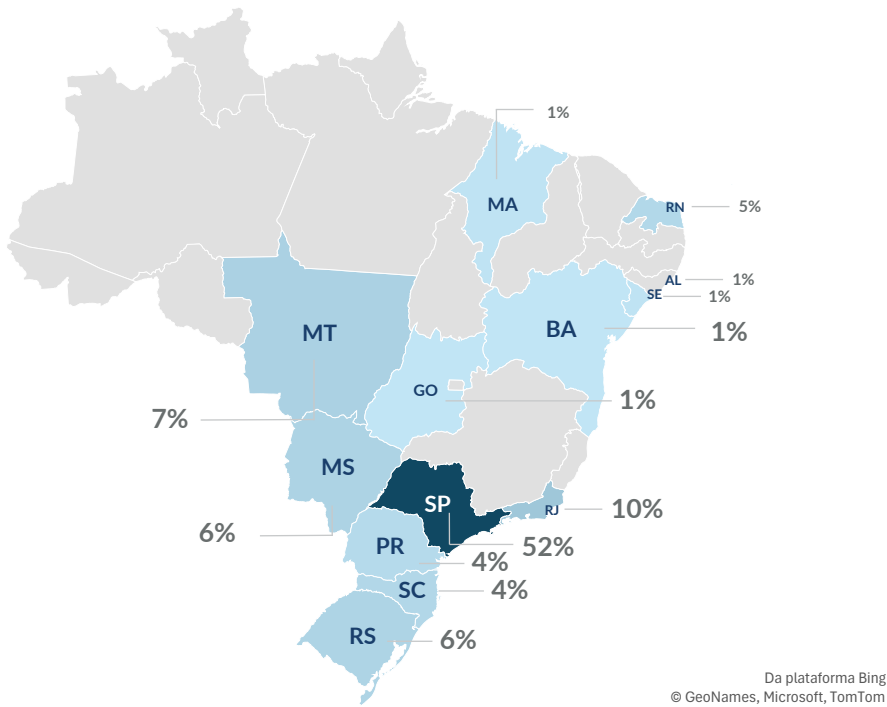


INDEXADOR E TAXA PONDERADA



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

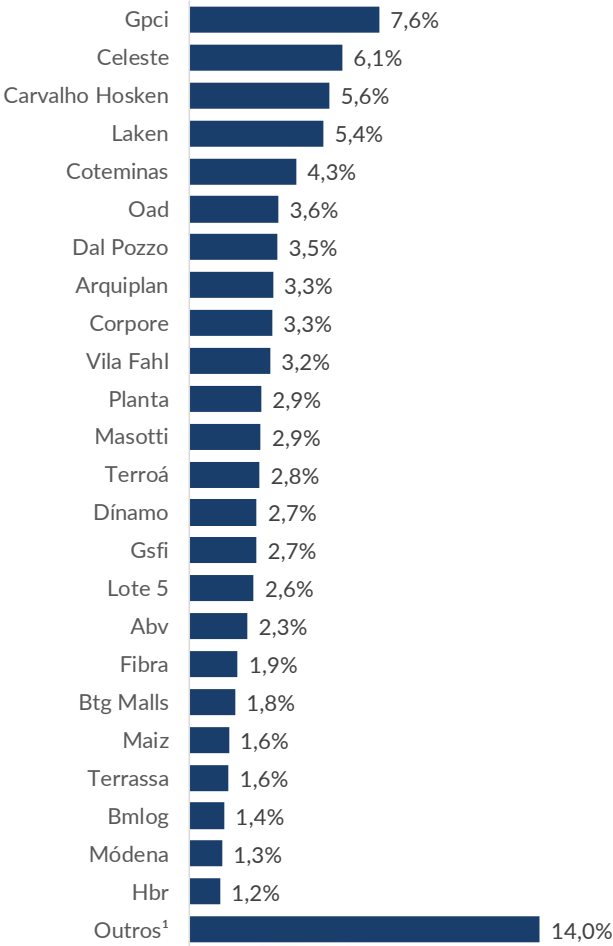
MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS



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

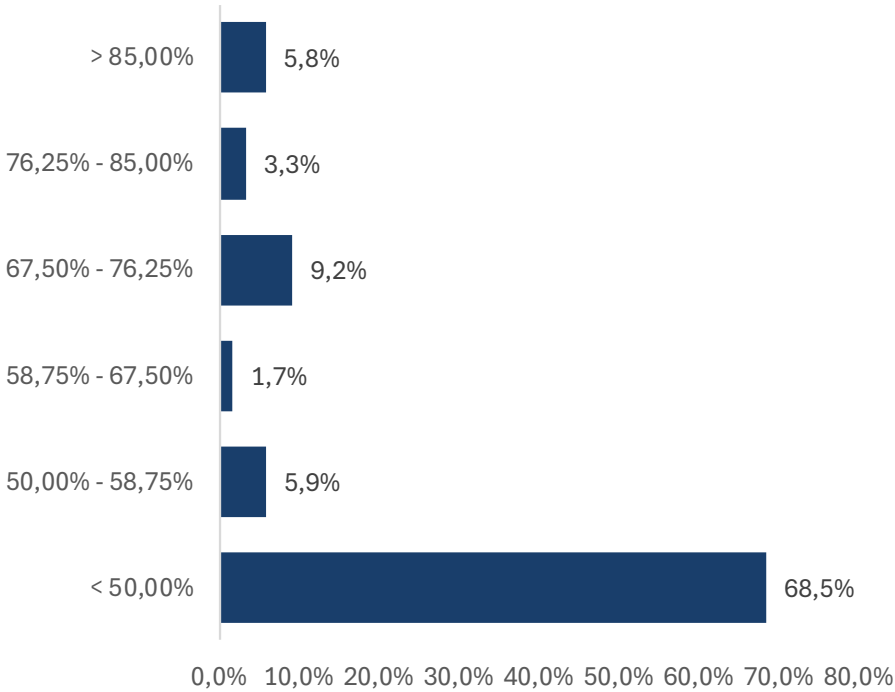
CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

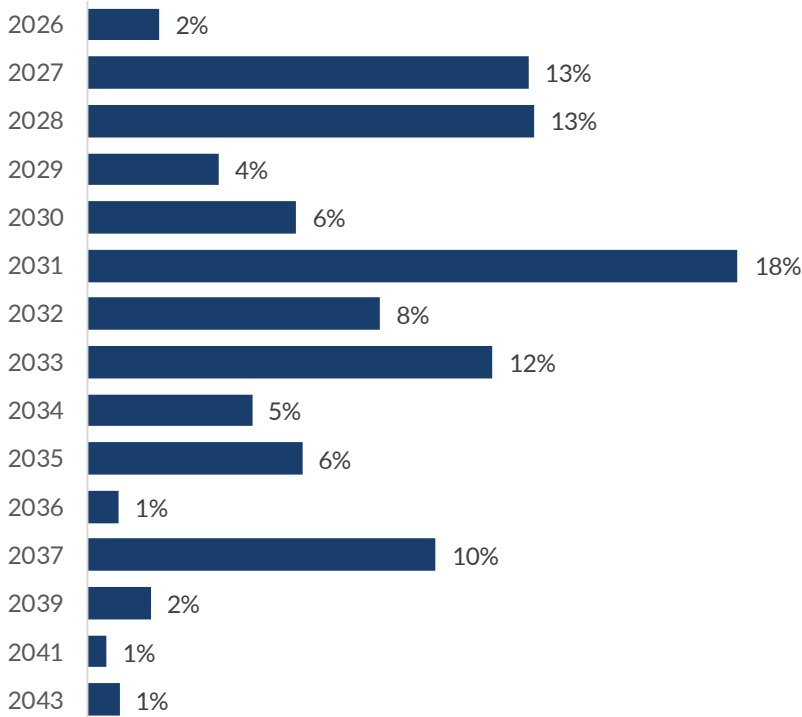


DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 44,7%



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



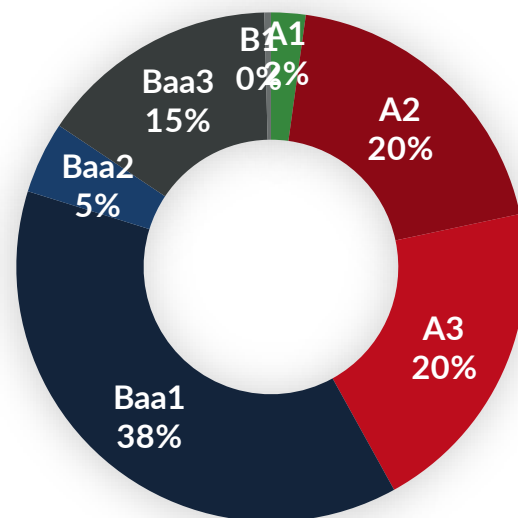
RATING

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

CLASSIFICAÇÃO - BTS/ALUGUEL

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV¹	Part. da operação na carteira de CRI	
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	3,02	0,9%	abr-17	3,2	jan-33	IGPM	+	8,19%	26,6%	1,0%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1,93	0,6%	dez-19	0,6	out-27	IPCA	+	6,00%	12,1%	0,7%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4,47	1,4%	nov-20	1,2	nov-30	IPCA	+	5,34%	45,5%	1,5%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1,06	0,3%	abr-21	0,5	jul-27	IPCA	+	6,00%	11,6%	0,4%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	3,95	1,2%	mai-21	3,6	jul-34	IPCA	+	6,00%	26,3%	1,4%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	7,42	2,3%	nov-21	3,6	out-33	IPCA	+	8,50%	88,7%	2,5%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	2,57	0,8%	ago-22	4,4	jul-43	IPCA	+	8,50%	87,2%	0,9%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	19,54	6,1%	mar-24	4,3	fev-37	IPCA	+	11,70%	41,5%	6,7%
24L1812703	CRI	OPEA	MAIZ	5,06	1,6%	dez-24	4,4	dez-39	IPCA	+	10,00%	N/A	1,7%
TOTAL				49,01									

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 DE ATIVOS

CLASSIFICAÇÃO – CORPORATIVO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV¹	Part. da operação na carteira de CRI	
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	16,40	5,1%	dez-19	0,9	dez-27	CDI	+	7,00%	44,3%	5,6%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	3,39	1,1%	mar-20	2,6	fev-32	IPCA	+	4,70%	100,0%	1,2%
20F0692684	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN II	1,49	0,5%	jun-20	0,6	jun-27	CDI	+	7,00%	15,8%	0,5%
20G0754279	CRI	ORE SEC	MÓDENA	4,20	1,3%	jul-20	0,0	jan-26	IPCA	+	9,00%	30,5%	1,4%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	8,60	2,7%	nov-20	1,2	nov-28	IPCA	+	8,75%	29,3%	2,9%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	3,78	1,2%	jul-21	1,4	nov-29	CDI	+	5,35%	31,8%	1,3%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	13,67	4,3%	ago-21	4,2	jul-31	IPCA	+	9,25%	44,8%	4,7%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	3,18	1,0%	set-21	1,3	ago-29	CDI	+	6,50%	32,9%	1,1%
21L0329277	CRI	VERT	YOU	1,55	0,5%	mar-22	0,3	nov-26	CDI	+	4,25%	21,3%	0,5%
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	10,67	3,3%	abr-22	0,3	mar-27	-	-	-	41,4%	3,7%
22H1104501	CRI	BARI	HELBOR ESTOQUE	0,46	0,1%	set-22	0,5	ago-27	CDI	+	2,30%	7,6%	0,2%
22L1414297	CRI	CANAL	HBC_II	3,16	1,0%	dez-22	0,7	dez-27	CDI	+	6,00%	22,8%	1,1%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	11,41	3,6%	fev-23	1,3	jan-28	IPCA	+	13,50%	68,0%	3,9%
23H1070006	CRI	PROVÍNCIA	CORPORE	10,59	3,3%	ago-23	1,7	ago-28	CDI	+	5,00%	8,8%	3,6%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	8,22	2,6%	fev-24	3,7	jul-37	IPCA	+	10,50%	83,3%	2,8%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_II	8,08	2,5%	nov-24	2,2	mai-31	CDI	+	5,65%	28,6%	2,8%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	2,50	0,8%	dez-24	2,2	dez-30	CDI	+	5,85%	29,8%	0,9%
24J3510650	CRI	PROVÍNCIA	TERRASSA	5,00	1,6%	dez-24	2,1	dez-28	IPCA	+	12,25%	65,5%	1,7%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	9,12	2,9%	fev-25	4,8	jun-33	IPCA	+	11,75%	28,6%	3,1%
25B2404031	CRI	PROVÍNCIA	COLORADO III	3,36	1,1%	abr-25	3,0	fev-33	IPCA	+	11,00%	70,4%	1,1%
24G1896218	CRI	PROVÍNCIA	PLANTA	9,17	2,9%	abr-25	4,3	jul-34	IPCA	+	10,00%	69,4%	3,1%
25F2199910	CRI	PROVÍNCIA	FIBRA	6,17	1,9%	jul-25	2,5	jul-30	CDI	+	2,50%	37,4%	2,1%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	8,94	2,8%	set-25	3,1	ago-33	IPCA	+	12,50%	37,0%	3,1%
25H2744350	CRI	PROVÍNCIA	VILA FAHL	10,31	3,2%	set-25	2,4	ago-32	CDI	+	5,00%	44,7%	3,5%
25J0481051	CRI	PROVÍNCIA	LAKEN	17,12	5,4%	out-25	3,8	set-35	IPCA	+	12,68%	56,6%	5,9%
25L3533980	CRI	PROVÍNCIA	FIBRA_III	2,89	0,9%	jan-26	2,1	ago-30	CDI	+	3,00%	76,0%	1,0%
26E2096092	CRI	HABITASEC	FGR	1,53	0,5%	mai-26	4,1	abr-41	IPCA	+	10,00%	83,0%	0,5%
26F3491396	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_IV	24,27	7,6%	jun-26	3,2	jun-31	CDI	+	5,50%	44,7%	8,3%
TOTAL				209,22									

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. No LTV de Mateus, por ser considerada uma operação High Grade e a empresa possuir balanços sólidos com baixo risco de crédito, foi considerada uma razão de garantia de 22,5%, por isso o percentual do LTV ficou em 394%; ²O último pagamento de CDI+4,25% do CRI Arquiplan ocorreu em dez/24.

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	1,06	0,3%	mar-18	1,0	set-32	IPCA	+	9,00%	34,3%	0,4%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO I	0,44	0,1%	set-19	2,6	out-33	IGPM	+	6,68%	9,0%	0,2%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	0,65	0,2%	jul-20	1,4	jul-30	IPCA	+	10,00%	33,6%	0,2%
21F0568989	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO II	2,53	0,8%	jun-21	3,2	jun-36	IPCA	+	6,50%	13,7%	0,9%
TOTAL				4,69									

CLASSIFICAÇÃO - SHOPPING

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
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	3,53	1,1%	abr-19	1,5	ago-29	IPCA	+	9,50%	99,6%	1,2%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	5,86	1,8%	ago-19	2,1	ago-31	CDI	+	1,50%	33,2%	2,0%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	8,59	2,7%	abr-21	3,3	jul-32	IPCA	+	5,00%	24,0%	2,9%
TOTAL				17,97									

Total da carteira de Ativos: R\$ 280,88 milhões

CLASSIFICAÇÃO - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Index
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	1,19	0,4%	out-18	IPCA

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.

CLASSIFICAÇÃO – RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Index
LTN	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	39,13	12,3	-	CDI

ALOCÇÃO DE RECURSOS

A Gestão continua analisando novos ativos para alocar os recursos em caixa, inclusive alguns ativos seguem em fase final de diligência interna para análise e aprovação pelo Comitê de Investimentos. Assim que novos recursos forem alocados, os investidores serão atualizados por meio dos relatórios mensais.

Baixe a Carteira de Ativos em Excel



OURINVEST JPP CARTEIRA DE CRI



CARTEIRA DE CRIS

CRI Aliança (12F0036335)



 São Paulo/SP	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi	CF do contrato de locação
 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação	Fiança prestada por BB Mapfre
	Fundo de reserva de R\$ 2 MM

Risco	BB Mapfre
Indexador	IGP-M
Emissão	14/06/2012
Vencimento	13/01/2033
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	251,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A1

CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)



 Baretos/SP	 Garantias
 Pulverizado	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 Aracaju Parque Shopping (19C0281298)



 Aracaju/SE	 Garantias
 Shopping center	AF do shopping
 Aracaju Parque Shopping	Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
 CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação	Aval dos acionistas (Grupo ACF)
	Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
	Contratos tampão de locação

Risco	Grupo ACF
Indexador	IGP-DI
Emissão	25/03/2019
Vencimento	25/08/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	22,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa3

CRI BTG Malls (19H0000001)



 RJ e MG	 Garantias
 Shopping center	AF de frações do shopping
 Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet	CF do NOI dos shoppings
 CCB repres de contratos de venda e compra de part. Em shoppings	Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	FII BTG Malls
Indexador	CDI
Emissão	01/08/2019
Vencimento	20/08/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	209,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CARTEIRA DE CRIS

CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

 SP, RN, RJ e outros	 Garantias
 Pulverizado	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

CRI Estácio (19K1139670)

 Juazeiro/BA	 Garantias
 BTS/aluguel	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
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 Carvalho Hosken II (19K1124486)

 Rio de Janeiro/RJ	 Garantias
 Corporativo	AF de terrenos e AF de estoque pronto para constituir
 Terrenos	CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
 CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	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 Grupo Mateus (20B0980166)

 São Luís/MA	 Garantias
 Corporativo	AF de imóveis
 Mateus Supermercados	CF de recebíveis de vendas do supermercado
 CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação	Aval dos acionistas
	Covenants financeiros
Risco	Grupo Mateus
Indexador	IPCA
Emissão	17/02/2020
Vencimento	16/02/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	200,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2

CARTEIRA DE CRIS

CRI Carvalho Hosken III (20F0692684)



 Rio de Janeiro/RJ	 Garantias
 Corporativo	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)
 Terrenos	CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
 CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	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 Pulverizado Mude (20G0000464)

 SJRP e Barretos/SP	 Garantias
 Pulverizado	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos imobiliários
 Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto	CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos
 Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos	AF de cotas de SPE
	Fiança outorgada por empresas e acionistas
Risco	Pulverizado
Indexador	IGPM
Emissão	30/06/2020
Vencimento	15/07/2030
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	5,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRI Módena (20G0754279)



 Alphaville/SP	 Garantias
 Corporativo	AF do imóvel
 Alpha House I	CF recebíveis atuais e futuros
 CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.	Aval dos sócios da SPE
	Fundo de reserva de 3 PMT
	Fundo de obra liberado conforme medição
Risco	Módena
Indexador	IGPM
Emissão	08/07/2020
Vencimento	11/07/2025
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2



CRI BMLOG (20K0571487)

 Rio de Janeiro/RJ	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel
 Galpão Logístico	Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação
 BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel	
Risco	BMLOG
Indexador	IPCA
Emissão	17/11/2020
Vencimento	13/11/2030
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	235,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CARTEIRA DE CRIS

CRI Dínamo (20K0549411)



 Santos/SP	 Garantias
 Corporativo	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 Cogna Educação (21D0453486)

 Santo André/SP	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel
 Faculdade Anhanguera	CF contrato atípico de locação
 Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cogna	Fiança de empresa do grupo no contrato de locação
	Fundo de reserva de 1 PMT
Risco	Cogna Educação
Indexador	IPCA
Emissão	16/04/2021
Vencimento	19/07/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	19,6
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CRI GSFI (20G0800227)



 SP, RJ, BA e GO	 Garantias
 Shopping Center	AF de frações ideais de 8 empreendimentos
 4 shopping centers e 4 outlets	CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos
 Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo	Fundo de Reserva de R\$5MM
Risco	GSFI
Indexador	IPCA
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	650,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI HBR Realty (19G0228153)

 ABC e Barueri (SP)	 Garantias
 BTS/aluguel	AF de imóveis e das cotas das SPEs
 Imóveis comerciais desenvolvidos pela Helbor	CF dos contratos de aluguel
 Debêntures emitidas pelas SPEs	Aval da HBR Realty
	Fundo de reserva de 1 PMT
Risco	HBR Realty
Indexador	IPCA
Emissão	17/07/2019
Vencimento	26/07/2034
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	179,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2

CARTEIRA DE CRIS

CRI Pulverizado II (21F0568989)

-  Diversos estados
-  **Garantias**
-  Pulverizado
-  Empreendimentos desenvolvidos por Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko
-  CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis
-  **Garantias**
- AF de todas as unidades
- Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade
- Razão de subordinação de 20%

Risco
Indexador IPCA
Emissão 10/06/2021
Vencimento 10/06/2036
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 25,3
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

Pulverizado
IPCA
10/06/2021
10/06/2036
Mensal
25,3
ICVM 476
Baa1



CRI Iben II (21G0155050)

-  Salto (SP)
-  **Garantias**
-  Corporativo
-  Jardim Residencial do Bosque
-  CCB emitida pela Devedora
-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- Aval dos sócios

Risco
Indexador Iben
Emissão CDI
Emissão 07/07/2021
Vencimento 05/10/2029
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 11,5
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

Iben
CDI
07/07/2021
05/10/2029
Mensal
11,5
ICVM 476
Baa1



CRI Coteminas (21G0785091)

-  São Gonçalo do Amarante/RN
-  **Garantias**
-  Corporativo
-  Mega Center Seridó
-  Debêntures emitidas pela Coteminas
-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de locação
- Aval dos acionistas
- Fundo de Reserva

Risco
Indexador Coteminas
Emissão IPCA
Emissão 26/07/2021
Vencimento 21/07/2031
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 160,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A2

Coteminas
IPCA
26/07/2021
21/07/2031
Mensal
160,0
ICVM 476
A2



CRI Impperial (21G0864353)

-  São José do Rio Preto, Itápolis (SP) e Confresa (MT)
-  **Garantias**
-  Corporativo
-  Empreendimentos Eco Park, Village e Novo Oriente
-  CCB emitida pela Devedora
-  **Garantias**
- AF de cotas das SPEs
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva

Risco
Indexador Impperial
Emissão IPCA
Emissão 26/07/2021
Vencimento 29/07/2026
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 15,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

Impperial
IPCA
26/07/2021
29/07/2026
Mensal
15,0
ICVM 476
Baa1

CARTEIRA DE CRIS

CRI Dal Pozzo (21H1031711)



 Guarapuava/PR	 Garantias
 Comercial	AF de imóveis
 Terrenos e loja	Aval dos acionistas
 CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo	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	 Garantias
 BTS/Aluguel	AF de imóveis
 Supermercados Abeve	Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
 Contratos de locação de imóveis e 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 You (21L0329277)



 São Paulo (SP)	 Garantias
 Corporativo	AF de ações de holding de SPEs
 Terrenos e edifícios residenciais	AF de imóveis e promessa de AF de terrenos
 Debêntures emitidas pela You	Cessão fiduciária de recebíveis
	Fiança
Risco	You Inc
Indexador	CDI
Emissão	09/12/2021
Vencimento	05/11/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	180,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

CRI Arquiplan (22C1024589)



 São Paulo (SP)	 Garantias
 Corporativo	AF de imóvel
 Edifício residencial Go Barra Funda	Cessão fiduciária de recebíveis
 CCB emitida pela Arquiplan	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

CARTEIRA DE CRIS

CRI Koch (22H1517101)



	Joinville (SC)		Garantias
	BTS/Aluguel		AF de imóvel
			Cessão do fluxo de alugueis
	Unidade do hipermercado Koch		Fundo de reserva
			Fiança
	Contrato de locação		
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		



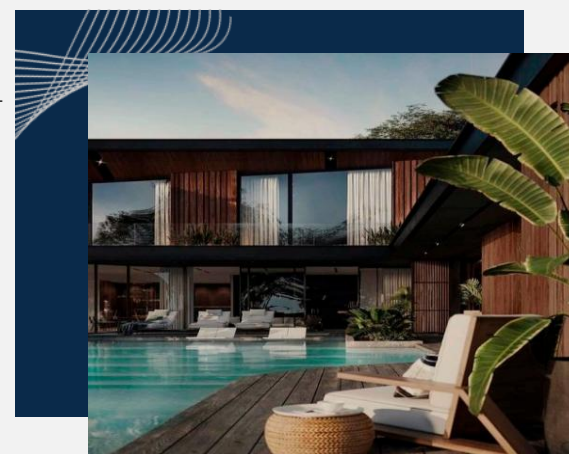
CRI Helbor Estoque (22H1104501)

	São Paulo, Santos e Guarulhos (SP)		Garantias
	Corporativo		AF de imóveis
			Aval
	Empreendimentos em desenvolvimento		
	CCB		
Risco	Helbor		
Indexador	CDI		
Emissão	17/08/2022		
Vencimento	26/08/2027		
Amortização	Trimestral a partir do 18º mês		
Volume (R\$ MM)	142,6		
Oferta	ICVM 476		
Rating JPP:	A3		

CRI HBC II (22L1414297)



	Ribeirão Preto (SP)		Garantias
	Corporativo		AF de imóvel
			CF de contrato de fornecimento de cana-de-açúcar
	Fazenda São Sebastião		Fundo de reserva
	CCB		Aval
Risco	HBC Irmãos De Santi		
Indexador	CDI		
Emissão	21/12/2022		
Vencimento	22/12/2027		
Amortização	Mensal a partir do 7º mês		
Volume (R\$ MM)	67,0		
Oferta	ICVM 476		
Rating JPP:	Baa2		

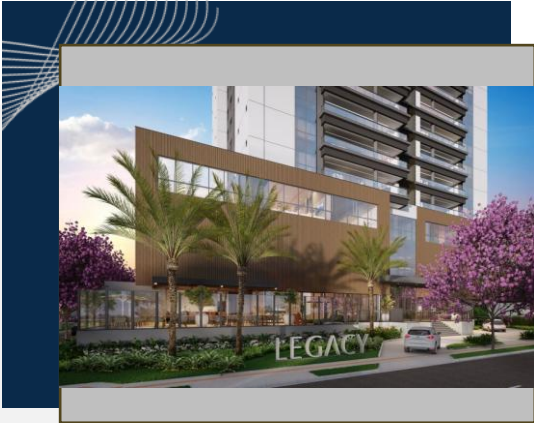


CRI OAD (23A1510278)

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

CARTEIRA DE CRIS

CRI Corpore (23H1070006)



 Dourados (MS)	 Garantias
 Corporativo	AF de imóveis concluídos em estoque;
 Empreendimentos Meridian e Legacy	AF de cotas do FIDC Corpore;
 Nota comercial	Fundo de reserva – 3 PMTs;
	Aval dos sócios.
Risco	Corpore Incorporadora
Indexador	CDI
Emissão	15/08/2023
Vencimento	29/08/2028
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	26,0
Oferta	ICVM 160
Rating JPP:	Baa1



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



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	
Volume (R\$ MM)	80,0
Oferta	ICVM 160
Rating JPP:	Baa1

CARTEIRA DE CRIS

IBEN III (24L2316848)



- 📍 São José do Rio Preto - SP
- 🏢 Corporativo
- 💰 Capital de Giro
- 📊 Debêntures Imobiliárias

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

✓ **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.

IBEN
CDI
Dezembro/2024
Dezembro/2030
Juros mensal
4,5
ICVM 160
A3



CRI MAIZ (24L1812703)

- 📍 Montes Claros (MG)

- 🏢 BTS/aluguel
- 🏗️ Construção de 4 usinas fotovoltaicas (sendo 2 em SP e 2 em MG)
- 📊 Contrato Atípico de Locação (BTS) - Locação das Usinas Solares

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento

Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP

✓ **Garantias**
AF do direito de uso de superfície;
AF das quotas da SPE;
AF de equipamentos;
Cessão Fiduciária de direitos creditórios BTS e O&M;
Fiança da Matrix Energy Part S.A.;
Fundo de Reserva de 3 PMTs (Juros e Amortização);
Fundo de Juros equivalente somatório das parcelas de juros e correção monetária no período de carência;
Fundo de Obra;
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

UFVs Nossa Sra de Fatima e UFVs Montes Claros
IPCA
20/12/2024
20/10/2037
Juros mensais e carência do principal de 8 meses
5,0
ICVM 160
A3



CRI TERRASSA (24J3510650)

- 📍 Guarulhos (SP)

- 🏢 Corporativo
- 🏗️ Término de Obras
- 📊 CCI representativa de Nota Comercial

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento

Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP

✓ **Garantias**
AF de 100% do imóvel (150% estoque residencial e 180% estoque comercial);
CF carteira presente e futura (120%);
AF Quotas SPE;
Fundo de Reserva de 115% referente a maior parcela de juros;
Fundo de despesas correspondente ao período total da operação;
Fundo de Administração de BRL 400 mil, com liberação ao longo de 20 meses de R\$ 20 mil/mês;
Fundo de liquidez de BRL 1 MM para usar pelos primeiros 12 meses;
Aval dos sócios e da Holding.

T2 Empreendimentos Imobiliários LTDA
IPCA
23/12/2024
19/12/2028
Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
5,0
ICVM 160
Baa1



CRI MASOTTI (25A3835544)

- 📍 Monte Mor (SP)

- 🏢 Corporativo
- 🏗️ Término de Obras
- 📊 CCB Imobiliária ou Nota Comercial

Risco
Indexador
Emissão
Vencimento

Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP

✓ **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.

ROED HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.
IPCA
25/02/2025
29/06/2033
Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
4,1
ICVM 160
A2

CARTEIRA DE CRIS

CRI COLORADO III (25B2404031)

📍 Rio Lago (AL)

🏢 Corporativo

📅 Término de Obras

📈 CCB Imobiliária ou Nota Comercial

✓ **Garantias**

(i) Cessão Fiduciária de 72% dos recebíveis da Colarrio 3 SPE e 65% dos recebíveis da Colpesqueira 2 SPE (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de dos direitos creditórios futuros; (iii) Alienação Fiduciária de 100% das cotas das SPEs; (iv) Fiança dos sócios da Colorado 3 e sócios da Hineline Participações (v) Aval dos sócios

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP

ROED HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A

IPCA

25/02/2025

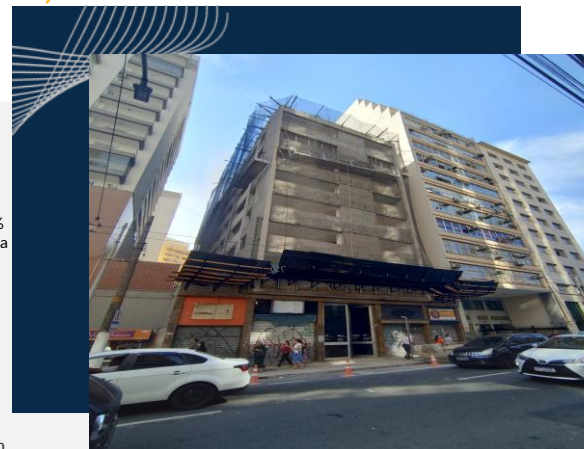
29/06/2033

Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep

4,1

ICVM 160

A2



CRI PLANTA (24G1896218)

📍 São Paulo (SP)

🏢 Corporativo

📅 Aquisição e CAPEX dos Ed. Independência e Petroleiro.

📈 Nota Comercial

✓ **Garantias**

(i) Alienação Fiduciária do Ed. Independência; (ii) Alienação Fiduciária do Ed. Petroleiro; (iii) Fundo de Juros – 12 meses Fundo de Despesa (iv) Fundo de Aquisição/Obra

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP

Planta. Inc.

IPCA

16/04/2025

31/07/2034

Mensal | carência de 18 meses

10,36

ICVM 160

Baa3



CRI FIBRA II (25F2199910)

📍 São Paulo - SP

🏢 Corporativo

📅 Investimentos em obras futuras

📈 CCI representativa de Notas Comerciais

✓ **Garantias**

(i) Aval (ii) Alienação fiduciária de imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de reserva.

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

FIBRA

CDI

Julho/2025

Julho/2030

Juros mensal

12,1

ICVM 160

A3



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

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP

TERROÁ EMPREENDIMENTOS

IPCA

04/09/2025

19/08/2033

Mensal | Após carência de 6 meses

10,0

ICVM 160

Baa1



CARTEIRA DE CRIS

CRI VILA FAHL (25H2744350)

Indaiatuba (SP)

Corporativo

Pagamento de despesas flat;
Constituição dos Fundos (Fundo de Reserva e Fundo de Despesas).

CCB Imobiliária ou Nota Comercial

Garantias

(i) Cessão Fiduciária das quotas da SPE. (ii) Cessão Fiduciária da Carteira de recebíveis presente e futura (razão de 63%) (iii) Alienação Fiduciária do Estoque do Loteamento. (razão de 60%) (iv) Alienação Fiduciária de Terreno Acessório (razão de 100% - valor de mercado). (v) Aval dos Sócios.

Risco
Indexador CDI
Emissão 11/09/2025
Vencimento 30/08/2032
Amortização Mensal | Após carência de 18 meses
Volume (R\$ MM) 2,0
Oferta ICVM 160
Rating JPP Baa1

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
Indexador IPCA
Emissão 09/10/2025
Vencimento 24/09/2035
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 15,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A3

CRI FIBRA III (25L3533980)

São Paulo - SP

Corporativo

Investimentos em obras futuras

CCI representativa de Notas Comerciais

Garantias

(i) Aval (ii) Alienação fiduciária de imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de reserva.

Risco
Indexador CDI
Emissão Janeiro/2026
Vencimento Agosto/2030
Amortização Juros mensal
Volume (R\$ MM) 12,1
Oferta ICVM 160
Rating JPP: A3

CRI FGR (26E2096092)

Goiânia (GO)

Corporativo

Empreendimento pela FGR

Cessão Fiduciária

Garantias

Cessão Fiduciária; Aval dos Sócios; Fundo de Reserva; Fundo de Juros e Fundo de Despesas.

Risco
Indexador IPCA
Emissão 18/05/2026
Vencimento 24/04/2041
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 1,55
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A3

CRI GPCI (26F3491396)



-  São Paulo (SP)
-  Corporativo
-  Empreendimento pela GPCI
-  Cessão Fiduciária
-  **Garantias**
- Cessão fiduciária residual dos recebíveis Ari Ataby; Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros – Porteira de Ferro; AF das cotas SPE – Porteira de Ferro; Cessão dos dividendos: Harmonia e Artemis; AF de imóveis (140%) Fundo de Reserva de 2 PMT's e Aval dos sócios.

Risco	GPCI Empreendimentos LTDA
Indexador	CDI
Emissão	30/06/2026
Vencimento	09/06/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	1,55
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

JPP CAPITAL

 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

FATOR ORE

 @fatorgestaoderecursos

 Fator Gestão de Recursos

 contatoassetfatorore@fator.com

 www.jppcapital.com.br

 Empresasfator

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

