

RELATÓRIO GERENCIAL

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

JPPA11

SETEMBRO
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\$ 1,20

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota Patrimonial)¹:

14,5%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota de mercado)²:

19,0%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 0,47

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 1,1MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,05MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 89,51MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 99,01

MARKET CAP:

R\$ 68,58MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 75,86

P/B:

0,76x

NÚMERO DE COTISTAS:

5.728

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

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

RESUMO DO GESTOR



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

A carteira de CRI se encontra atualmente 70% indexada ao IPCA, 29% ao CDI e 1% ao IGPM.

Distribuição de Resultado: No fechamento do mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,90/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota. A reserva de lucros acumulados fechou em R\$ 0,47 ao final do mês.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – REORGANIZAÇÃO DOS FUNDOS

Proposta de aquisição de ativos: O Fundo divulgou, em 05/10, a Ata da Assembleia ([clique aqui](#)) informando a aprovação da reorganização dos Fundos, incluindo a aquisição de 50% dos ativos do OUJP11 e de 100% dos ativos do RBHG11. Participaram da votação cotistas representantes de 37,411% das cotas do Fundo, dos quais 26,595% votaram pela aprovação das matérias propostas. Aproveitamos este espaço para agradecer a confiança e o apoio dos investidores na deliberação das matérias. Continuaremos trabalhando ativamente para fortalecer e expandir o Fundo, buscando novas oportunidades e trabalhando para gerar resultados consistentes, com foco na criação de valor e na construção de retornos sustentáveis ao longo do tempo.

Como próximos passos, realizaremos inicialmente o processo de emissão de cotas do JPPA11, para aquisição dos ativos. Após essa etapa, serão conduzidos os procedimentos necessários para a liquidação dos Fundos OUJP11 e RBHG11, incluindo a coleta das informações de preço médio dos investidores para fins de apuração tributária da operação. Manteremos os investidores informados sobre a evolução dessas etapas por meio de comunicados a mercado e relatórios gerenciais do Fundo.

FLUXO DE CAIXA

Distribuição de rendimentos: o resultado do Fundo foi de R\$ 0,90/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,20/cota. A reserva de lucros acumulados fechou em R\$ 0,47 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.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

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

Data	Set-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12 Meses
Receitas Totais	994.577	1,10	11.435.917	14.498.322
Receitas Ativos Alvo	878.471	0,97	11.004.111	13.751.675
Receitas CRI	945.194	1,05	10.910.251	13.651.874
Ganho de Capital CRI	(66.723)	-0,07	93.861	99.800
FII Receitas	-	0,00	-	-
Receitas Renda Fixa	123.980	0,14	431.806	746.647
Despesas Totais	(184.959)	-0,20	(1.170.726)	(1.583.310)
Despesas Taxa Administração	(92.858)	-0,10	(687.356)	(1.031.280)
Despesas Gerais	(106.984)	-0,12	(298.410)	(477.259)
IR Aplicação	(27.895)	-0,03	(71.032)	(160.153)
Resultado*	809.618	0,90	10.265.191	12.915.012
Resultado/Cota ¹	-	0,90	11,35	14,29
Distribuição/Cota	-	1,20	10,85	14,18

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

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês, o retorno total do Fundo foi de 2,60% vs 1,08% do CDI e 2,01% do IMA-B 5.

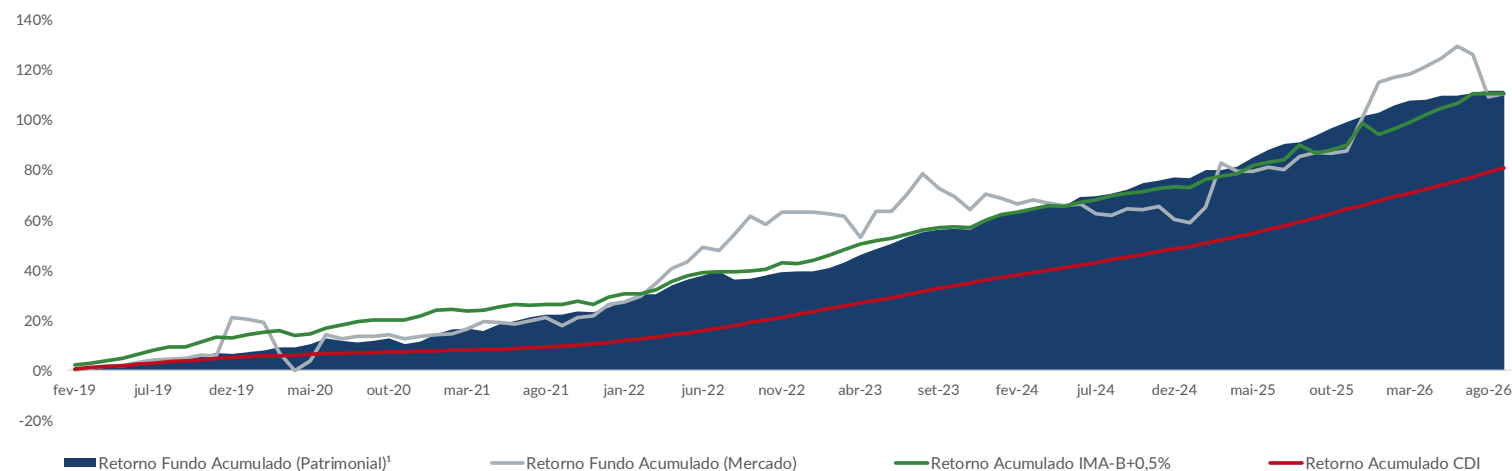
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 15,83% vs 12,30% do CDI (líquido de 15% de IR) e 14,80% do IMA-B 5.

DESEMPENHO NOS ÚLTIMOS 12 MESES



Mês	Patrimônio Líquido (\$MM)	Dividend Yield sobre a cota patrimonial	Retorno Total do Fundo	Retorno Total do Fundo (12 Meses)	CDI	CDI (12 Meses) ²	IMA-B 5	IMA-B 5 (12 Meses) ³
out-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%	1,10%	19,77%	1,22%	12,18%	-2,43%	11,65%
jan-26	90,53	1,06%	1,64%	19,19%	1,16%	12,32%	1,20%	10,91%
fev-26	90,92	1,06%	1,49%	20,94%	1,00%	12,33%	1,22%	11,53%
mar-26	90,94	1,05%	1,07%	20,98%	1,21%	12,57%	1,39%	12,47%
abr-26	90,93	1,19%	1,18%	19,45%	1,09%	12,60%	1,32%	11,98%
mai-26	90,64	1,34%	1,02%	17,92%	1,07%	12,54%	0,97%	12,37%
jun-26	89,82	1,52%	0,61%	16,96%	1,12%	12,56%	0,22%	12,12%
jul-26	89,41	1,21%	0,76%	17,20%	1,22%	12,50%	1,24%	9,95%
ago-26	88,30	1,21%	-0,04%	15,15%	1,09%	12,44%	1,28%	13,28%
set-26	89,51	1,23%	2,60%	15,83%	1,08%	12,30%	2,01%	14,80%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



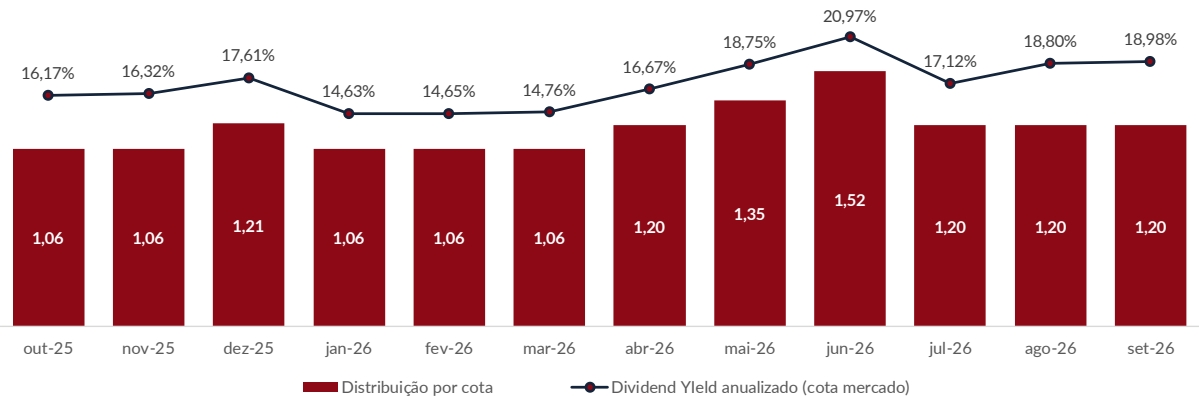
¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ² CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; ³ IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

PERFORMANCE

A reserva do Fundo era R\$ 0,47/cota ao final do mês



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



RESULTADOS, VALORES DISTRIBUÍDOS E RESERVA

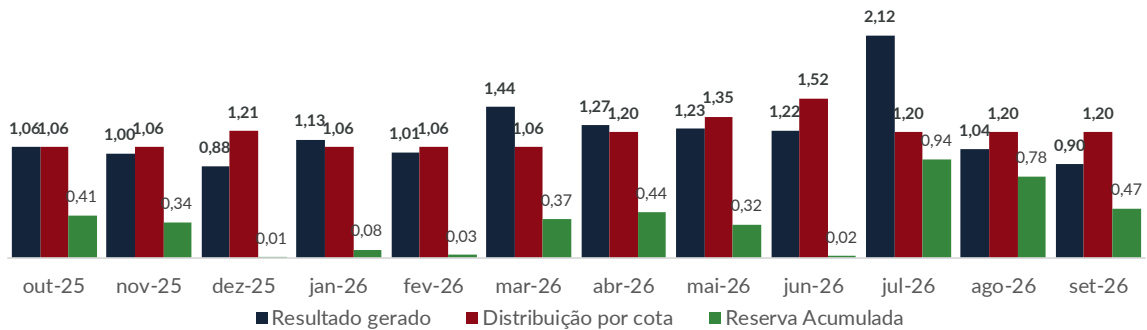


TABELA DE SENSIBILIDADE

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.

Neste mês, a Gestão realizou um ajuste na metodologia de cálculo da tabela de sensibilidade para tornar as projeções mais alinhadas ao resultado da carteira do Fundo.

Tabela de sensibilidade			
Deságio da cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-16,00%	84,18	17,7%	9,5%
-12,00%	88,18	15,8%	7,8%
-8,00%	92,19	14,2%	6,2%
-4,00%	96,20	12,6%	4,8%
Mercado - fechamento do mês	75,86	31,0%	22,0%
Patrimonial - fechamento do mês	100,21	11,3%	3,5%
Curva	-	11,0%	3,3%

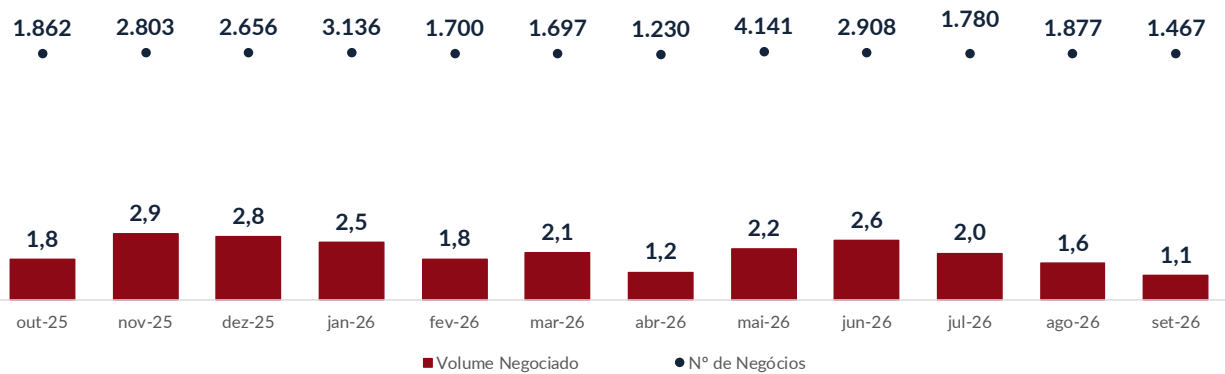
¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento; ²As informações aqui apresentadas não configuram promessa ou garantia de rentabilidade, distribuição de rendimentos ou isenção de riscos. Os dados são baseados nas condições atuais de mercado e estão sujeitos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

MERCADO SECUNDÁRIO

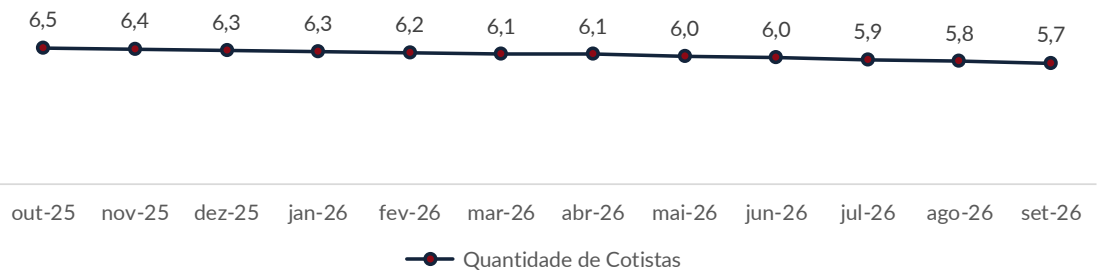


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 1,1 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,05 milhões, o que corresponde a 1,5% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 5,7 mil cotistas.

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.

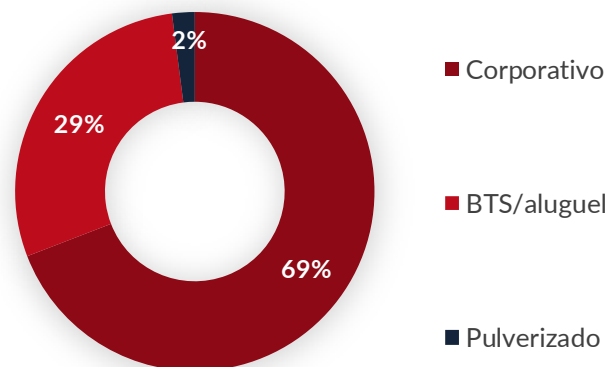
O Fundo está com 69% das operações em lastro Corporativo, 29% em BTS/Aluguel e 2% em ativos pulverizados.

Os setores mais representativos são os de Incorporação com 35%, e Loteamento com 27% das operações.

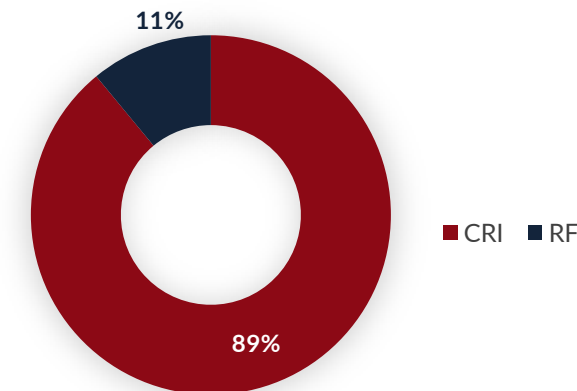
A Carteira do Fundo encontra-se atualmente 70% ao IPCA + 11%, 29% indexada ao CDI + 5% e 1% ao IGPM + 8,6%.



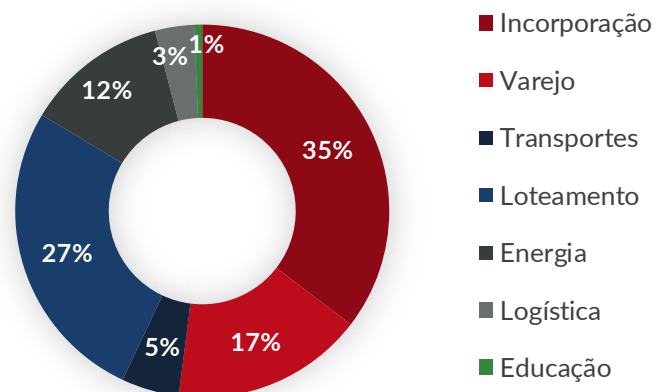
CLASSE DE ATIVOS



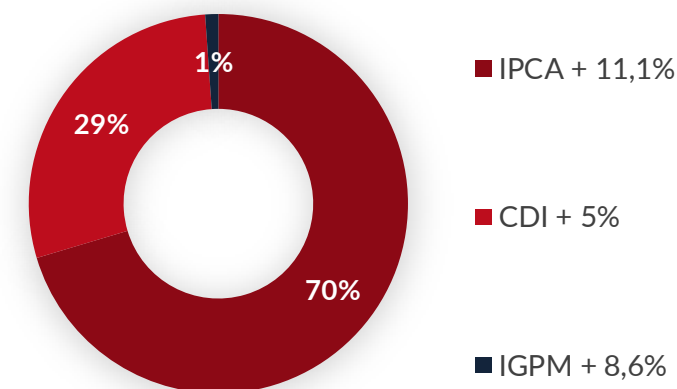
CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



SETORES



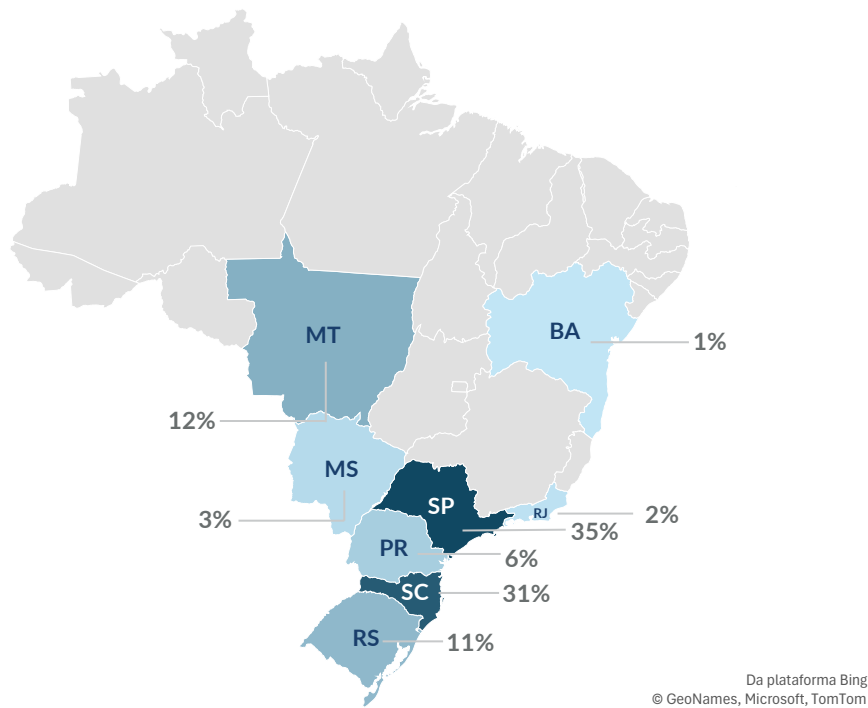
INDEXADOR E TAXA PONDERADA



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CARTEIRA DO FUNDO

MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS²

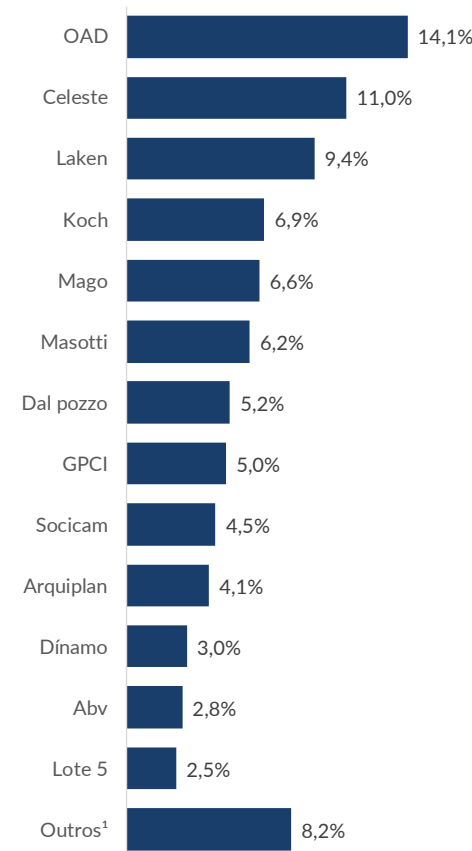


¹Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 2,4% do PL.



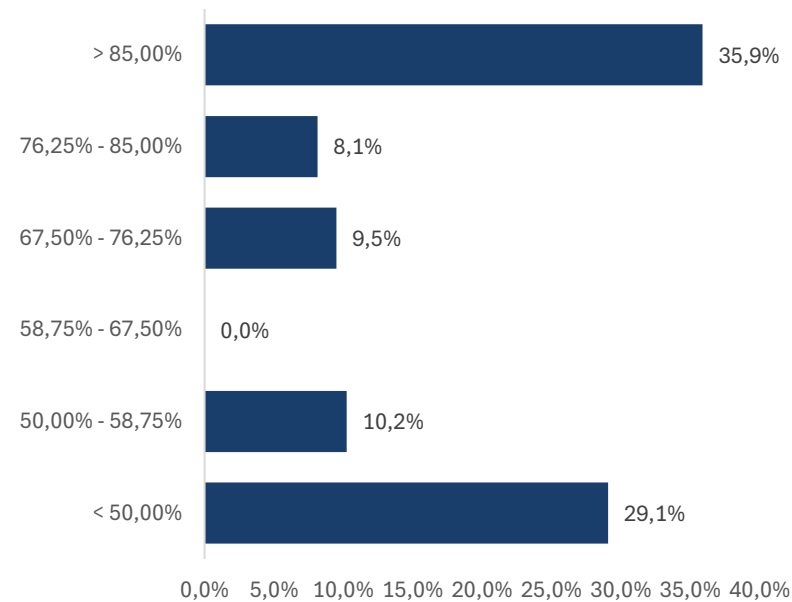
CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

(em relação ao PL)

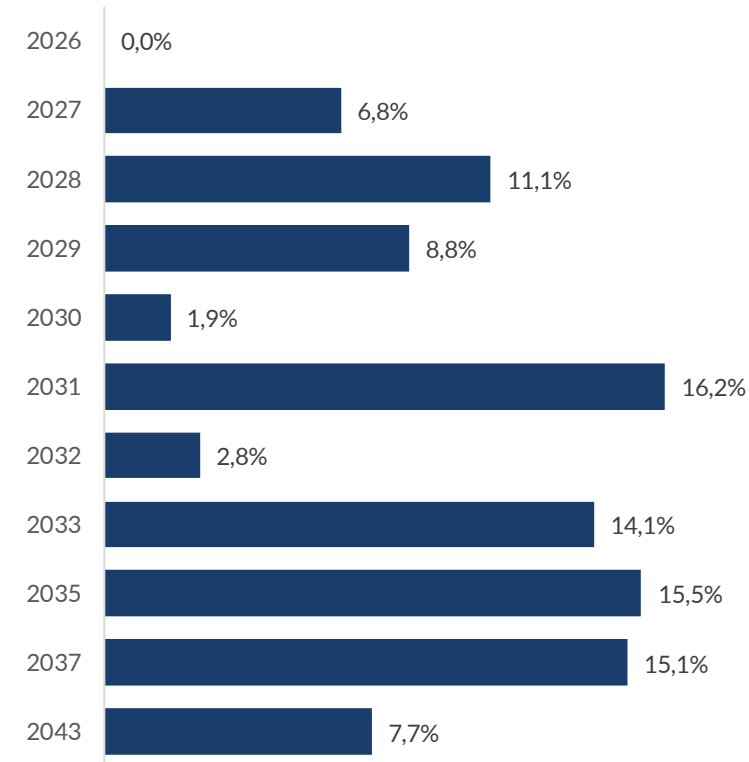


DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 59,8%



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	6,25	6,9%	ago-22	8,6	jul-43	IPCA	+ 8,50%	52,6%	7,7%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	7,75	8,6%	mar-24	4,3	fev-37	IPCA	+ 11,70%	73,6%	9,6%
20I0135149	CRI	TRUE	SOCICAM	4,04	4,5%	set-20	4,0	set-35	IPCA	+ 8,50%	N/A	5,0%
24E2267881	CRI	PROVÍNCIA	CELESTE	2,23	2,5%	jun-24	3,8	jun-37	IPCA	+ 11,20%	50,5%	2,8%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	2,52	2,8%	nov-21	3,5	out-33	IPCA	+ 8,50%	102,9%	3,1%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	0,57	0,6%	dez-19	0,5	out-27	IPCA	+ 6,00%	10,6%	0,7%
TOTAL				23,36								

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

CARTEIRA DO FUNDO



CLASSIFICAÇÃO - CORPORATIVO

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Data Aquis.	Duration	Data Vcto.	Index	Taxa Emissão	LTV ¹	Part. da operação na carteira de CRI
22C1024589	CRI	CANAL	ARQUIPLAN	3,74	4,1%	abr-22	0,3	mar-27	-	+ -	5,4%	4,6%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	6,30	7,0%	fev-23	1,2	jan-28	IPCA	+ 13,50%	110,2%	7,8%
22E0591830	CRI	TRUE	DAL POZZO	1,44	1,6%	mai-22	2,4	mai-32	CDI	+ 6,50%	30,1%	1,8%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	2,73	3,0%	nov-20	1,1	nov-28	IPCA	+ 8,75%	33,9%	3,4%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	2,24	2,5%	fev-24	3,6	jul-37	IPCA	+ 10,50%	3,9%	2,8%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	0,67	0,7%	jun-23	1,2	ago-29	CDI	+ 6,50%	7,8%	0,8%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	1,22	1,3%	dez-19	0,7	dez-27	CDI	+ 7,00%	44,2%	1,5%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_III	2,58	2,8%	nov-24	1,8	mai-31	CDI	+ 5,65%	26,6%	3,2%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	1,54	1,7%	dez-24	1,8	dez-30	CDI	+ 5,85%	32,2%	1,9%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	5,58	6,2%	fev-25	4,0	jun-33	CDI	+ 3,75%	49,9%	6,9%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	2,48	2,7%	set-25	3,0	ago-33	IPCA	+ 12,50%	75,7%	3,1%
25J0481051	CRI	PROVÍNCIA	LAKEN	8,52	9,4%	out-25	3,7	set-35	IPCA	+ 12,68%	87,5%	10,5%
25K3757811	CRI	OPEA	OAD_II	6,45	7,1%	dez-25	2,3	ago-29	CDI	+ 4,50%	100,1%	8,0%
26C0435984	CRI	PROVÍNCIA	MAGO	6,02	6,6%	mar-26	2,1	mar-31	IPCA	+ 12,50%	83,5%	7,4%
26F3491396	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_IV	2,55	2,8%	mar-26	3,1	jun-31	CDI	+ 5,50%	44,8%	3,1%
20E0896474	CRI	VIRGO	GPCI	1,96	2,2%	ago-20	0,4	jul-31	IPCA	+ 12,00%	13,7%	2,4%
TOTAL				56,01								

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 DO FUNDO

A *duration* média da carteira era de 3,1 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	0,79	0,9%	jan-19	0,9	set-32	IPCA	+ 9,00%	31,3%	1,0%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO	0,36	0,4%	jun-19	2,5	out-33	IGPM	+ 6,68%	9,0%	0,4%
19E0966784	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO MEZA	0,50	0,6%	jun-19	2,6	out-33	IGPM	+ 10,00%	13,0%	0,6%
TOTAL				1,65								

Total da carteira de Ativos: R\$ 81,02 milhões

CLASSIFICAÇÃO – RENDA FIXA

Ativo	Tipo de Ativo	Risco	Valor do Ativo (R\$ MM)	% do PL	Index
FUNDO DI	RF	BRASIL	10,00	12,3	CDI

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



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

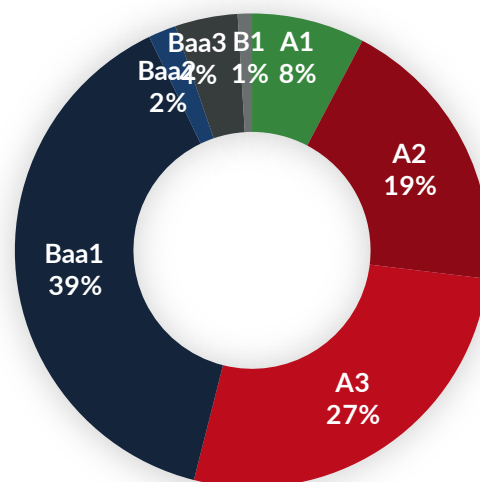
RATING

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

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

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

DISTRIBUIÇÃO POR CLASSIFICAÇÃO



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

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DETALHAMENTO DOS CRIS



DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

Baretos/SP

Residencial

Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros

CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

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

Pulverizado

IPCA

28/12/2017

28/09/2032

Mensal

20,2

ICVM 476

B1



CRI Celeste II (24E2267881)

Brasnorte (MT)

Aluguel

Usina de energia Solar

Aluguel

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP

Garantias

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

Celeste

IPCA

07/06/2024

08/06/2037

Mensal

2,5

ICVM 160

A2



CRI Pulverizado Ourinvest Série Sênior (19E0966783)

SP, RN, RJ e outros

Híbrido

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

Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Garantias

AF dos imóveis

15% de subordinação

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

Fundo de despesas de R\$50k

Pulverizado

IGPM

22/05/2019

22/09/2033

Mensal

40,1

ICVM 476

Baa2



CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966784) Série Mezanino

SP, RN, RJ e outros

Híbrido

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

Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

Risco

Indexador

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Garantias

AF dos imóveis

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

Fundo de despesas de R\$50k

Pulverizado

IGPM

22/05/2019

22/09/2033

Mensal

2,4

ICVM 476

Baa2

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

📍 Rio de Janeiro/RJ

🏠 Residencial

📁 Terrenos

📈 CCB emitida pela Carvalho Hosken

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

✓ **Garantias**

AF de terrenos

AF de estoque pronto (a ser constituída)

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

Aval do acionista controlador

Fundo de liquidez

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



CRI Estácio (19K1139670)

📍 Juazeiro/BA

🏠 Comercial

📁 Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro

📈 Contrato atípico de locação

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

✓ **Garantias**

AF do imóvel

CF dos recebíveis do contrato de aluguel

Coobrigação do cedente

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

Fundo de liquidez de 1 PMT

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



CRI 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 GDPPar

Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

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

DETALHAMENTO DOS CRIS



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 476
Rating JPP:	Baa1



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 Abbevê	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 OAD (25K3757811)

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

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRIs 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



CRIs Koch (22H1517101)

- Joinville (SC)
- BTS/Aluguel
- Unidade do hipermercado Koch
- Contrato de locação
- Garantias**
- AF de imóvel
- Cessão do fluxo de aluguéis
- 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



CRIs 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



CRIs 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

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

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

- 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

Lote 5
IPCA
22/02/2024
22/07/2037
Mensal
95,0
ICVM 160
Baa3

CRI Laken (25J0481051)



- Gramado (RS)
- Corporativo/Loteamento
- Imóveis Residenciais
- Nota Comercial

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

- 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.

GRM Empreendimentos
IPCA
09/10/2025
24/09/2035
Mensal
8,0
ICVM 476
A3

IBEN III (24L2316848)



- São José 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
6,0
ICVM 160
A3

CRI OAD (23A1510278)



- Florianópolis (SC)
- Corporativo
- Empreendimento Makai Campeche
- Nota Comercial

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

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

Grupo OAD
IPCA
10/02/2023
25/01/2028
No final, c/ cash sweep
53,0
ICVM 476
Baa1

DETALHAMENTO DOS CRIS



CRI MASOTTI (25A3835544)



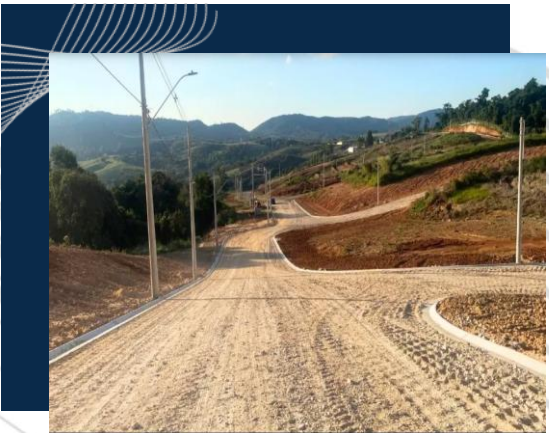
📍	Monte Mor (SP)	✓ Garantias
🏢	Corporativo	(i) AF estoque; (ii) CF carteira presente e futura; (iii) AF Quotas SPE; (iv) Fundo de Despesas/Fundo de Reserva (3 PMT's); (v) Aval dos sócios.
📅	Término de Obras	
🏠	CCB Imobiliária ou Nota Comercial	
Risco	ROED HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A	
Indexador	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	



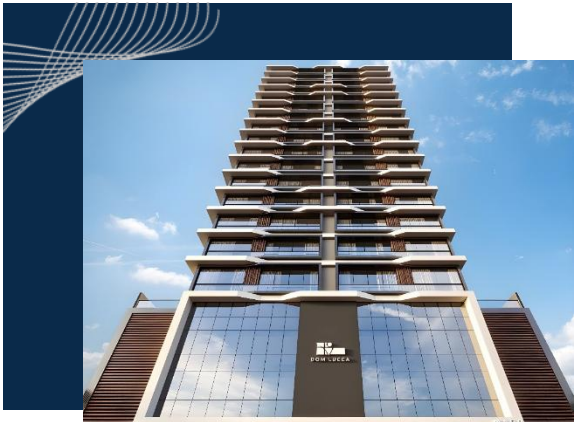
CRI GPCI (20E0896474)

📍	São José do Rio Preto/SP	✓ Garantias
🏢	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
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	

CRI TERROÁ (25H3262782)

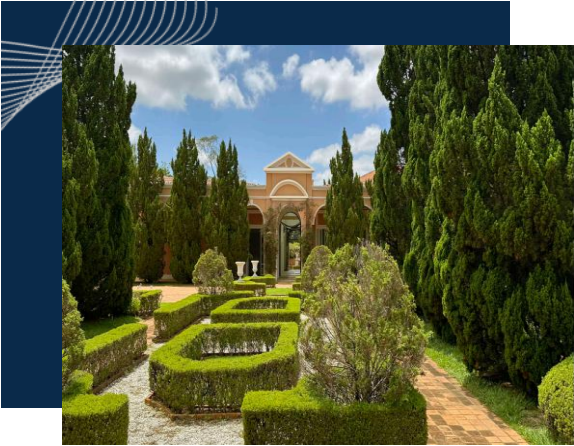


📍	Pedreira (SP)	✓ Garantias
🏢	Corporativo	(i) Alienação Fiduciária de Cotas da SPE Nova Italia (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis - Razão Mínima de 120%. (iii) Alienação Fiduciária de unidades em estoque (iv) Razão Mínima de 150%. (v) Fundo de liquidez - 2 PMT's (vi) Aval dos Sócios (Serra e Santoro)
📅	Alongamento de dívida e término da obra	
🏠	Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras	
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 MAGO (26C0435984)

📍	Santa Catarina (SC)	✓ Garantias
🏢	Corporativo	Alienação Fiduciária de um sítio: R\$ 12.000.000 de Venda Forçada e R\$ 17.200.000 de Valor Mercado;
📅	Término de obras	Carteira: mínimo de 120% de razão;
🏠	Nota Comercial	Fundo de Reserva de 2PMTs;
Risco	Mago Empreendimentos Ltda.	
Indexador	IPCA	
Emissão	26/03/2026	
Vencimento	20/03/2031	
Amortização	Mensal, c/ cash sweep	
Volume (R\$ MM)	18,0	
Oferta	ICVM 476	
Rating JPP:	Baa1	



CRI GPCI (26F3491396)

- 

São Paulo (SP)
- 

Corporativo
- 

Empreendimento pela GPCI
- 

Cessão Fiduciária
- 

Garantias
- Cessão fiduciária residual dos recebíveis Ari Attaby; 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	11/06/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	1,55
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

