

RELATÓRIO GERENCIAL

OURINVEST JPP FII

OUJP11

JUNHO
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\$ 1,58

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota Patrimonial)¹:

19,1%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
(Cota de mercado)²:

24,9%

RESERVA DO MÊS:

R\$ 1,39

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 17,3MM

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,8MM

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 322,0MM

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 99,0

MARKET CAP:

R\$ 248,1MM

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 76,3

P/B:

0,77x

NÚMERO DE COTISTAS:

24.912

¹Dividend Yield calculado sobre a cota patrimonial de 30/06;

²Dividend Yield calculado sobre a cota de fechamento em 30/06.

OURINVEST JPP FII
OUJP11

RESUMO DO GESTOR



Alocação: O fundo chegou ao final do mês com 96% da carteira alocada em ativos imobiliários, dos quais 96% em CRI e 0,4% em FII. O saldo de 4% estava alocado em instrumentos de caixa.

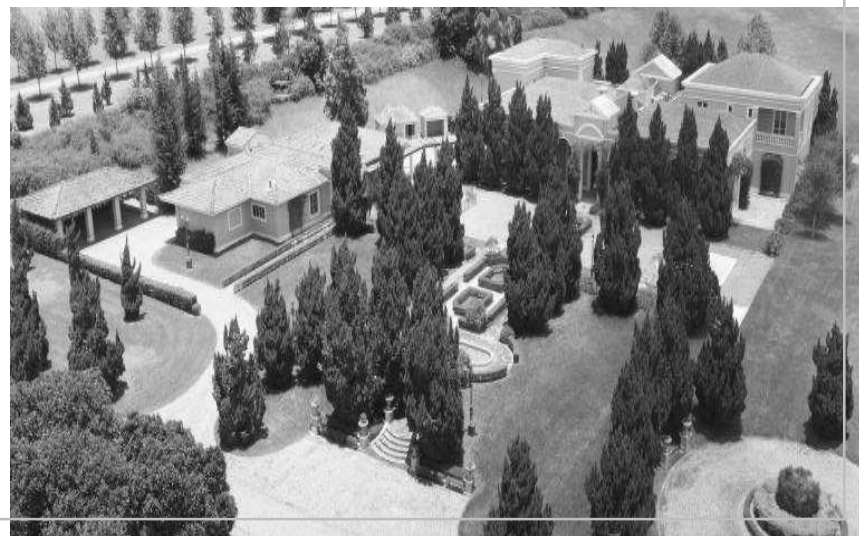
A carteira de CRI está atualmente 59% indexada ao IPCA, 40% ao CDI e 1% ao IGPM.

Distribuição de rendimentos: O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,17/cota. A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,58/cota e o saldo de resultado retido era de R\$ 1,39 cota ao final do mês.

PRINCIPAIS ATUALIZAÇÕES – NOVAS OPERAÇÕES

CRI GPCI (26F3491396): O Fundo adquiriu R\$ 24,13 milhões do CRI GPCI, importante destacar que o pagamento foi realizado com dação dos CRIs GPCI séries 24H2216619 e 26A1817348. A operação tem vencimento em Jun/26 e prazo médio (*duration*) de 3,2 anos. O CRI foi emitido a uma taxa de CDI + 5,50% a.a. A operação tem como lastro Cessão Fiduciária de Recebíveis com destinação de recursos para Avanço de obras do empreendimento Jardins Grécia. A Gestão entende que a operação possui uma estrutura adequada de garantias, amparada por: 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.

Empreendimento Porteira de Ferro



Imagens meramente ilustrativas do projeto Porteira de Ferro

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](#)).

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

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

Venda de 50% dos ativos
Cotas

JPPA11

Venda de 50% dos ativos
Cotas

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

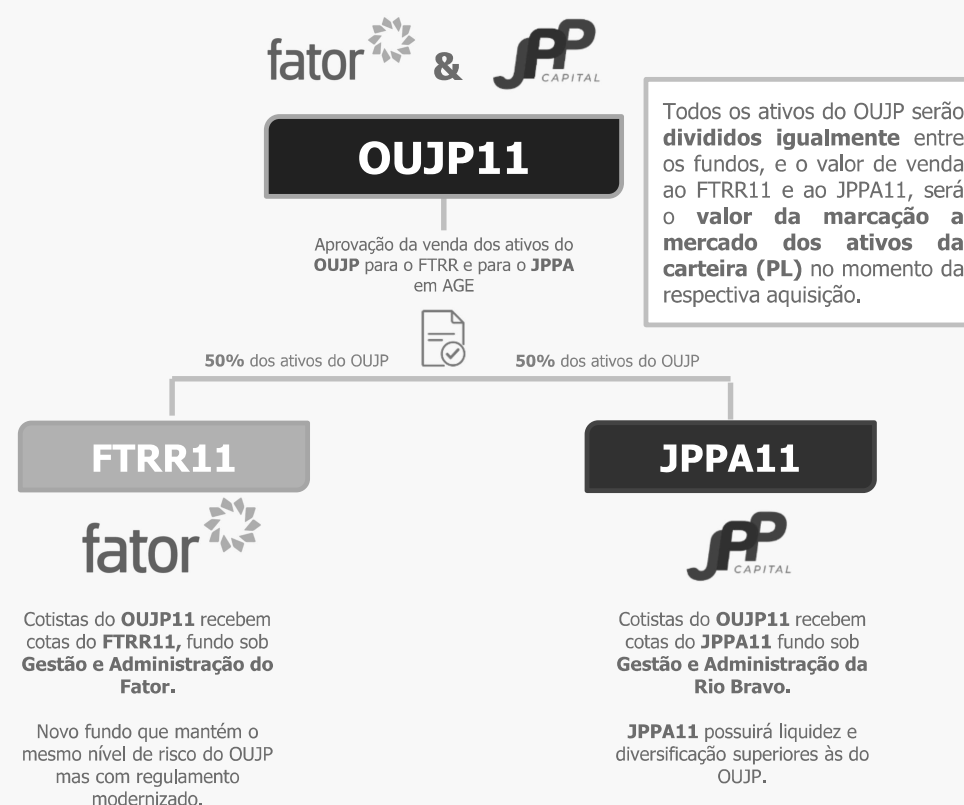
O **OUJP11** é um Fundo composto majoritariamente por CRIs, que possui uma estrutura de co-gestão, feita por duas gestoras, a **Fator** e a **JPP Capital**. Com a aprovação da AGE os ativos do fundo serão comprados pelo **FTRR11** e **JPPA11**, conforme a seguir:

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

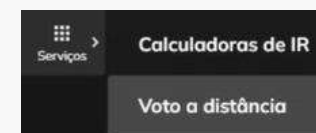
Vote pela plataforma da **B3**

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 **OUIJP11**.

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\$ 1,17/cota.

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,58/cota. O saldo de resultado retido passa a ser de R\$ 1,39/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	Jun-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12 Meses
Receitas Totais	4.302.229	1,32	27.898.645	51.784.884
Receitas Ativos Alvo	4.120.050	1,27	26.173.270	46.845.971
Receitas CRI	4.122.367	1,27	23.647.725	44.743.859
Ganho de Capital CRI	-	-	2.539.391	2.116.586
FII Receitas	-	-	-	12.989
Receitas Renda Fixa	182.180	0,06	1.725.375	4.938.913
Despesas Totais	(508.813)	-0,16	(2.240.548)	(4.677.151)
Despesas Taxa Administração	(243.639)	-0,07	(1.448.054)	(2.856.559)
Despesas Gerais	(265.174)	-0,08	(792.493)	(1.820.592)
IR Aplicação	(40.990)	-0,01	(388.211)	(992.390)
Resultado	3.793.417	1,17	25.658.098	47.107.733
Resultado/Cota	-	1,17	7,89	14,48
Distribuição/Cota	-	1,58	7,50	13,78

*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 +0,25% vs. +1,12% do CDI e 0,22% do IMA-B 5.

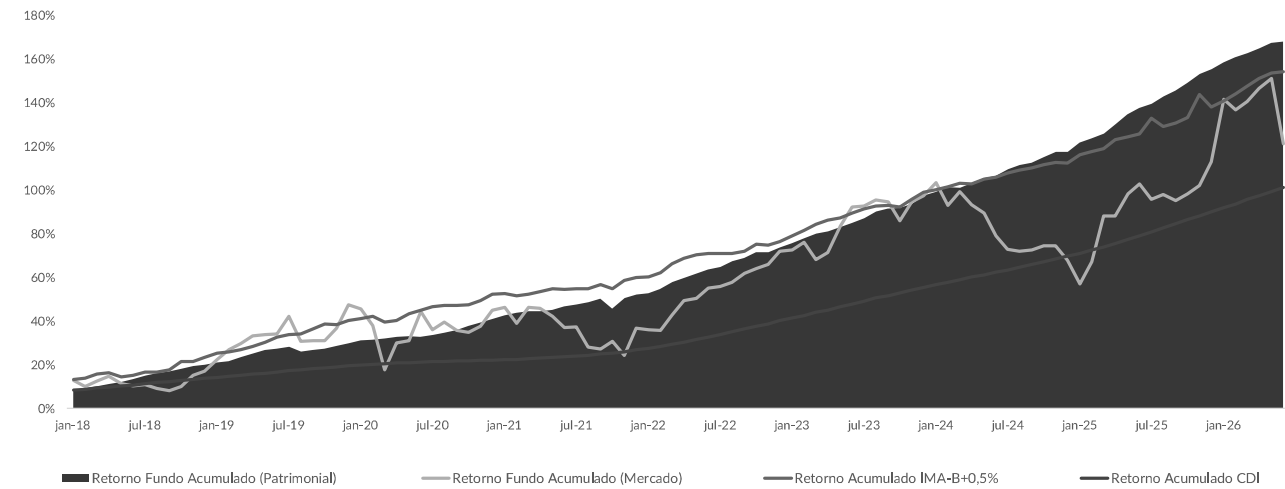
Nos últimos doze meses, o retorno total do Fundo foi de 12,83% vs. 12,56% do CDI (líquido de 15% de IR) e 12,12% do IMA-B 5.

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
jul-25	325,13	1,00%	0,75%	14,33%	1,28%	10,67%	3,23%	11,46%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



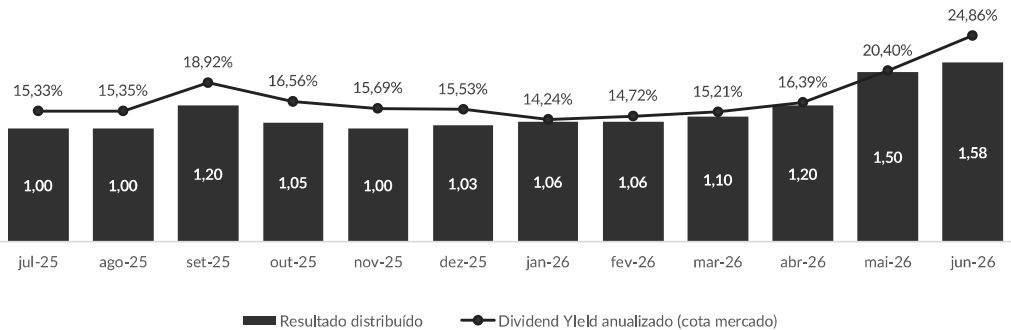
¹ Cota patrimonial acrescida dos dividendos distribuídos; ² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa; ³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%; * Cota de mercado acrescida dos dividendos distribuídos

PERFORMANCE

A reserva do Fundo era R\$ 1,39/cota ao final do mês



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



RESULTADOS, VALORES DISTRIBUÍDOS E RESERVA

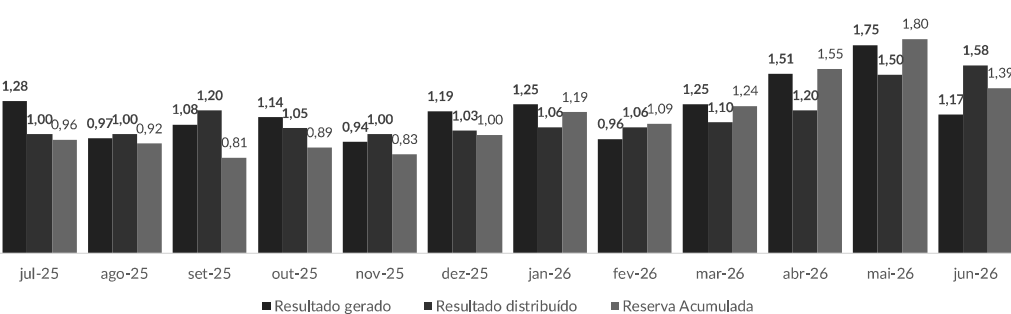


TABELA DE SENSIBILIDADE

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.

Tabela de sensibilidade			
Desagio da cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-20,00%	79,98	13,7%	12,2%
-16,00%	83,98	14,4%	10,3%
-12,00%	87,98	15,0%	11,9%
-8,00%	91,98	13,3%	9,3%
Mercado - fechamento do mês	95,98	11,7%	6,9%
Patrimonial - fechamento do mês	99,98	10,8%	4,8%
Curva	-	9,6%	5,0%

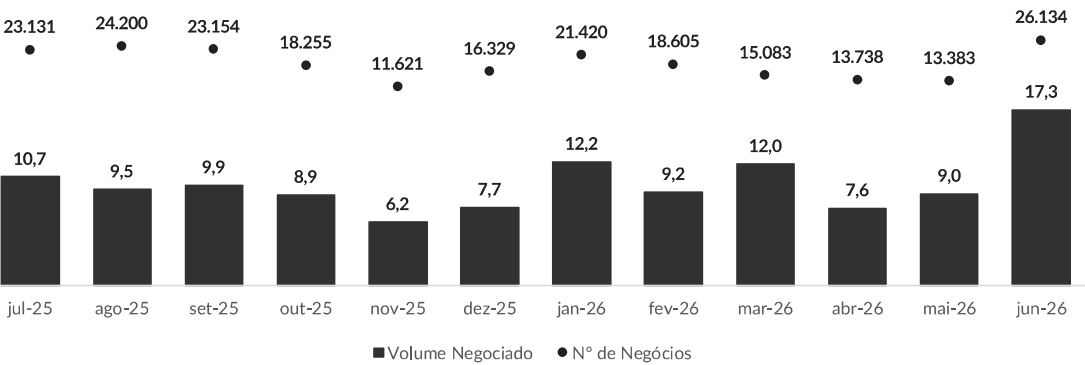
¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento; ²As informações aqui apresentadas não configuram promessa ou garantia de rentabilidade, distribuição de rendimentos ou isenção de riscos. Os dados são baseados nas condições atuais de mercado e estão sujeitos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

MERCADO SECUNDÁRIO

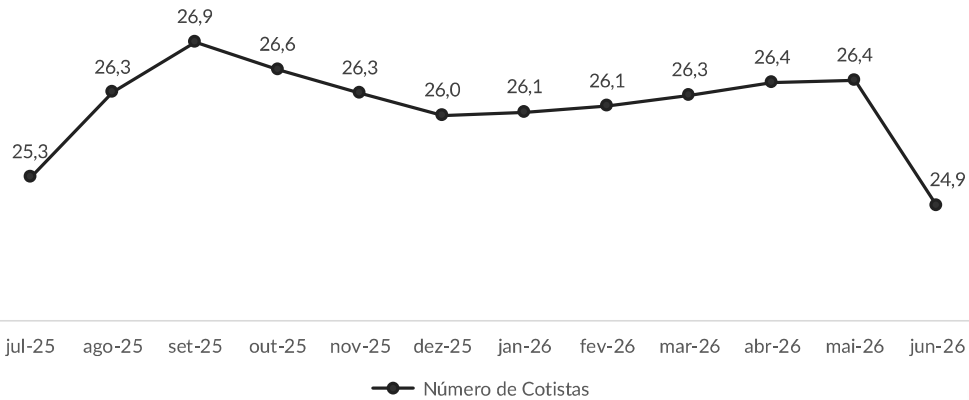


Ao final do mês, o volume negociado chegou a R\$ 17,3 milhões com média diária de aproximadamente R\$ 0,8 milhões, o que corresponde a 7,0% em valor de mercado. O Fundo fechou o mês com 24,9 mil cotistas.

VOLUME NEGOCIADO



NÚMERO DE COTISTAS



OURINVEST JPP

CARTEIRA DO FUNDO



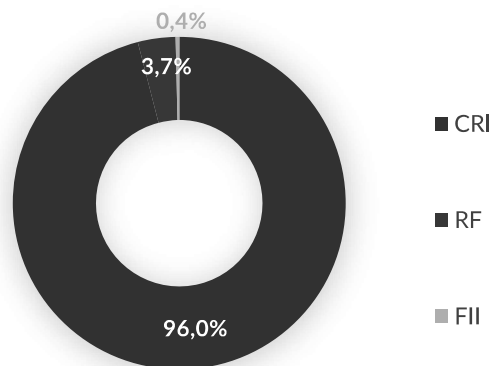
CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo encontra-se 96% alocado em CRIs, sendo que 77% são de operações de lastro Corporativo, 15% em Aluguéis, 6% em Shoppings e 2% em CRIs Pulverizados.

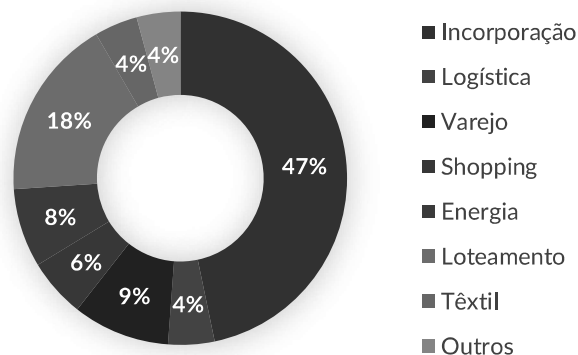
O Setor mais representativo é o de Incorporação, representando 47% das operações.

A Carteira do Fundo encontra-se atualmente indexada a 56% IPCA + 10%, 43% CDI + 5% e 1% a IGPM + 8%.

CLASSE DE ATIVOS

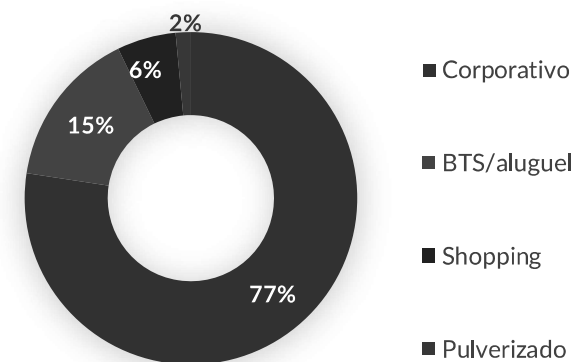


SETORES

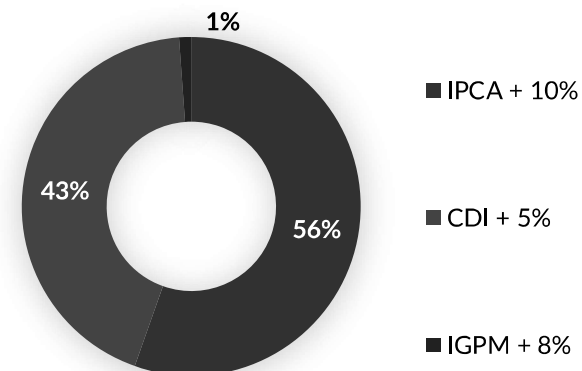


*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS



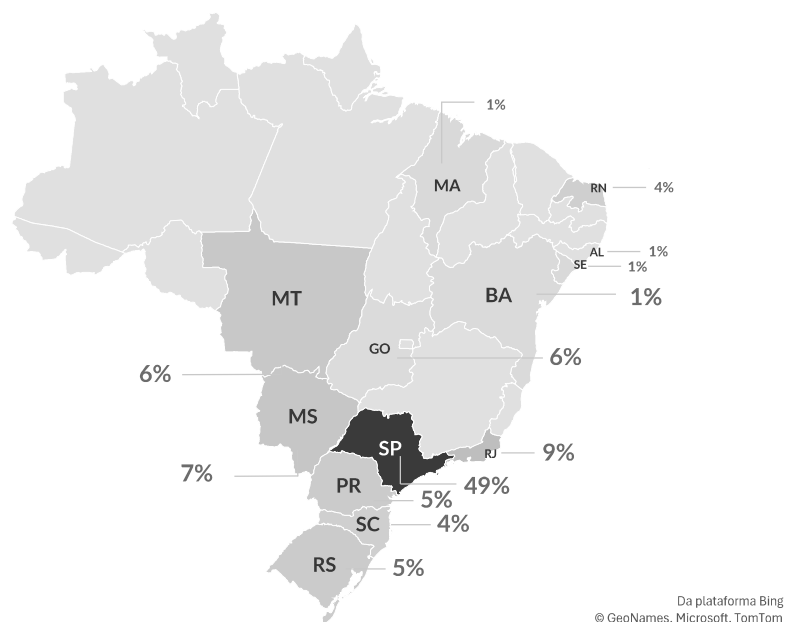
INDEXADOR E TAXA PONDERADA



CARTEIRA DO FUNDO

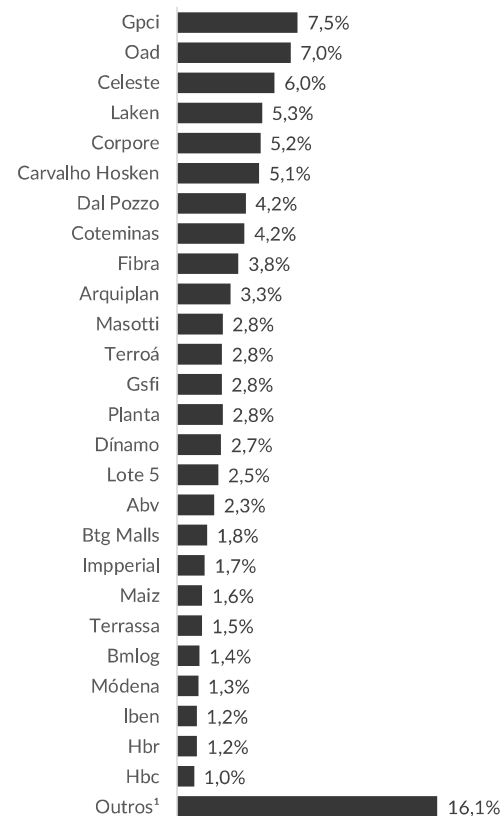


MAPA DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS



CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS

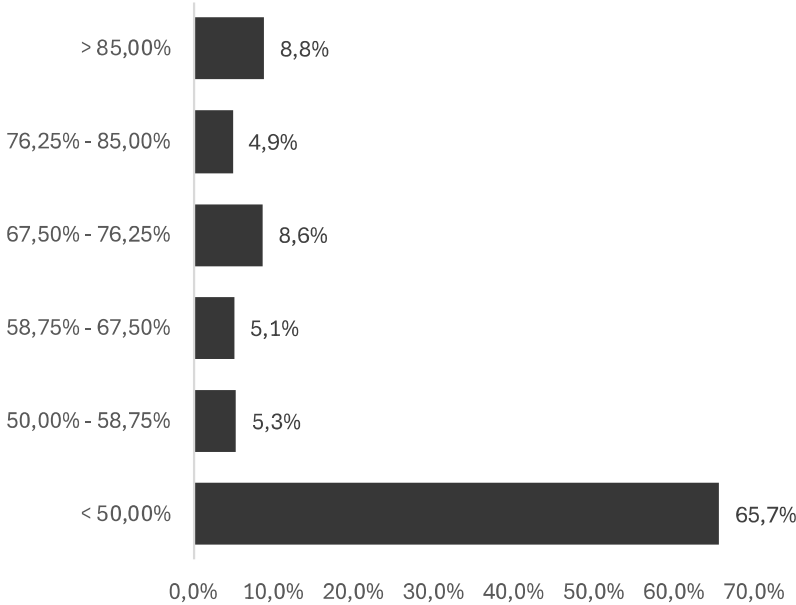
(em relação ao PL)



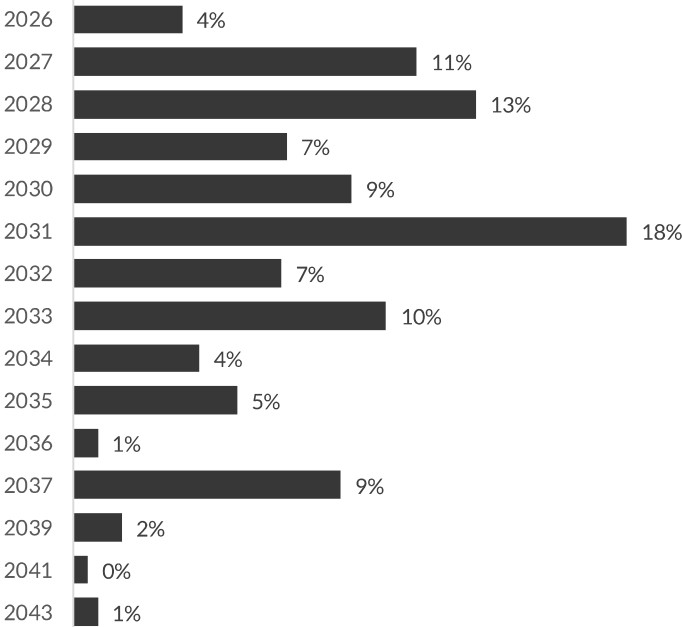
¹Ativos classificados como "Outros" representam percentuais inferiores a 1,1% do PL.

DISTRIBUIÇÃO DO LTV

LTV Médio de 48,6%



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



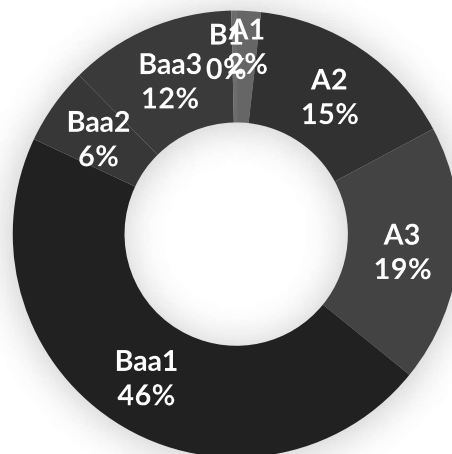
RATING

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

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		LTV¹	Part. da operação na carteira de CRI
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	3,15	1,0%	abr-17	3,2	jan-33	IGPM	+	8,19%	28,5%	1,0%
17K0150400	CRI	BARI	GLP	0,00	0,0%	mai-18	0,0	jan-27	IPCA	+	5,45%	0,0%	0,0%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	2,04	0,6%	dez-19	0,7	out-27	IPCA	+	6,00%	12,9%	0,6%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4,46	1,4%	nov-20	1,2	nov-30	IPCA	+	5,34%	46,0%	1,4%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1,09	0,3%	abr-21	0,5	jul-27	IPCA	+	6,00%	12,0%	0,3%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	3,98	1,2%	mai-21	3,6	jul-34	IPCA	+	6,00%	26,4%	1,2%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	7,37	2,3%	nov-21	3,6	out-33	IPCA	+	8,50%	88,5%	2,3%
22H1517101	CRI	VIRGO	KOCH	2,54	0,8%	ago-22	3,9	jul-43	IPCA	+	8,50%	87,0%	0,8%
24B1861489	CRI	TRUE	CELESTE	19,46	6,0%	mar-24	4,3	fev-37	IPCA	+	11,70%	41,3%	6,1%
24L1812703	CRI	OPEA	MAIZ	5,03	1,6%	dez-24	4,4	dez-39	IPCA	+	10,00%	N/A	1,6%
TOTAL				49,13									

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	
19D1329253	CRI	ORE SEC	SAN REMO	0,00	0,0%	mai-19	0,0	dez-25	IPCA	+	9,00%	0,0%	0,0%
19K1124486	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN	16,40	5,1%	dez-19	0,9	dez-27	CDI	+	7,00%	44,4%	5,1%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	3,32	1,0%	mar-20	2,6	fev-32	IPCA	+	4,70%	100,0%	1,0%
20F0692684	CRI	ORE SEC	CARVALHO HOSKEN II	1,50	0,5%	jun-20	0,7	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%	1,3%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	8,78	2,7%	nov-20	1,2	nov-28	IPCA	+	8,75%	30,1%	2,7%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	3,86	1,2%	jul-21	1,4	nov-29	CDI	+	5,35%	32,6%	1,2%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	13,46	4,2%	ago-21	4,3	jul-31	IPCA	+	9,25%	44,4%	4,2%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	5,51	1,7%	ago-21	0,1	jul-26	IPCA	+	8,50%	45,4%	1,7%
21H1031711	CRI	ORE SEC	DAL POZZO	3,27	1,0%	set-21	1,3	ago-29	CDI	+	6,50%	33,8%	1,0%
21L0329277	CRI	VERT	YOU	1,57	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	0,4	mar-27	-	-	-	41,4%	3,3%
22H1104501	CRI	BARI	HELBOR ESTOQUE	0,46	0,1%	set-22	0,6	ago-27	CDI	+	2,30%	7,6%	0,1%
22L1414297	CRI	CANAL	HBC_II	3,35	1,0%	dez-22	0,7	dez-27	CDI	+	6,00%	24,1%	1,0%
23A1510278	CRI	OPEA	OAD	11,24	3,5%	fev-23	1,4	jan-28	IPCA	+	13,50%	67,5%	3,5%
23H1070006	CRI	PROVÍNCIA	CORPORE	16,60	5,2%	ago-23	1,8	ago-28	CDI	+	5,00%	13,9%	5,2%
24B1573243	CRI	LEVERAGE	LOTE 5	8,21	2,5%	fev-24	3,8	jul-37	IPCA	+	10,50%	83,3%	2,6%
24J4921075	CRI	VIRGO	DAL_POZZO_II	13,68	4,2%	nov-24	2,2	mai-31	CDI	+	5,65%	48,5%	4,3%
24L2316848	CRI	VIRGO	IBEN_III	2,52	0,8%	dez-24	2,2	dez-30	CDI	+	5,85%	30,1%	0,8%
24J3510650	CRI	PROVÍNCIA	TERRASSA	4,98	1,5%	dez-24	2,1	dez-28	IPCA	+	12,25%	65,0%	1,6%
25A3835544	CRI	PROVÍNCIA	MASOTTI	9,06	2,8%	fev-25	4,9	jun-33	IPCA	+	11,75%	28,4%	2,8%
25B2404031	CRI	PROVÍNCIA	COLORADO III	3,35	1,0%	abr-25	3,0	fev-33	IPCA	+	11,00%	70,5%	1,0%
24G1896218	CRI	PROVÍNCIA	PLANTA	9,07	2,8%	abr-25	4,3	jul-34	IPCA	+	10,00%	69,4%	2,8%
25F2199910	CRI	PROVÍNCIA	FIBRA	12,27	3,8%	jul-25	2,4	jul-30	CDI	+	2,50%	73,1%	3,8%
25H3262782	CRI	PROVÍNCIA	TERROÁ	8,98	2,8%	set-25	3,1	ago-33	IPCA	+	12,50%	37,0%	2,8%
25H2744350	CRI	PROVÍNCIA	VILA FAHL	8,24	2,6%	set-25	2,5	ago-32	CDI	+	5,00%	44,7%	2,6%
25J0481051	CRI	PROVÍNCIA	LAKEN	16,94	5,3%	out-25	3,9	set-35	IPCA	+	12,68%	56,3%	5,3%
25L3533980	CRI	PROVÍNCIA	FIBRA_III	2,93	0,9%	jan-26	2,1	ago-30	CDI	+	3,00%	76,0%	0,9%
26E2096092	CRI	HABITASEC	FGR	1,51	0,5%	mai-26	4,2	abr-41	IPCA	+	10,00%	83,0%	0,5%
26F3491396	CRI	PROVÍNCIA	GPCI_IV	24,13	7,5%	jun-26	3,2	jun-31	CDI	+	5,50%	44,3%	7,6%
25K3757811	CRI	OPEA	OAD	11,46	3,6%	mai-26	2,5	ago-29	CDI	+	4,50%	100,0%	3,6%
26D6994045	CRI	RIZA	LOTUS	5,91	1,8%	jun-26	1,7	mai-30	CDI	+	3,50%	77,0%	1,8%
TOTAL				247,41									

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 possui 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.

CARTEIRA DE ATIVOS

A *duration* média da carteira era de 2,6 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		LTV¹	Part. da operação na carteira de CRI
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1,07	0,3%	mar-18	1,0	set-32	IPCA	+	9,00%	35,6%	0,3%
19E0966783	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO I	0,45	0,1%	set-19	2,6	out-33	IGPM	+	6,68%	9,0%	0,1%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	0,67	0,2%	jul-20	1,4	jul-30	IPCA	+	10,00%	32,7%	0,2%
21F0568989	CRI	ORE SEC	PULVERIZADO II	2,53	0,8%	jun-21	3,3	jun-36	IPCA	+	6,50%	13,7%	0,8%
TOTAL				4,72									

CLASSIFICAÇÃO – SHOPPING

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
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	3,47	1,1%	abr-19	1,5	ago-29	IPCA	+	9,50%	101,3%	1,1%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	5,96	1,8%	ago-19	2,1	ago-31	CDI	+	1,50%	33,6%	1,9%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	8,88	2,8%	abr-21	3,4	jul-32	IPCA	+	5,00%	24,2%	2,8%
TOTAL				18,31									

Total da carteira de Ativos: R\$ 319,57 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	12,22	7,6	-	CDI

ALOCÇÃO DE RECURSOS

No período, o Fundo adquiriu R\$ 24,13 milhões do CRI GPCI, importante destacar que o pagamento foi realizado com dação dos CRIs GPCI séries 24H2216619 e 26A1817348. A Gestão continua analisando novos ativos para alocar os recursos que continuam 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)



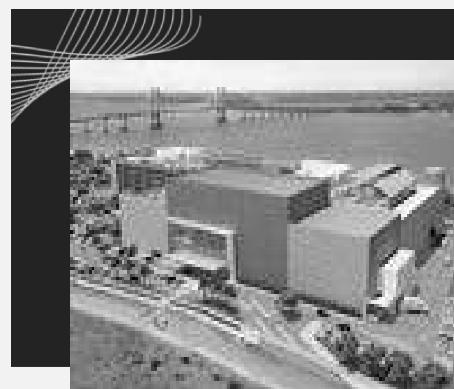
📍 Baretos/SP	✓ Garantias
🏢 Pulverizado	AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
📁 Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	CF dos créditos imobiliários
🏠 CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fundo de contingência >50% do custo de registro de 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 GLP (17K0150400)



📍 Embu das Artes/SP	✓ Garantias
🏢 BTS/aluguel	AF do imóvel (após condição suspensiva)
📁 Centro de distribuição GLP Embu das Artes II	CF dos direitos creditórios do contrato de locação
🏠 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação	Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel
	Importância segurada R\$150 MM
	Seguro garantia locatário se inquilino (BRF) perder investment grade
Risco	GLP
Indexador	IPCA
Emissão	17/11/2017
Vencimento	20/01/2027
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	113,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A1

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

CARTEIRA DE CRIS



CRI San Remo (19D1329253)



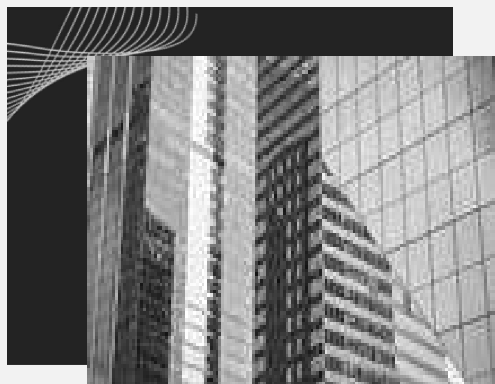
📍 Curitiba/PR	✓ Garantias
🏢 Corporativo	AF de imóvel residencial na razão de 200%
📁 Palazzo Lumini e BW	CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
📊 CCB	Aval e fiança dos acionistas e SPEs
Risco	Fundos de liquidez, despesa e reserva
Indexador	Negative pledge de cotas da SPE do empreendimento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

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 repes 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

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
Risco	Fundo de despesas de R\$50k
Indexador	Pulverizado
Emissão	IGPM
Vencimento	22/05/2019
Amortização	07/10/2033
Volume (R\$ MM)	Mensal
Oferta	40,1
Rating JPP:	ICVM 476
	Baa2

CRI Estácio (19K1139670)

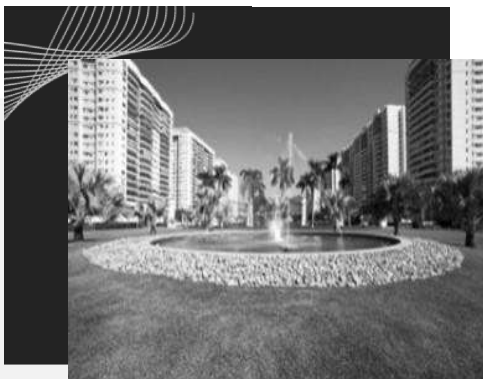


📍 Juazeiro/BA	✓ Garantias
🏢 BTS/aluguel	AF do imóvel
📁 Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
📊 Contrato atípico de locação	Coobrigação do cedente
Risco	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
Indexador	Fundo de liquidez de 1 PMT
Emissão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

CARTEIRA DE CRIS



CRI Carvalho Hosken II (19K1124486)



📍 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 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

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	15/06/2027
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
	Fundo de reserva
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

CARTEIRA DE CRIS



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
Risco	Fundo de reserva de 3 PMT
Indexador	Fundo de obra liberado conforme medição
Emissão	Módena
Vencimento	IGPM
Amortização	08/07/2020
Volume (R\$ MM)	10/07/2025
Oferta	Trimestral
Rating JPP:	30,0
	ICVM 476
	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

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
Risco	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs
Indexador	Dínamo
Emissão	IPCA
Vencimento	05/11/2020
Amortização	27/11/2028
Volume (R\$ MM)	Mensal
Oferta	35,0
Rating JPP:	ICVM 476
	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
Risco	Fundo de reserva de 1 PMT
Indexador	Cogna Educação
Emissão	IPCA
Vencimento	16/04/2021
Amortização	19/07/2027
Volume (R\$ MM)	Mensal
Oferta	19,6
Rating JPP:	ICVM 476
	A3

CARTEIRA DE CRIS



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

CRI Pulverizado II (21F0568989)

Diversos estados	Garantias
Pulverizado	AF de todas as unidades
Empreendimentos desenvolvidos por Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko	Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade
CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis	Razão de subordinação de 20%
Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Emissão	10/06/2021
Vencimento	10/06/2036
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	25,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1



CRI Iben II (21G0155050)

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

CARTEIRA DE CRIS



CRI Coteminas (21G0785091)



📍 São Gonçalo do Amarante/RN	✓ Garantias
🏢 Corporativo	AF de imóveis
📁 Mega Center Seridó	CF de direitos creditórios de contratos de locação
📊 Debêntures emitidas pela Coteminas	Aval dos acionistas
	Fundo de Reserva
Risco	Coteminas
Indexador	IPCA
Emissão	26/07/2021
Vencimento	21/07/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	160,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2



CRI Impperial (21G0864353)

📍 São José do Rio Preto, Itápolis (SP) e Confresa (MT)	✓ Garantias
🏢 Corporativo	AF de cotas das SPEs
📁 Empreendimentos Eco Park, Village e Novo Oriente	Aval dos sócios
📊 CCB emitida pela Devedora	Fundo de reserva
Risco	Impperial
Indexador	IPCA
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	15,0
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 Abbev	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

CARTEIRA DE CRIS

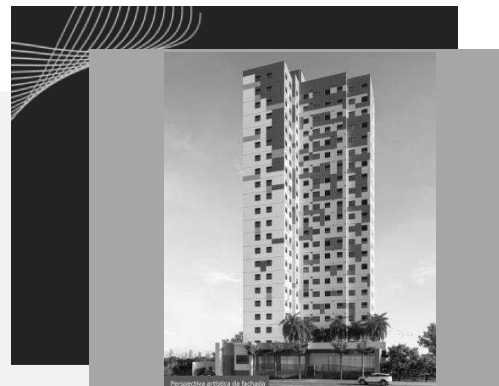


CRI You (21L0329277)



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)



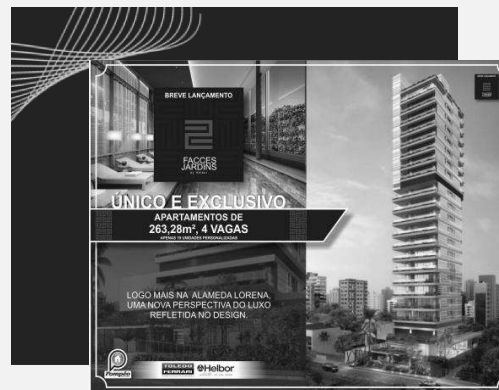
São Paulo (SP)	Garantias
Corporativo	AF de imóvel
Edifício residencial Go Barra Funda	Cessão fiduciária de recebíveis
CCB emitida pela Arquiplan	Seguro de obras e Seguro garantia
	Aval
Risco	Arquiplan
Indexador	CDI
Emissão	14/03/2022
Vencimento	16/03/2027
Amortização	Mensal, a partir de out/24
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI Koch (22H1517101)



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

CRI Helbor Estoque (22H1104501)



São Paulo, Santos e Guarulhos (SP)	Garantias
Corporativo	AF de imóveis
Empreendimentos em desenvolvimento	Aval
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

CARTEIRA DE CRIS



CRI HBC II (22L1414297)

Ribeirão Preto (SP)	Garantias
Corporativo	AF de imóvel
Fazenda São Sebastião	CF de contrato de fornecimento de cana-de-açúcar
CCB	Fundo de reserva
	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
Projeto Makai Campeche	CF de recebíveis
Nota Comercial	Fundo de reserva
	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

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

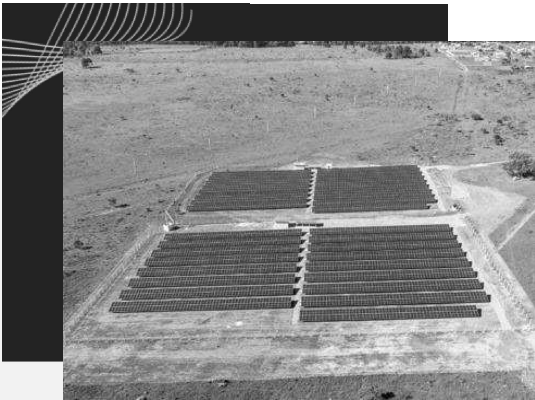
CRI Lote 5 IV (24B1573243)

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

CARTEIRA DE CRIS



CRI Celeste (24B1861489)



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

08/03/2024

18/02/2037

Mensal

78,0

ICVM 160

A2



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 160

Baa1

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

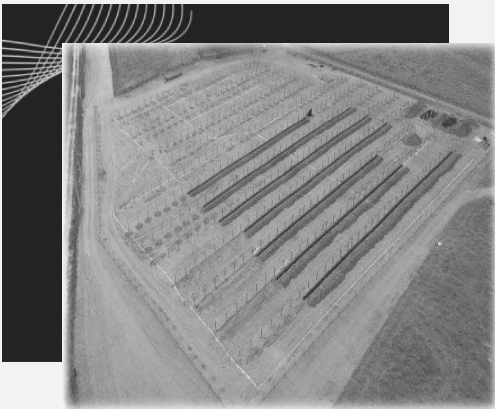
Dezembro/2030

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

20/12/2039

Juros mensais e carência do
principal de 8 meses

5,0

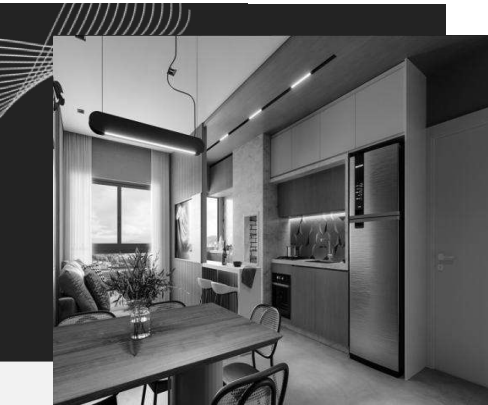
ICVM 160

A3

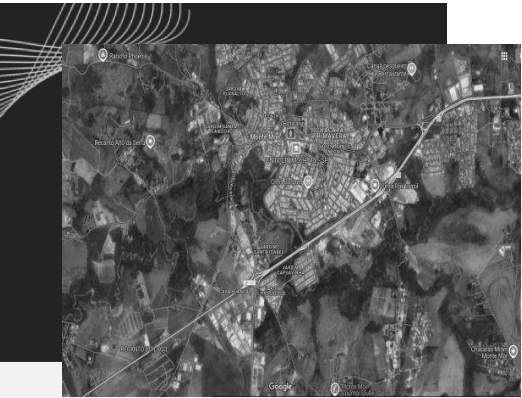
CARTEIRA DE CRIS



CRI TERRASSA (24J3510650)



	Guarulhos (SP)		Garantias
	Corporativo		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.
	Término de Obras		
	CCI representativa de Nota Comercial		
Risco			T2 Empreendimentos Imobiliários LTDA
Indexador			IPCA
Emissão			23/12/2024
Vencimento			19/12/2028
			Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
Amortização			
Volume (R\$ MM)			5,0
Oferta			ICVM 160
Rating JPP			Baa1



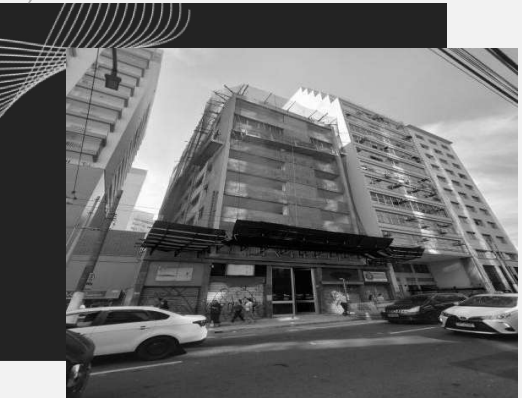
CRI MASOTTI (25A3835544)

	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
			Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
Amortização			
Volume (R\$ MM)			4,1
Oferta			ICVM 160
Rating JPP			A2

CRI COLORADO III (25B2404031)



	Rio Lago (AL)		Garantias
	Corporativo		(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 Hineline Participações (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
			Juros mensal desde o início e principal bullet com full cash sweep
Amortização			
Volume (R\$ MM)			4,1
Oferta			ICVM 160
Rating JPP			A2



CRI PLANTA (24G1896218)

	São Paulo (SP)		Garantias
	Corporativo		(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
	Aquisição e CAPEX dos Ed. Independência e Petroleiro.		
	Nota Comercial		
Risco			Planta. Inc.
Indexador			IPCA
Emissão			16/04/2025
Vencimento			31/07/2034
			Mensal carência de 18 meses
Amortização			
Volume (R\$ MM)			10,36
Oferta			ICVM 160
Rating JPP			Baa3

CARTEIRA DE CRIS



CRI TERROÁ (25H3262782)

- 📍 Pedreira (SP)
- ✓ Garantias
- 🏢 Corporativo
- 📁 Alongamento de dívida e término da obra
- 📊 Nota Comercial / CCB com destinação de recursos para execução de obras futuras
- (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 IPCA
Emissão 04/09/2025
Vencimento 22/08/2033
Amortização Mensal | Após carência de 6 meses
Volume (R\$ MM) 10,0
Oferta ICVM 160
Rating JPP Baa1

TERROÁ EMPREENDIMENTOS

CRI FIBRA II (25F2199910)

- 📍 São Paulo - SP
- ✓ Garantias
- 🏢 Corporativo
- 📁 Investimentos em obras futuras
- 📊 CCI representativa de Notas Comerciais
- (i) Aval (ii) Alienação fiduciária de imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de reserva.

Risco
Indexador FIBRA
Emissão CDI
Vencimento Julho/2025
Amortização Julho/2030
Volume (R\$ MM) Juros mensal
Oferta 12,1
Rating JPP ICVM 160
Rating JPP A3

CRI VILA FAHL (25H2744350)

- 📍 Indaiatuba (SP)
- ✓ Garantias
- 🏢 Corporativo
- 📁 Pagamento de despesas flat; Constituição dos Fundos (Fundo de Reserva e Fundo de Despesas).
- 📊 CCB Imobiliária ou Nota Comercial
- (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 VILA FAHL SPE
Emissão CDI
Vencimento 11/09/2025
Amortização 30/08/2032
Volume (R\$ MM) Mensal | Após carência de 18 meses
Oferta 2,0
Rating JPP ICVM 160
Rating JPP Baa1

CRI Laken (25J0481051)

- 📍 Gramado (RS)
- ✓ Garantias
- 🏢 Corporativo/Loteamento
- 📁 Imóveis Residenciais
- 📊 Nota Comercial
- 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 GRM Empreendimentos
Emissão IPCA
Vencimento 09/10/2025
Amortização 24/09/2035
Volume (R\$ MM) Mensal
Oferta 15,0
Rating JPP ICVM 476
Rating JPP A3

CARTEIRA DE CRIS



CRI FIBRA III (25L3533980)



📍 São Paulo - SP

🏢 Corporativo

📁 Investimentos em obras futuras

📊 CCI representativa de Notas Comerciais

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

✅ Garantias

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

FIBRA
CDI
Janeiro/2026
Agosto/2030
Juros mensal
12.1
ICVM 160
A3

CRI FGR (26E2096092)



📍 Goiânia (GO)

✅ Garantias

🏢 Corporativo

📁 Empreendimento pela FGR

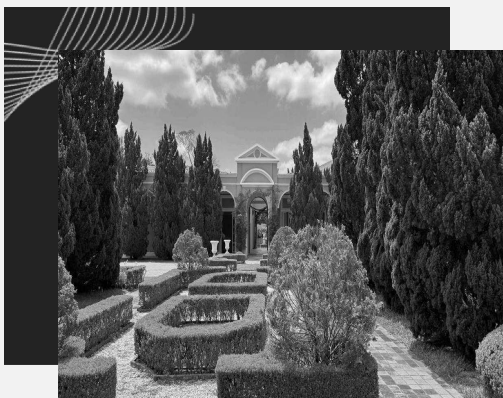
📊 Cessão Fiduciária

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

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

FGR Incorporações S.A.
IPCA
18/05/2026
24/04/2041
Mensal
1,55
ICVM 476
A3

CRI GPCI (26F3491396)



📍 São Paulo (SP)

🏢 Corporativo

📁 Empreendimento pela GPCI

📊 Cessão Fiduciária

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

✅ 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.

GPCI Empreendimentos LTDA
CDI
30/06/2026
11/06/2031
Mensal
1,55
ICVM 476
A3

CRI LOTUS (26D6994045)



📍 Goiânia (GO)

✅ Garantias

🏢 Corporativo

📁 SHS Lotus Empreendimentos

📊 Cessão Fiduciária

Alienação fiduciária das unidades do empreendimento Lotus Arte; Alienação fiduciária de cotas da SPE do empreendimento Lotus Arte; Cessão fiduciária de 100.0% do fluxo de recebíveis presentes e futuros do empreendimento Lotus Arte; Aval da Sutel Investimentos e Participações LTDA (CNPJ: 48.368.375/0001-35); Aval dos sócios PF; Fundo de reserva equivalente a, aproximadamente, R\$ 2.000.000; e Fundo de despesas equivalente a, aproximadamente, seis meses de despesas recorrentes da operação.

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

SHS Lotus Empreendimentos
CDI
30/06/2026
17/05/2030
Mensal
5,9
ICVM 476
Baa2

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

