

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

INFORMAÇÕES

Objetivo

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".

Público Alvo

Investidores em Geral

Política de Investimento

O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas na Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas no Regulamento.

Rentabilidade Alvo

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Constituição

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.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Gestor

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Finaxis CTVM S/A

www.jppcapital.com.br

contato@jppcapital.com.br

Taxa de Adm. e Gestão

1,05% a.a.

Taxa de Performance

20% sobre o retorno acima do Benchmark

Patrimônio Líquido

R\$197,1 milhões

Número de Cotas

1.919.995

Cotistas

11.180

NOTAS DO GESTOR

O Ourinvest JPP FII chegou ao final de dezembro com 95,1% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 91,1% em CRI, 3,1% em FII e 0,9% em LCI. A saldo remanescente, de 4,9%, estava alocado em instrumentos de caixa.

Seguimos focados na estratégia de: (i) maximizar a alocação em CRI; e (ii) selecionar ativos com taxas atrativas, suportados por estruturas adequadas de garantias.

Em dezembro, conseguimos alcançar o nosso objetivo de alocação, após a aquisição de quatro séries de CRI no mercado primário:

- CRI Estácio (R\$ 6 MM; IGPM+6,0%): operação lastreada em recebíveis de contrato de locação do imóvel onde está instalada a Faculdade de Medicina Estácio de Juazeiro (BA), AF de imóvel e coobrigação do cedente;
- CRI Carvalho Hosken (R\$ 15 MM; CDI+4,0%): operação garantida por AF de terrenos na Barra da Tijuca (RJ), AF futura de unidades em estoque; cessão de recebíveis e aval do acionista controlador;
- CRI Lote 5 (R\$ 8 MM; CDI+3,5%): a estrutura conta com AF de cotas da SPE proprietária de loteamento em Barueri (SP), AF de lotes após o TVO, cessão de recebíveis e fiança dos acionistas; e
- CRI Lofts (R\$ 16 MM; CDI+4,0%): operação garantida por AF do estoque de unidades do edifício residencial The Park View em Indaiatuba (SP), AF de terreno e aval do acionista.

Adicionalmente, aproveitamos oportunidades no mercado secundário para ampliar as posições nos CRI Outlet e Even.

Os recursos utilizados para estas aquisições foram provenientes do caixa, da venda de LCIs em carteira e dos CRI Cidade Norte, Walmart e Petrobras, além do vencimento antecipado do CRI Latam.

A distribuição de dezembro, a ser realizada em janeiro, será de R\$ 0,72/cota. Esse valor, combinado à valorização de 0,25% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,96% no mês.

Abaixo, os ativos em nossa carteira que não pagam rendimentos mensais:

- Anual: 12F0036335 (jan) e 15F0544486 (out)
- Trimestral: 17K0188743 (fev/mai/ago/nov)

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

FLUXO DE CAIXA

	dez-19	2019	12 Meses
Total Entradas	1.517.495	14.177.268	14.177.268
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	1.422.904	12.607.269	12.607.269
Receitas Renda Fixa	94.592	1.569.999	1.569.999
Total Saídas	(222.526)	(1.809.972)	(1.809.972)
Despesas Taxa Administração	(179.175)	(1.382.922)	(1.382.922)
Despesas Gerais	(43.352)	(427.050)	(427.050)
Rentabilidade Bruta*	1.294.969	12.367.296	12.367.296
Qtde. Cotas	1.919.995	1.919.995	1.919.995
Rentabilidade/Cota	0,67	10,65	10,65

Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores.

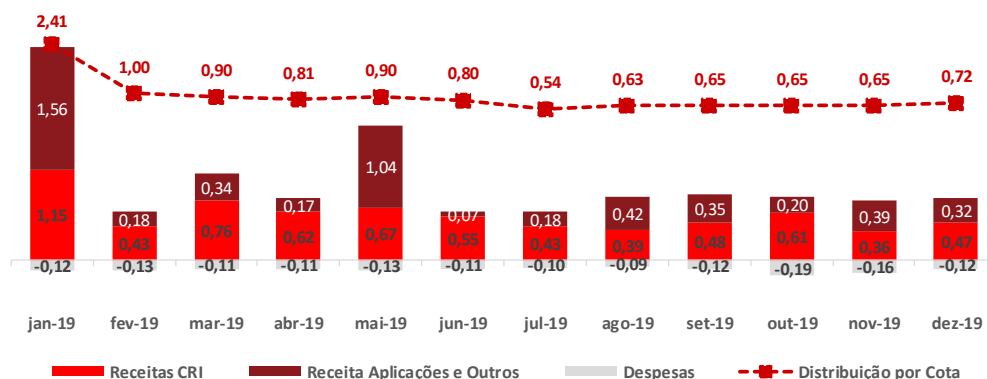
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

Despesas Taxa Administração considera taxa de Gestão, custódia e administração do fundo.

Despesas Gerais: relacionadas às taxas da CVM, SELIC, CETIP e [B]³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

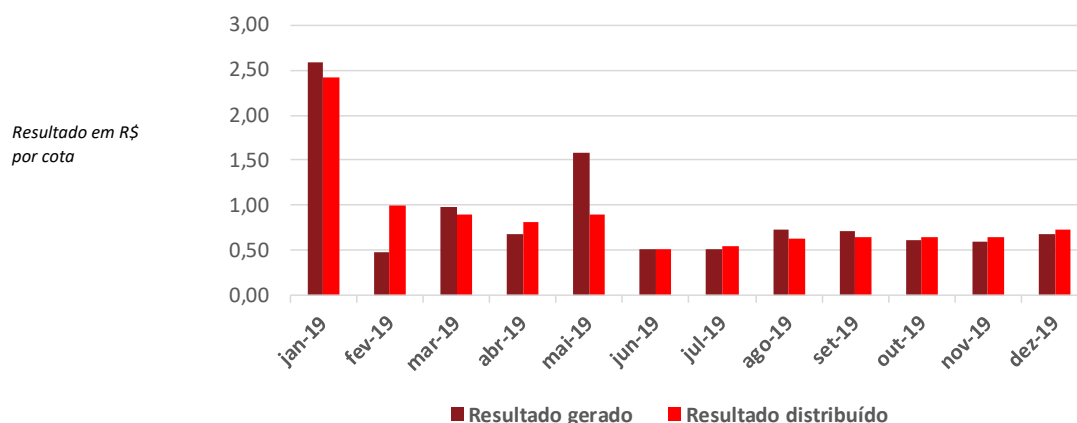
*Resultado acumulado considera operações até penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO FINANCEIRO (Valor por cota / Regime competência)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

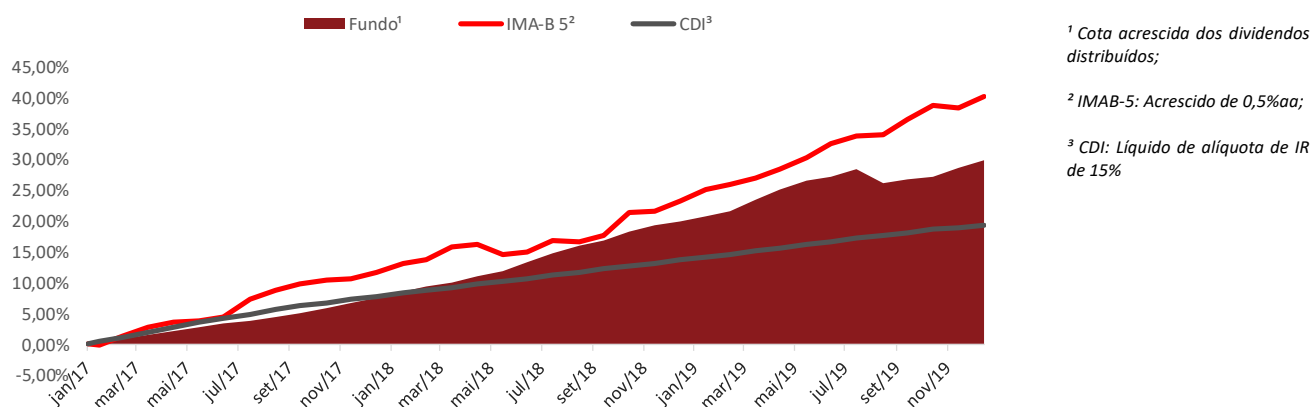
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

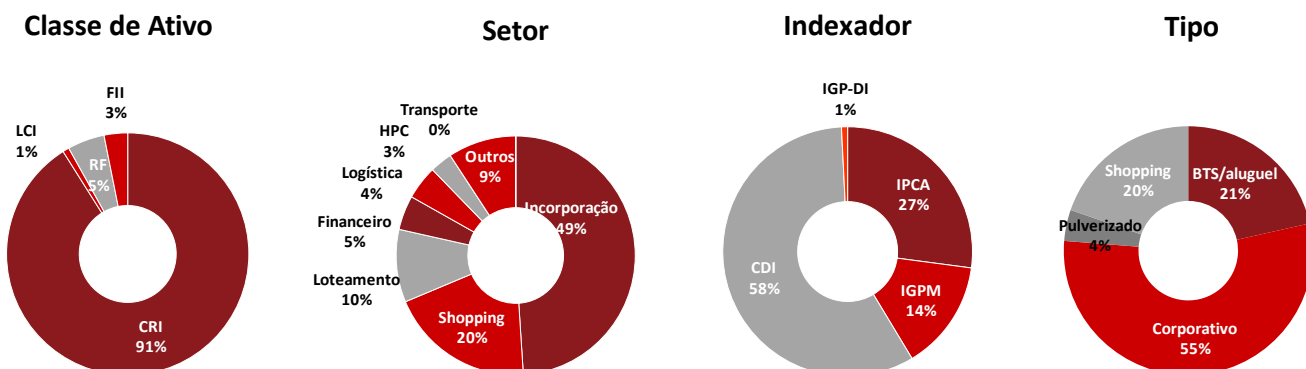
DESEMPENHO DO FUNDO

Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
dez/19	197,1	102,65	0,25%	0,7217	0,70%	0,96%	0,37%	1,24%
nov/19	196,6	102,39	0,39%	0,6500	0,64%	1,03%	0,38%	-0,28%
out/19	195,8	101,99	-0,24%	0,6510	0,64%	0,40%	0,48%	1,65%
set/19	196,3	102,24	-0,19%	0,6500	0,63%	0,45%	0,46%	1,74%
ago/19	196,7	102,43	-2,29%	0,6310	0,60%	-1,69%	0,50%	0,05%
jul/19	140,6	104,83	0,34%	0,5398	0,52%	0,86%	0,57%	0,97%
jun/19	119,0	104,47	0,06%	0,8011	0,50%	0,56%	0,47%	1,72%
mai/19	75,2	104,41	0,37%	0,9000	0,87%	1,24%	0,54%	1,39%
abr/19	74,9	104,02	0,46%	0,8100	0,78%	1,24%	0,52%	1,11%
mar/19	74,6	103,55	0,72%	0,9000	0,88%	1,60%	0,47%	0,78%
fev/19	74,0	102,81	-0,38%	1,0000	0,97%	0,59%	0,49%	0,55%
jan/19	74,3	103,20	-1,59%	2,4115	2,30%	0,71%	0,54%	1,54%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

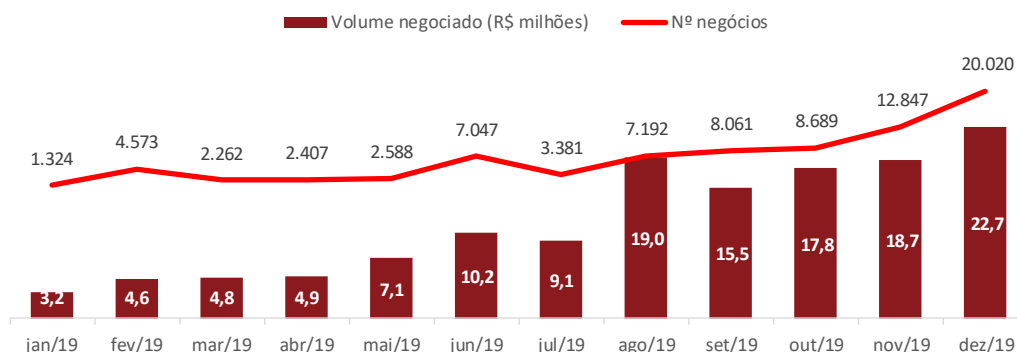


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	12.070	698	8.422.838,97	4,3%	19-abr-17	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
15F0544486	CRI	RB CAPITAL	NATURA	1ª	120ª	13	422.431	5.491.601,93	2,8%	09-mai-17	05-out-31	IPCA	+ 6,51%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	269.578	2.426.197,90	1,2%	14-mar-17	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	98.376	983.756,57	0,5%	14-mar-17	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	996	7.481.824,57	3,8%	24-mar-17	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	13.227	5.158.682,38	2,6%	18-abr-17	21-mar-32	IGPM	+ 7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	197	990.984,45	0,5%	24-mai-17	17-mai-21	CDI	+ 2,00%
17K0188743	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	11ª	129	4.267	550.434,07	0,3%	06-fev-18	25-mai-23	CDI	+ 2,30%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.002	2.003.009,07	1,0%	21-fev-18	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	92.608	2.778.235,29	1,4%	06-mar-18	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	10.594	3.072.194,49	1,6%	14-mai-18	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	9.287	2.786.163,28	1,4%	25-mai-18	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	919	3.505.227,33	1,8%	21-jun-18	17-mar-27	IPCA	+ 7,63%
18G0797009	CRI	RB CAPITAL	SHOPINVEST	1ª	183ª	3.500	1.013	3.546.309,54	1,8%	31-jul-18	13-ago-21	IPCA	+ 8,24%
18L1128176	CRI	TRUE	GUERINI	1ª	176ª	3.000	1.008	3.023.619,35	1,5%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	4.000	794	3.174.149,11	1,6%	18-fev-19	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	1.032	5.521.126,63	2,8%	27-mar-19	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.045	1.567.650,82	0,8%	01-abr-19	25-ago-29	IGP-DI	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	992	4.465.023,17	2,3%	17-mai-19	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	3.000	1.006	3.018.957,75	1,5%	12-jun-19	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR	4ª	34ª	2.574	993	2.557.239,63	1,3%	27-jun-19	25-mai-35	IPCA	+ 7,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	914	13.740.161,38	7,0%	02-jul-19	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19F0922610	CRI	HABITASEC	OUTLET DF	1ª	153ª	12.000	1.000	12.005.520,13	6,1%	12-jul-19	28-jul-20	CDI	+ 1,50%
19H0000001	CRI	VERT	BGT MALLS	1ª	8ª	6.000	985	5.908.221,73	3,0%	20-ago-19	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1ª	219ª	12.000	1.004	12.051.141,19	6,2%	28-ago-19	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	7.581	3.570.534,29	1,8%	09-set-19	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
13I0070394	CRI	TRUE	WALMART	1ª	6ª	142	13.928	1.977.752,13	1,0%	23-set-19	10-set-28	IPCA	+ 8,25%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	1.006	14.135.176,31	7,2%	11-nov-19	03-nov-24	CDI	+ 3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	12.076	6.038.211,87	3,1%	12-dez-19	15-out-27	IGPM	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	15.000	1.006	15.090.417,70	7,7%	13-dez-19	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	1.002	8.012.304,60	4,1%	17-dez-19	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	16.000	1.001	16.015.679,82	8,2%	26-dez-19	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
17F00009488	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	350	1.170	409.465,29	0,2%	19-ago-19	18-mai-20	CDI	x 100,00%
17H00040540	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	490	1.149	562.871,83	0,3%	19-ago-19	23-jul-20	CDI	x 100,00%
17I00016268	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	653	1.141	744.787,58	0,4%	19-ago-19	19-ago-20	CDI	x 100,00%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	MERCEDES-BENZ	-	-	52.102	119,86	6.244.945,72	3,2%	31-out-18	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	9.836.641,25	5,0%	-	-	CDI	-

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

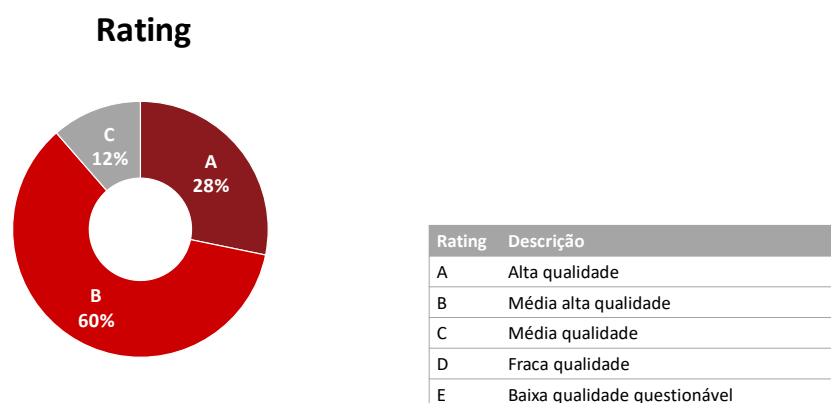
Relatório Mensal dezembro de 2019

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 abaixo mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:



CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

CRI Aliança			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	BB Mapfre	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
	Taxa:	8,19%	Local:
	Emissão:	14/06/2012	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi
	Vencimento:	13/01/2033	Garantias:
	Amortização:	Anual	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
	Volume (R\$ MM):	251,5	CF do contrato de locação
Oferta:		ICVM 476	Fiança prestada por BB Mapfre
Rating JPP:		A	Fundo de reserva de R\$ 2 MM

CRI Natura			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	Natura	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	6,51%	Local:
	Emissão:	05/06/2015	Centro de distribuição
	Vencimento:	05/10/2031	Garantias:
	Amortização:	Anual	CF do contrato de aluguel
	Volume (R\$ MM):	43,1	Seguro patrimonial
Oferta:		ICVM 476	Fundo de obra
Rating JPP:		A	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Socicam



Categoria:	Corporativo
Risco:	Socicam
Indexador:	IGP-M
Taxa:	11,00%
Emissão:	16/05/2016
Vencimento:	15/05/2024
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	54,9
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros
CF de contratos de locação de terminais rodoviários	
Tietê e Barra Funda >100% PMT; outros >40% PMT	
Fiança dos controladores e contrato tampão c/ coobrigação Socicam	
Fundo de reserva de R\$ 1 MM	

CRI Pulverizado Colorado



Categoria:	Residencial
Risco:	Pulverizado
Indexador:	IPCA
Taxa:	10,00%
Emissão:	06/02/2017
Vencimento:	20/09/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	31,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCI repres dos direitos creditórios dos contratos de compra e venda
Empreendimento:	Local: PE, SE, PB e AL
Garantias:	Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
AF de quotas das SPEs dos empreendimentos	
CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda	
Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado	
Fundo de reserva e fundo de obras	
52,7% de subordinação	

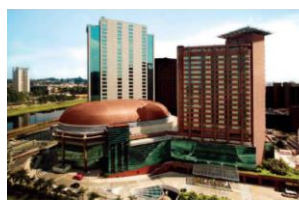
CRI Aliansce



Categoria:	Corporativo
Risco:	Aliansce
Indexador:	CDI
Taxa:	99,00%
Emissão:	01/03/2017
Vencimento:	01/06/2022
Amortização:	Bullet
Volume (R\$ MM):	180,0
Oferta:	ICVM 400
Rating JPP:	A

Lastró:	CCI representativa dos direitos creditórios imobiliários
Empreendimento:	Local: Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	Bangu Shopping Center
AF de fração ideal de 37,93% do shopping Bangu	
CF de 37,93% dos recebíveis de aluguel do shopping	
Fundo de liquidez c/ valor entre 100 e 120% da PMT	

CRI WTC



Categoria:	Corporativo
Risco:	WTC
Indexador:	IGPM
Taxa:	7,50%
Emissão:	04/04/2017
Vencimento:	21/03/2032
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	150,1
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	Debêntures Houscenter repres dos direitos creditórios de sua participação no WTC
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	World Trade Center de São Paulo
CF dos direitos creditórios das debêntures da Houscenter	
Coobrigação da holding (LMB Investments)	
Fundo de reserva	

CRI Helbor



Categoria:	Residencial
Risco:	Helbor
Indexador:	CDI
Taxa:	2,00%
Emissão:	16/05/2017
Vencimento:	17/05/2021
Amortização:	Anual
Volume (R\$ MM):	100,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCBs imobiliárias de emissão da Helbor e de SPEs
Empreendimento:	Local: SP, RJ, MT, DF, SC e CE
Garantias:	Diversos empreendimentos residenciais
AF de unidades prontas em estoque	
CF de 70% do valor de vendas para quitar CCB	
Fiança Helbor	
Fundo de reserva de 14% do saldo devedor	
Substituição de garantias que não alcancem projeção de vendas	

CRI Tecnisa IV



Categoria:	Residencial
Risco:	Tecnisa
Indexador:	CDI
Taxa:	2,30%
Emissão:	22/11/2017
Vencimento:	25/05/2023
Amortização:	Semestral
Volume (R\$ MM):	90,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCB imobiliária
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	Unidades residenciais de diversos empreendimentos
AF de unidades residenciais	
CF de recebíveis imobiliários	
Covenants de dívida e NAV	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Airport Town



Categoria:	Corporativo
Risco:	BSD
Indexador:	CDI
Taxa:	2,00%
Emissão:	18/12/2017
Vencimento:	22/06/2022
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	15,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	CCB repes de direitos creditórios de contratos de locação
Empreendimento:	Airport Town II
Local:	Guarulhos (SP)
Garantias:	AF de quotas da BSD
	AF de imóvel (após a quitação do CRI I)
	CF dos direitos creditórios devidos à BSD

CRI Pulverizado Coqueiros



Categoria:	Residencial
Risco:	Pulverizado
Indexador:	IGP-M
Taxa:	9,00%
Emissão:	28/12/2017
Vencimento:	28/09/2032
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	20,2
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCI repes dos direitos creditórios de contratos de compra e venda
Empreendimento:	Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
Local:	Barretos (SP)
Garantias:	AF dos lotes (a registrar qdo atingir 6 parcelas em aberto)
	CF dos créditos imobiliários
	Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
	Fundo de reserva >2 PMT

CRI Rio Ave



Categoria:	Corporativo
Risco:	Rio Ave
Indexador:	IPCA
Taxa:	9,25%
Emissão:	20/04/2028
Vencimento:	20/10/2028
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	83,2
Oferta:	CVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCB imobiliária repes dos direitos creditórios de contratos de locação
Empreendimento:	24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)
Local:	Recife (PE)
Garantias:	AF de 200% do valor de venda forçada dos imóveis
	CF de recebíveis de aluguel de pelo menos 150% do valor da PMT
	Aval dos sócios e aval cruzado das empresas do grupo
	Fundo de reserva e cash sweep de 30% da PMT
	Edividamento máximo do grupo de R\$ 135 milhões

CRI GLP



Categoria:	Comercial
Risco:	GLP
Indexador:	IPCA
Taxa:	6,50%
Emissão:	17/11/2017
Vencimento:	20/01/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	113,7
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	CCI repes de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
Local:	Embu das Artes (SP)
Garantias:	AF do imóvel (após condição suspensiva)
	CF dos direitos creditórios do contrato de locação
	Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel
	Importância segurada R\$ 150 MM
	Seguro garantia locatício se inquilino (BRF) perder investment grade

CRI Perini Business Park



Categoria:	Corporativo
Risco:	Locatários
Indexador:	IPCA
Taxa:	7,63%
Emissão:	17/08/2016
Vencimento:	17/03/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	29,9
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	CCI lastreada nos recebíveis dos contratos de locação e contrato tampão
Empreendimento:	Condomínio Multisetorial Perini Business Park
Local:	Joinville (SC)
Garantias:	AF das quotas do FII Andromeda
	CF de 100% dos créditos dos contratos de locação
	Contrato de locação Tampão
	Fundo de reserva de 4x PMT

CRI Shopinvest



Categoria:	Comercial
Risco:	Shopinvest
Indexador:	IPCA
Taxa:	8,24%
Emissão:	12/07/2018
Vencimento:	13/08/2021
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	74,8
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	Créditos imobiliários representados pelas CCI 01 (debêntures) e CCI 02 (CCBI)
Empreendimento:	Shopping Park Sul
Local:	Volta Redonda (RJ)
Garantias:	AF de 100% do imóvel
	CF de direitos creditórios
	Fiança e aval da Shopinvest e na PF do acionista
	Fundo de reserva no valor das 6 primeiras PMT
	Fundo de obras no valor de 10% do saldo remanescente

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Guerini



Categoria:	Residencial
Risco:	Guerini
Indexador:	CDI
Taxa:	7,44%
Emissão:	03/12/2018
Vencimento:	05/12/2024
Amortização:	Semestral
Volume (R\$ MM):	45,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	C

Lastró:	CCB imobiliária emitida pela Guerini
Empreendimento:	Local: Interior de SP
Garantias:	Loteamentos residenciais em Porto Feliz, Boituva e Salto
AF de terrenos	
CF de recebíveis dos contratos de venda de terrenos e glebas resid.	
Aval dos acionistas controladores da Guerini	
Até 12º mês, fluxo mensal mínimo de R\$ 1MM, pago na escrow	
Após 12º mês, R\$ 1MM adicional/mês, retido até amortização	

CRI HBC



Categoria:	Comercial
Risco:	HBC
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	31/01/2019
Vencimento:	30/11/2023
Amortização:	Anual
Volume (R\$ MM):	14,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCB emitida por Agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel
Empreendimento:	Local: Ribeirão Preto (SP)
Garantias:	Fazenda São Sebastião
AF de imóvel	
CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar	
Aval dos emissores das CCB (100%)	

CRI Melnick Even II



Categoria:	Residencial
Risco:	Melnick Even
Indexador:	IPCA
Taxa:	9,00%
Emissão:	27/02/2019
Vencimento:	22/03/2034
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	30,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV
Empreendimento:	Local: Rio Grande do Sul
Garantias:	Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park
AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão	
CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF	
Aval e fiança	
Fundo de reserva no valor de 110% da maior PMT	
Cessão definitiva de recebíveis após TVO (fundo de reserva p/ ágio)	

CRI Aracaju Parque Shopping



Categoria:	Comercial
Risco:	Grupo ACF
Indexador:	IGP-DI
Taxa:	9,50%
Emissão:	25/03/2019
Vencimento:	25/08/2029
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	22,3
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	CCIs representativas de direitos creditórios de contratos de locação
Empreendimento:	Local: Aracaju (SE)
Garantias:	Aracaju Parque Shopping
AF do shopping	
Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis	
Aval dos acionistas (Grupo ACF)	
Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra	
Contratos tampão de locação	

Ourinvest Log FII - OULG11B



Categoria:	Comercial
Risco:	Mercedes-Benz
Indexador:	-
Taxa:	-
Emissão:	23/01/2013
Vencimento:	Indeterminado
Amortização:	-
Volume (R\$ MM):	100,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	Contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Juiz de Fora (MG)
Garantias:	Galpão logístico locado para a Mercedes-Benz
Multa de 100% do saldo devedor em caso de quebra de contrato	

CRI San Remo



Categoria:	Residencial
Risco:	San Remo
Indexador:	IPCA
Taxa:	9,00%
Emissão:	26/04/2019
Vencimento:	17/05/2024
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	77,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	CCB
Empreendimento:	Local: Curitiba (PR)
Garantias:	Palazzo Lumini e BW
AF de imóvel residencial na razão de 200%	
CF da carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$ 10 MM	
Aval e fiança dos acionistas e SPes	
Fundos de liquidez, despesa e reserva	
Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Lote 5



Categoria:	Residencial
Risco:	Lote 5
Indexador:	CDI
Taxa:	3,50%
Emissão:	03/06/2019
Vencimento:	03/06/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	8,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	
Debênture privada	
Empreendimento:	Local:
Loteamento Una	Itu (SP)
Garantias:	
AF de lotes do empreendimento UNA (razão de 130%)	
CF de carteira de recebíveis	
Aval dos acionistas na PF	

CRI Helbor Renda

Série subordinada



Categoria:	Comercial
Risco:	Helbor
Indexador:	IPCA
Taxa:	7,50%
Emissão:	15/05/2019
Vencimento:	15/05/2034
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	80,6
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	C

Lastró:	
Debêntures emitidas pelas SPEs proprietárias dos imóveis	
Empreendimento:	Local:
Sete empreendimentos comerciais desenvolvidos pela Helbor	RJ e SP
Garantias:	
AF dos empreendimentos c/ LTV de 74%	
CF de contratos de locação na razão de 100%	
Aval da Helbor	
Fundo de Reserva	

CRI Tecnisa



Categoria:	Residencial
Risco:	Tecnisa S.A.
Indexador:	IPCA
Taxa:	7,00%
Emissão:	19/06/2019
Vencimento:	19/07/2024
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	145,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	
CCB imobiliária emitida pela Tecnisa	
Empreendimento:	Local:
Jardim das Perdizes	São Paulo (SP)
Garantias:	
AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1	
Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva	
Amex com sobras das SPE	
Covenants de dívida/PL (<120%) e NAV (>1,5x)	

CRI Outlet DF



Categoria:	Shopping
Risco:	Outlet Premium
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	19/06/2019
Vencimento:	28/07/2020
Amortização:	Bullet
Volume (R\$ MM):	40,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	
Debêntures imobiliárias emitidas por BR Partners Outlet Brasília	
Empreendimento:	Local:
Outlet Premium Brasília	Brasília (DF)
Garantias:	
AF do imóvel (R\$70,5 milhões)	
CF do NOI do Outlet Brasília	
AF de ações	
Fundo de reserva de 1 PMT	

CRI BTG Malls



Categoria:	Comercial
Risco:	FII BTG Malls
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	01/08/2019
Vencimento:	20/08/2031
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	209,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A

Lastró:	
CCI representativas de contratos de venda e compra de part. em shoppings	
Empreendimento:	Local:
Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet	RJ e MG
Garantias:	
AF de frações dos shoppings	
CF do NOI dos shoppings	
Fundo de reserva de 1 PMT	

CRI Even



Categoria:	Residencial
Risco:	Even
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	31/07/2019
Vencimento:	31/07/2023
Amortização:	Cash sweep
Volume (R\$ MM):	180,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B

Lastró:	
Debênture privada emitida pela Even	
Empreendimento:	Local:
Up Barra e Up Norte	Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	
AF de cotas de duas SPE	
Razão de garantia crescente	
Covenants de dívida e NAV	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Pulverizado Ourinvest		Série sênior
	Categoria:	Híbrido
	Risco:	Pulverizado
	Indexador:	IGPM
	Taxa:	6,68%
	Emissão:	22/05/2019
	Vencimento:	22/09/2033
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	40,1
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B
Lastro:		Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis
Empreendimento:		Local: 192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento) SP, RN, RJ e outros
Garantias:		AF dos imóveis
		15% de subordinação
		Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
		Fundo de despesas de R\$50k

CRI WalMart		
	Categoria:	Comercial
	Risco:	WalMart
	Indexador:	IPCA
	Taxa:	8,25%
	Emissão:	10/09/2013
	Vencimento:	10/09/2028
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	22,5
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	A
Lastro:		Direitos creditórios de contrato de locação de imóvel
Empreendimento:		Local: Sams Club (Av Rudge) São Paulo (SP)
Garantias:		AF de imóvel
		CF de recebíveis
		Fiança
		Fundo de reserva
		Contrato de locação complementar

CRI Arquiplan		
	Categoria:	Residencial
	Risco:	Arquiplan
	Indexador:	CDI
	Taxa:	3,50%
	Emissão:	15/10/2019
	Vencimento:	15/10/2024
	Amortização:	Trimestral
	Volume (R\$ MM):	29,1
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B
Lastro:		CCI representativa de CCB emitida pela AR07
Empreendimento:		Local: Caiubi 601 São Paulo (SP)
Garantias:		AF do empreendimento Caiubi 601 e de cotas da SPE AR07
		CF dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Caiubi 601
		Aval das empresas Arquiplan e Acto America e na PF dos sócios
		Fundo de reserva e seguro de obra do empreendimento Caiubi 601
		Razão de garantia mínima de 150% do saldo devedor

CRI Estácio		
	Categoria:	Comercial
	Risco:	Estácio
	Indexador:	IGPM
	Taxa:	6,00%
	Emissão:	12/11/2019
	Vencimento:	15/10/2027
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	12,1
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	A
Lastro:		Contrato atípico de locação
Empreendimento:		Local: Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro Juazeiro (BA)
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

CRI Carvalho Hosken		
	Categoria:	Residencial
	Risco:	Carvalho Hosken
	Indexador:	CDI
	Taxa:	4,00%
	Emissão:	28/11/2019
	Vencimento:	15/12/2026
	Amortização:	Trimestral
	Volume (R\$ MM):	140,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B
Lastro:		CCB emitida pela Carvalho Hosken
Empreendimento:		Local: Terrenos Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:		AF de terrenos
		AF de estoque pronto (a ser constituída em até 36 meses)
		CF de recebíveis de aluguel e/ou carteira própria
		Aval do controlador
		Fundo de liquidez

CRI Lote 5 II		
	Categoria:	Residencial
	Risco:	Lote 5
	Indexador:	CDI
	Taxa:	3,50%
	Emissão:	15/11/2019
	Vencimento:	15/11/2025
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	11,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	C
Lastro:		Debênture privada emitida pela Lote 5
Empreendimento:		Local: Itahyê II Barueri (SP)
Garantias:		AF de cotas da SPE
		AF de lotes após a obtenção do TVO
		CF dos recebíveis da venda de lotes
		Fiança dos acionistas

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2019

CRI Lofts			
	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Lofts	CCB imobiliária de emissão da Lofts
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	4,00%	Local:
	Emissão:	05/12/2019	The Park View
	Vencimento:	09/12/2025	Indaiatuba (SP)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	25,0	AF de unidades no Park View
	Oferta:	ICVM 476	AF de terreno
	Rating JPP:	A	Aval do acionista Lofts
			Fundo de reserva