

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

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\$196,6 milhões

Número de Cotas

1.919.995

Cotistas

12.754

NOTAS DO GESTOR

O Ourinvest JPP FII chegou ao final de fevereiro com 94,9% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 91,5% em CRI, 2,6% em FII e 0,9% em LCI. O saldo remanescente, de 5,1%, 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 fevereiro, aproveitamos oportunidades no mercado secundário para aumentar em R\$ 3 milhões a posição no CRI Even e em R\$ 3,5 milhões no CRI Aliança. Adicionalmente, alocamos R\$ 5 milhões na oferta primária do CRI Grupo Mateus, cuja liquidação ocorrerá na primeira semana de março.

O Grupo Mateus é uma rede varejista, com lojas nos estados do MA e PA, com faturamento anual de aprox. R\$ 8 bilhões. A operação, que tem prazo médio de 5,5 anos e remuneração de IPCA + 4,95%, é amparada pela qualidade do crédito da devedora (A- em nossa classificação¹) e garantida por alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis e fiança do principal acionista da companhia.

A distribuição de fevereiro, a ser realizada em março, será de R\$ 0,84/cota. Esse valor, combinado à desvalorização de 0,45% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,36% no mês.

Em 26 de fevereiro foi divulgado o Fato Relevante informando sobre a aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$150.000.000,00, além das demais condições da oferta. O documento está disponível na página do Administrador: <https://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/>

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

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

¹Continuamente, aprimoramos a metodologia de classificação de risco que serve de apoio às nossas decisões de investimento. Em janeiro, introduzimos novos atributos na análise das operações, o que resultou em uma escala mais ampla, detalhada na seção "Rating" do relatório (pág. 5).

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

FLUXO DE CAIXA

	fev-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	1.584.842	4.645.335	16.429.931
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	1.551.917	4.564.772	14.835.984
Receitas Renda Fixa	32.925	80.563	1.593.947
Despesas Totais	(255.403)	(509.946)	(2.137.039)
Despesas Taxa Administração	(212.407)	(408.403)	(1.646.962)
Despesas Gerais	(42.997)	(101.543)	(490.076)
Resultado*	1.329.438	4.135.389	14.292.893
Qtde. Cotas	1.919.995	1.919.995	1.919.995
Resultado/Cota	0,69	2,15	9,74

Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros e correção monetária realizados pelos devedores, além dos resultados não recorrentes de operações no mercado secundário.

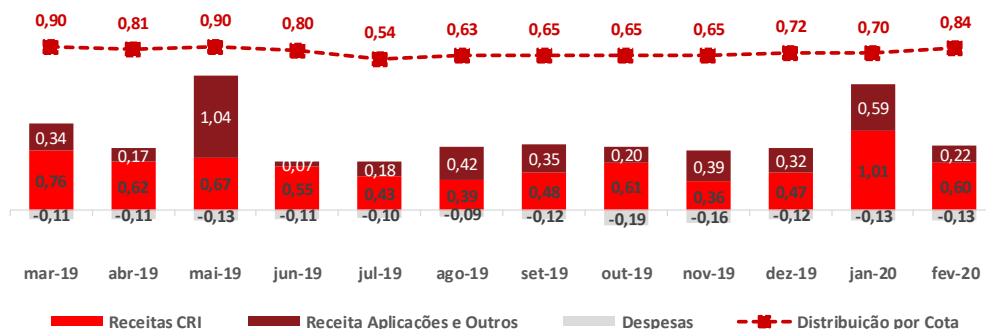
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

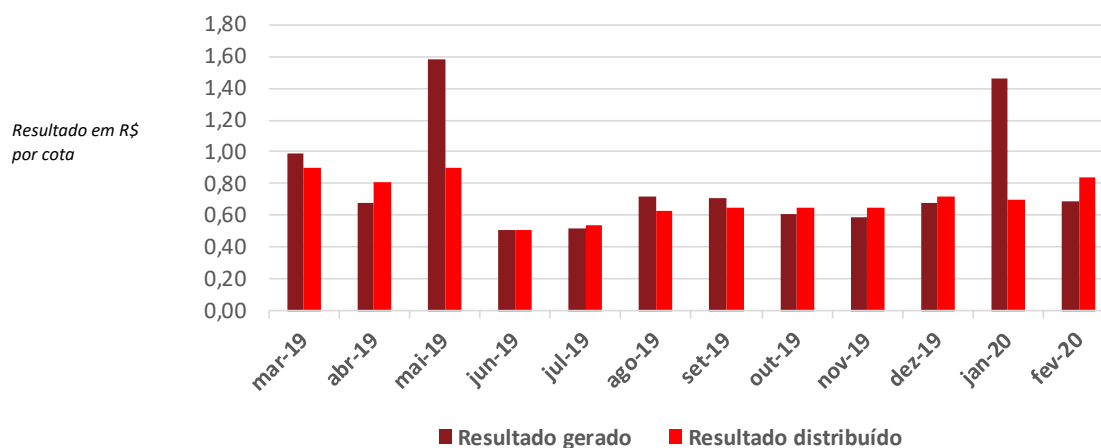
*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

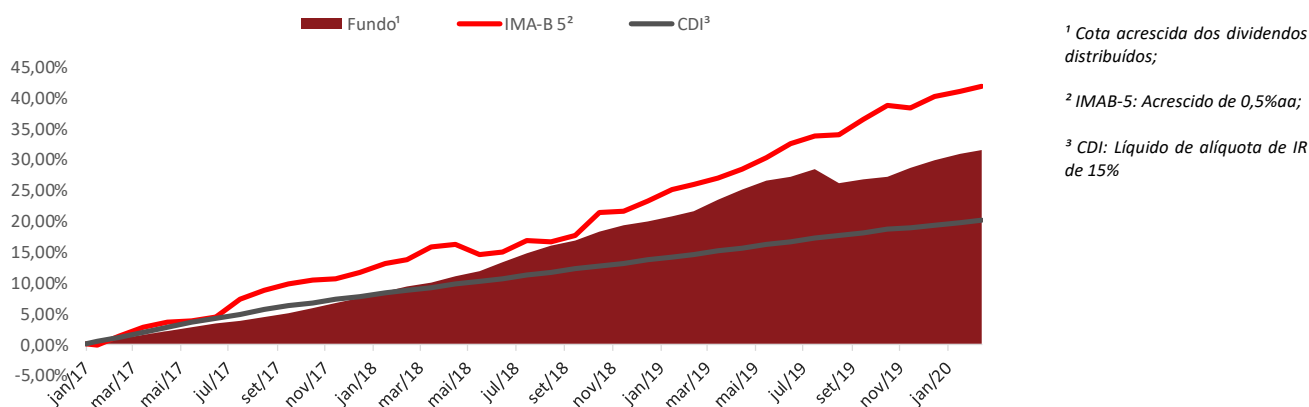
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

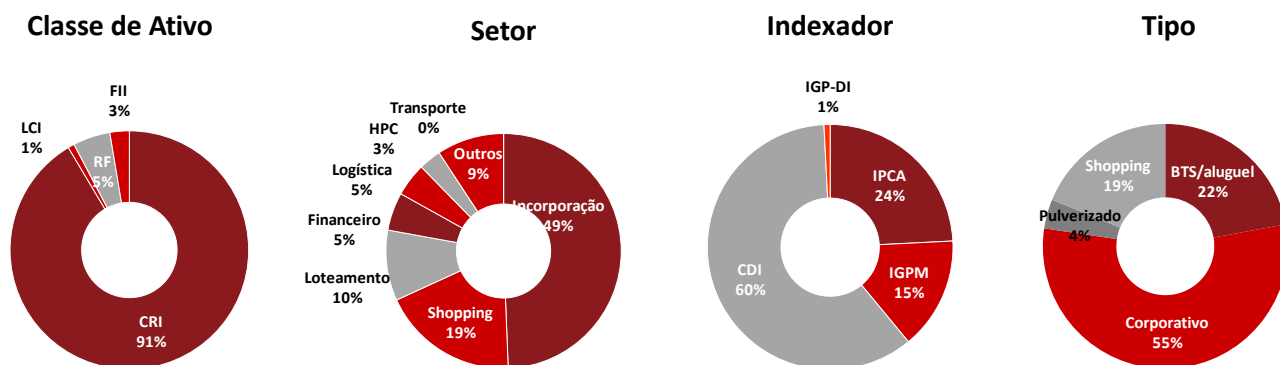
DESEMPENHO DO FUNDO

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
fev/20	196,7	102,43	-0,45%	0,8400	0,82%	0,36%	0,29%	0,64%
jan/20	197,6	102,90	0,24%	0,7000	0,68%	0,93%	0,38%	0,56%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

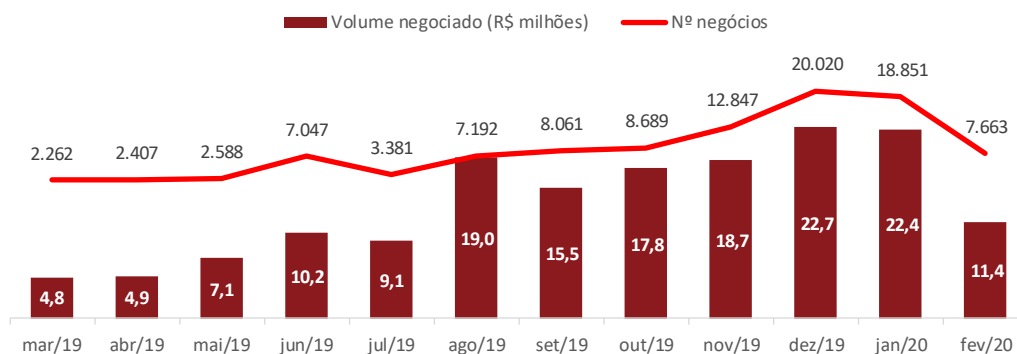


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

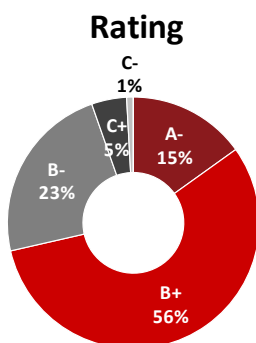
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.420	659	9.509.678,71	4,8%	19-abr-17	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
15F0544486	CRI	RB CAPITAL	NATURA	1ª	120ª	13	431.136	5.604.769,61	2,8%	09-mai-17	05-out-31	IPCA	+ 6,51%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	267.770	2.409.932,89	1,2%	14-mar-17	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	92.575	925.750,78	0,5%	14-mar-17	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	997	7.487.555,34	3,8%	24-mar-17	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	13.406	5.228.444,78	2,7%	18-abr-17	21-mar-32	IGPM	+ 7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	135	677.739,03	0,3%	24-mai-17	17-mai-21	CDI	+ 2,00%
17K0188743	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	11ª	129	2.777	358.211,34	0,2%	06-fev-18	25-mai-23	CDI	+ 2,30%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.001	2.001.453,82	1,0%	21-fev-18	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	90.830	2.724.907,81	1,4%	06-mar-18	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	10.588	3.070.588,42	1,6%	14-mai-18	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	9.420	2.826.130,27	1,4%	25-mai-18	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	916	3.494.502,44	1,8%	21-jun-18	17-mar-27	IPCA	+ 7,63%
18L1128176	CRI	TRUE	GUERINI	1ª	176ª	3.000	1.007	3.020.175,86	1,5%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	4.000	793	3.172.344,17	1,6%	18-fev-19	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19B0026042	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	949	5.077.438,40	2,6%	27-mar-19	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.067	1.600.727,40	0,8%	01-abr-19	25-ago-29	IGP-DI	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	1.007	4.531.654,53	2,3%	17-mai-19	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	3.000	980	2.939.004,01	1,5%	12-jun-19	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR	4ª	34ª	2.574	549	1.411.887,07	0,7%	27-jun-19	25-mai-35	IPCA	+ 7,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	927	13.937.678,83	7,1%	02-jul-19	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19F0922610	CRI	HABITASEC	OUTLET DF	1ª	153ª	12.000	1.000	12.002.645,55	6,1%	12-jul-19	28-jul-20	CDI	+ 1,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	8.000	973	7.782.815,33	4,0%	20-ago-19	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1ª	219ª	15.000	1.003	15.050.253,20	7,7%	28-ago-19	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	7.170	3.377.113,22	1,7%	09-set-19	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
13I0070394	CRI	TRUE	WALMART	1ª	6ª	142	13.769	1.955.250,87	1,0%	23-set-19	10-set-28	IPCA	+ 8,25%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	1.001	14.062.705,61	7,2%	11-nov-19	03-nov-24	CDI	+ 3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	12.276	6.138.226,93	3,1%	12-dez-19	15-out-27	IGPM	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	15.000	1.004	15.057.167,71	7,7%	13-dez-19	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	1.001	8.007.152,08	4,1%	17-dez-19	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	16.000	1.004	16.066.376,46	8,2%	26-dez-19	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
17F00009488	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	350	1.177	412.031,45	0,2%	19-ago-19	18-mai-20	CDI	x 100,00%
17H00040540	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	490	1.156	566.332,41	0,3%	19-ago-19	23-jul-20	CDI	x 100,00%
17I00016268	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	653	1.148	749.334,53	0,4%	19-ago-19	19-ago-20	CDI	x 100,00%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	MERCEDES-BENZ	-	-	49.540	105,00	5.201.700,00	2,6%	31-out-18	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	10.023.478,92	5,1%	-	-	CDI	-

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:



Rating	Descrição
A+	Altíssima qualidade
A-	Alta qualidade
B+	Média alta qualidade
B-	Média qualidade
C+	Média baixa qualidade
C-	Fraca qualidade
D	Qualidade questionável
E	Fraquíssima qualidade

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	São Paulo (SP)
	Amortização:	Anual	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	251,5	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
	Oferta:	ICVM 476	CF do contrato de locação
	Rating JPP:	B+	Fiança prestada por BB Mapfre
CRI Natura			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	Natura	CCI representativa 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	São Paulo (SP)
	Amortização:	Anual	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	43,1	CF do contrato de aluguel
	Oferta:	ICVM 476	Seguro patrimonial
	Rating JPP:	B+	Fundo de obra

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

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	

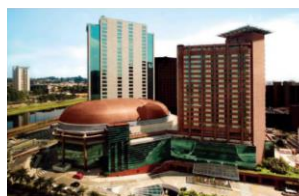
CRI Aliansce



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:	Debênture privada
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:	C+

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 fevereiro de 2020

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 repres de direitos creditórios de contratos de locação	
Empreendimento:	Local:
Airport Town II	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 repres dos direitos creditórios de contratos de compra e venda	
Empreendimento:	Local:
Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	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 repres dos direitos creditórios de contratos de locação	
Empreendimento:	Local:
24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)	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:	5,45%
Emissão:	17/11/2017
Vencimento:	20/01/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	113,7
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	
CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação	
Empreendimento:	Local:
Centro de distribuição GLP Embu das Artes II	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:	Local:
Condomínio Multisetorial Perini Business Park	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 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:	B-

Lastró:	
CCB imobiliária emitida pela Guerini	
Empreendimento:	Local:
Loteamentos residenciais em Porto Feliz, Boituva e Salto	Interior de SP
Garantias:	
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	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

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:	Fazenda São Sebastião
Local:	Ribeirão Preto (SP)
Garantias:	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:	Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park
Local:	Rio Grande do Sul
Garantias:	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:	C-

Lastró:	CCIs representativas de direitos creditórios de contratos de locação
Empreendimento:	Aracaju Parque Shopping
Local:	Aracaju (SE)
Garantias:	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:	Galpão logístico locado para a Mercedes-Benz
Local:	Juiz de Fora (MG)
Garantias:	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:	Palazzo Lumini e BW
Local:	Curitiba (PR)
Garantias:	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

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:	B+

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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [BJ]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

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:	B-
Lastro:		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+
Lastro:		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+
Lastro:		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-
Lastro:		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+
Lastro:		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

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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [BJ]³: OUJP11

Relatório Mensal fevereiro de 2020

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-

Lastró:	
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-

Lastró:	
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-

Lastró:	
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-

Lastró:	
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:	B+

Lastró:	
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	

CRI Lofts



Categoria:	Residencial
Risco:	Lofts
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	05/12/2019
Vencimento:	09/12/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	25,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	
CCB imobiliária de emissão da Lofts	
Empreendimento:	Local:
The Park View	Indaiatuba (SP)
Garantias:	
AF de unidades no Park View	
AF de terreno	
Aval do acionista Lofts	
Fundo de reserva	