

## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal março 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 Corretora de Títulos e Valores Imobiliários S/A

[www.jpccapital.com.br](http://www.jpccapital.com.br)  
[contato@jpccapital.com.br](mailto:contato@jpccapital.com.br)

#### **Taxa de Adm. e Gestão**

1,125% a.a.

#### **Taxa de Performance**

20% sobre o retorno acima do Benchmark

#### **Patrimônio Líquido:**

R\$74,6 milhões

#### **Número de Cotas**

720.000

#### **Cotistas**

384

### NOTAS DO GESTOR

O Ourinvest JPP FII chegou ao final de março com 98,4% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 92,8% em CRI, 0,4% em LCI e 5,2% em FII. A parcela remanescente, de 1,6%, está alocada em instrumentos de caixa.

Em março, o fundo manteve a estratégia de: (i) maximizar a alocação em CRI; (ii) ampliar a participação de ativos indexados a índices de preços; e (iii) selecionar ativos com taxas elevadas, suportados por estruturas adequadas de garantias.

Novas ofertas de CRI foram analisadas e submetidas ao comitê de investimentos. Em março, adquirimos o CRI Melnick Even, que é uma operação no segmento de loteamentos, e reduzimos a participação no CRI Latam. Já no início de abril, utilizamos o saldo em instrumentos de caixa em uma operação no segmento de shopping centers.

A distribuição de março, a ser realizada em abril, será de R\$ 0,90/cota. Esse valor, combinado à variação positiva de 0,72% da cota patrimonial, proporcionou a rentabilidade total de 1,60% no mês, o equivalente a 340% do CDI.

Abaixo, os papéis em nossa carteira que não pagam rendimentos mensalmente:

- 12F0036335: anual (jan)
- 15F0544486: anual (out)
- 16L0194143, 17F0169507 e 17F0169604: trimestral (mar/jun/set/dez)
- 17K0188743: trimestral: (fev/mai/ago/nov)

## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal março de 2019

### FLUXO DE CAIXA

|                                        | mar-19          | 2019             | 12 Meses           |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| <b>Total Entradas</b>                  | <b>886.429</b>  | <b>3.619.991</b> | <b>8.393.045</b>   |
| Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's | 870.627         | 3.547.574        | 8.012.079          |
| Receitas Renda Fixa                    | 15.802          | 72.417           | 380.966            |
| <b>Total Saídas</b>                    | <b>(82.447)</b> | <b>(265.326)</b> | <b>(1.062.872)</b> |
| Despesas Taxa Administração            | (66.538)        | (210.900)        | (852.766)          |
| Despesas Gerais                        | (15.910)        | (54.427)         | (210.106)          |
| <b>Rentabilidade Bruta*</b>            | <b>803.982</b>  | <b>3.354.665</b> | <b>7.330.173</b>   |
| <b>Qtde. Cotas</b>                     | <b>720.000</b>  | <b>720.000</b>   | <b>720.000</b>     |
| <b>Rentabilidade/Cota</b>              | <b>1,12</b>     | <b>4,66</b>      | <b>10,18</b>       |

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

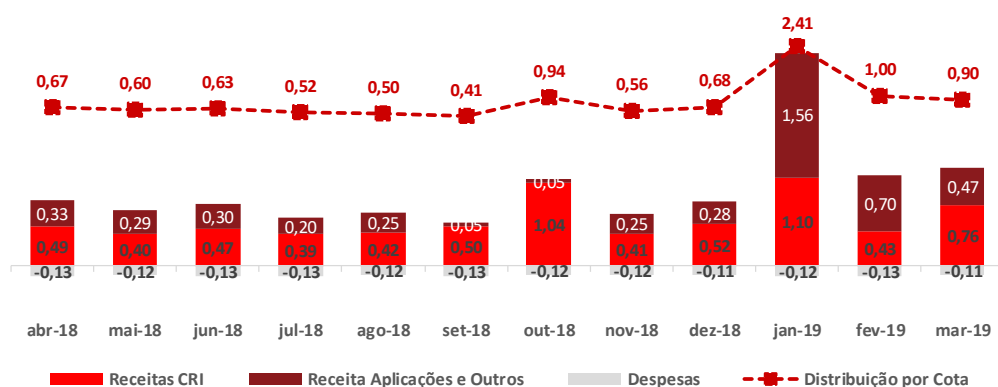
**Receitas LCI's e Renda Fixa:** apurada somente quando da liquidação financeira.

**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.

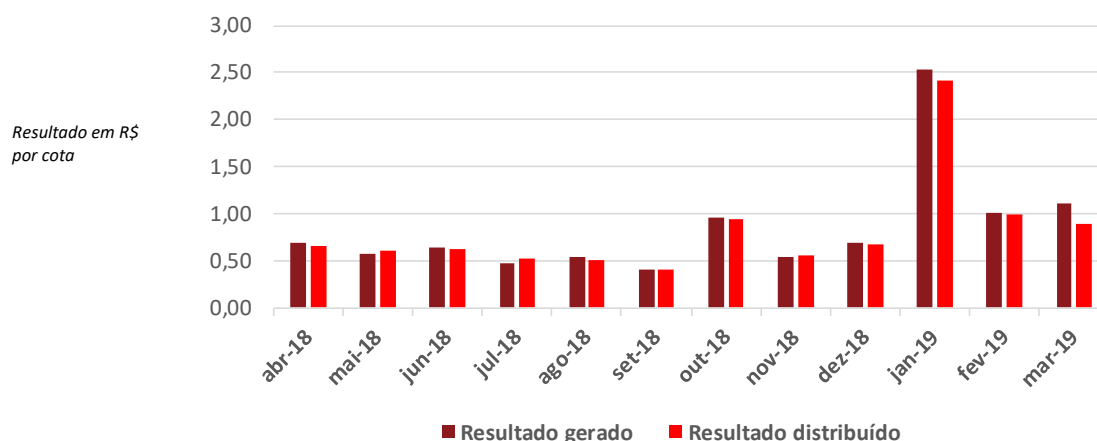
\*Resultado acumulado considera operações até penúltimo dia útil da data base.

### RESULTADO FINANCEIRO (Valor por cota / Regime competência)



\*O fundo começou suas atividades em Janeiro/2017

### RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

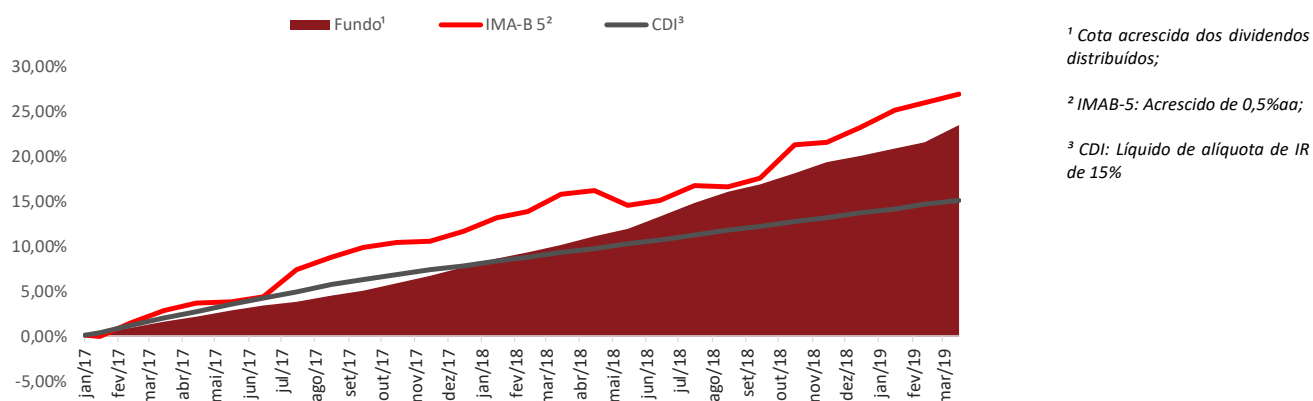
Cód. [BJ]³: OUJP11

Relatório Mensal março de 2019

### DESEMPENHO DO FUNDO

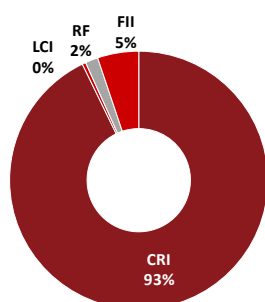
| Mês    | Patrimônio líquido (R\$ MM) | PL por cota (R\$/cota) | Variação do PL | Rendimento por cota (R\$) | Dividend yield | Retorno total | CDI   | IMA-B 5 |
|--------|-----------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------|-------|---------|
| 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%   |
| dez/18 | 75,5                        | 104,86                 | -0,08%         | 0,6829                    | 0,65%          | 0,57%         | 0,49% | 1,36%   |
| nov/18 | 75,6                        | 104,95                 | 0,41%          | 0,5603                    | 0,54%          | 0,95%         | 0,49% | 0,14%   |
| out/18 | 75,3                        | 104,52                 | 0,20%          | 0,9417                    | 0,90%          | 1,10%         | 0,54% | 3,10%   |
| set/18 | 75,1                        | 104,32                 | 0,35%          | 0,4122                    | 0,40%          | 0,74%         | 0,47% | 0,89%   |
| ago/18 | 74,8                        | 103,95                 | 0,58%          | 0,5000                    | 0,48%          | 1,07%         | 0,57% | -0,26%  |
| jul/18 | 74,4                        | 103,35                 | 0,90%          | 0,5184                    | 0,51%          | 1,40%         | 0,54% | 1,48%   |
| jun/18 | 73,8                        | 102,43                 | 0,54%          | 0,6300                    | 0,62%          | 1,16%         | 0,52% | 0,45%   |
| mai/18 | 73,4                        | 101,88                 | 0,17%          | 0,6042                    | 0,59%          | 0,77%         | 0,52% | -1,56%  |
| abr/18 | 73,2                        | 101,70                 | 0,23%          | 0,6667                    | 0,66%          | 0,88%         | 0,52% | 0,42%   |

### DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

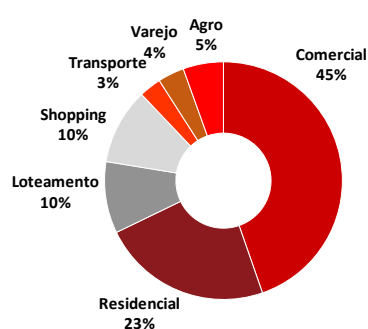


### ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

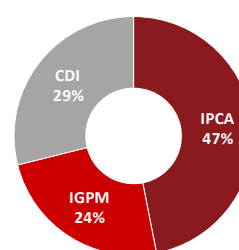
#### Classe de Ativo



#### Sector



#### Indexador

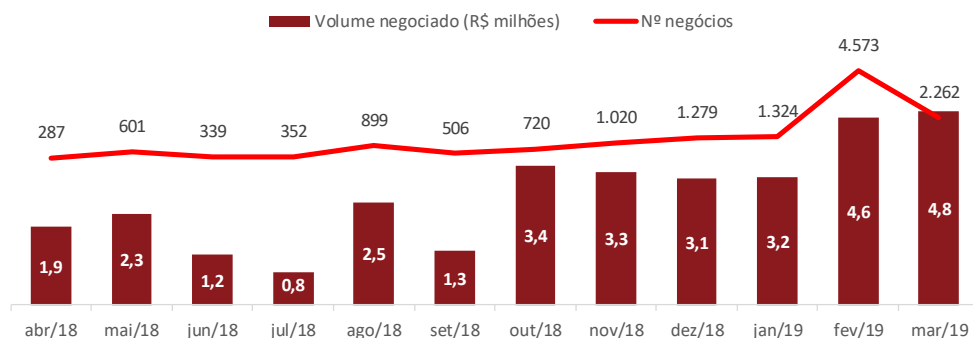


## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal março de 2019

### VOLUME NEGOCIADO



### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

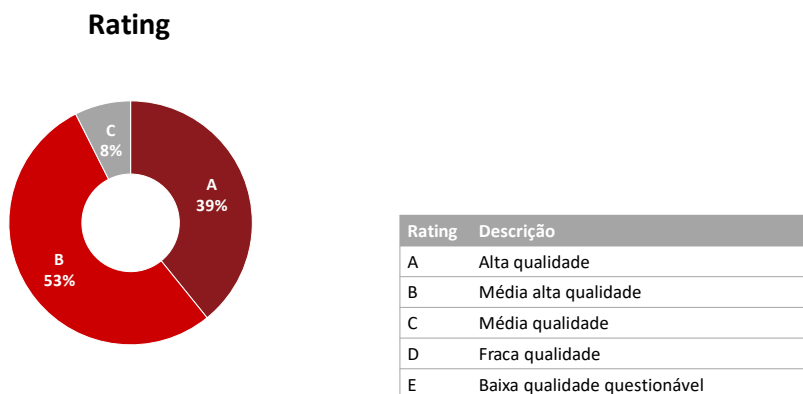
| Papel             | Tipo de Ativo | Emissor           | Risco               | Emissão | Série | Qtde.      | PU Atualizado | Valor do Ativo | % do PL | Data Aquis. | Vcto      | Index | Taxa Emissão |
|-------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------|-------|------------|---------------|----------------|---------|-------------|-----------|-------|--------------|
| 12F0036335        | CRI           | GAIA              | ALIANÇA             | 5ª      | 26ª   | 12.000     | 611           | 7.330.619,84   | 9,8%    | 19-abr-17   | 13-jan-33 | IGPM  | + 8,19%      |
| 15F0544486        | CRI           | RB CAPITAL        | NATURA              | 1ª      | 120ª  | 13         | 403.594       | 5.246.716,36   | 7,0%    | 09-mai-17   | 05-out-31 | IPCA  | + 6,51%      |
| 16E0694542        | CRI           | REIT              | SOCICAM             | 2ª      | 8ª    | 9          | 290.893       | 2.618.040,10   | 3,5%    | 14-mar-17   | 15-mai-24 | IGPM  | + 11,00%     |
| 16K0902815        | CRI           | HABITESEC         | EVEN                | 1ª      | 70ª   | 2.000      | 668           | 1.336.465,11   | 1,8%    | 19-abr-17   | 26-nov-19 | CDI   | + 2,40%      |
| 16L0194143        | CRI           | OURINVEST         | TECNISA             | 1ª      | 3ª    | 150        | 8.651         | 1.297.684,72   | 1,7%    | 23-fev-17   | 20-dez-22 | IPCA  | + 10,50%     |
| 17B0048606        | CRI           | SCCI              | COLORADO            | 1ª      | 32ª   | 10         | 114.907       | 1.149.073,82   | 1,5%    | 14-mar-17   | 20-set-25 | IPCA  | + 10,00%     |
| 17C0000201        | CRI           | RB CAPITAL        | ALIANSC             | 1ª      | 145ª  | 4.010      | 1.002         | 4.019.966,67   | 5,4%    | 24-mar-17   | 01-jun-22 | CDI   | x 99,00%     |
| 17D0073654        | CRI           | OURINVEST         | WTC                 | 1ª      | 5ª    | 390        | 13.161        | 5.132.746,97   | 6,9%    | 18-abr-17   | 21-mar-32 | IGPM  | + 7,50%      |
| 17E0851336        | CRI           | HABITESEC         | HELBOR              | 1ª      | 84ª   | 5.020      | 468           | 2.347.512,79   | 3,1%    | 24-mai-17   | 17-mai-21 | CDI   | + 2,00%      |
| 17F0169507        | CRI           | OURINVEST         | TECNISA             | 1ª      | 8ª    | 57         | 47.176        | 2.689.054,55   | 3,6%    | 22-out-18   | 23-jun-23 | IPCA  | + 8,25%      |
| 17F0169604        | CRI           | OURINVEST         | TECNISA             | 1ª      | 9ª    | 20         | 46.823        | 936.455,25     | 1,3%    | 02-out-17   | 21-jun-23 | IPCA  | + 11,50%     |
| 17F0169802        | CRI           | OURINVEST         | CARVALHO HOSKEN     | 1ª      | 7ª    | 74         | 28.809        | 2.131.868,10   | 2,9%    | 30-jun-17   | 10-jan-22 | CDI   | + 5,00%      |
| 17K0187209        | CRI           | RB CAPITAL        | LATAM               | 1ª      | 179ª  | 2.000      | 1.102         | 2.203.592,65   | 3,0%    | 12-dez-17   | 16-jan-30 | IPCA  | + 7,34%      |
| 17K0188743        | CRI           | OURINVEST         | TECNISA             | 1ª      | 11ª   | 79         | 14.848        | 1.173.025,07   | 1,6%    | 06-fev-18   | 25-mai-23 | CDI   | + 2,30%      |
| 17L0959647        | CRI           | RB CAPITAL        | AIRPORT             | 1ª      | 147ª  | 2.000      | 1.002         | 2.003.912,52   | 2,7%    | 21-fev-18   | 22-jun-22 | CDI   | + 2,00%      |
| 17L0959863        | CRI           | APICE             | COQUEIROS           | 1ª      | 120ª  | 30         | 98.436        | 2.953.072,87   | 4,0%    | 06-mar-18   | 28-set-32 | IGPM  | + 9,00%      |
| 18D0788427        | CRI           | ISEC              | RIO AVE             | 4ª      | 17ª   | 290        | 9.528         | 2.763.056,62   | 3,7%    | 14-mai-18   | 20-out-28 | IPCA  | + 8,50%      |
| 17K0150400        | CRI           | BARIGUI           | GLP                 | 1ª      | 64ª   | 300        | 8.814         | 2.644.320,07   | 3,5%    | 25-mai-18   | 20-jan-27 | IPCA  | + 5,45%      |
| 16H0268853        | CRI           | RB CAPITAL        | PERINI              | 1ª      | 119ª  | 3.813      | 966           | 3.684.676,65   | 4,9%    | 21-jun-18   | 17-mar-27 | IPCA  | + 7,63%      |
| 18G0797009        | CRI           | RB CAPITAL        | SHOPINVEST          | 1ª      | 183ª  | 3.500      | 1.012         | 3.541.743,11   | 4,8%    | 31-jul-18   | 13-ago-21 | IPCA  | + 8,24%      |
| 18L1128176        | CRI           | APICE             | GUERINI             | 1ª      | 176ª  | 3.000      | 1.008         | 3.023.991,75   | 4,1%    | 19-dez-18   | 05-dez-24 | CDI   | + 7,44%      |
| 19A1317801        | CRI           | OURINVEST         | HBC                 | 1ª      | 15ª   | 4.000      | 1.002         | 4.006.950,37   | 5,4%    | 18-fev-19   | 30-nov-23 | CDI   | + 4,00%      |
| 19B0802604        | CRI           | OURINVEST         | MELNICK EVEN        | 1ª      | 13ª   | 5.000      | 1.001         | 5.003.701,92   | 6,7%    | 27-mar-19   | 20-mar-34 | IPCA  | + 9,00%      |
| 17G00864400       | LCI           | LCI - BARIGUI     | BARIGUI HIPOTECARIA | -       | -     | 30.000.000 | 0,01117       | 335.089,20     | 0,4%    | 18-jul-17   | 22-jul-20 | CDI   | x 95,00%     |
| PEDRA DOURADA FII | FII           | PEDRA DOURADA FII | MERCEDES-BENZ       | -       | -     | 43.000     | 102,99000     | 3.845.939,60   | 5,2%    | 31-out-18   | -         | IPCA  | -            |
| LTN20200701       | RF            | TESOURO NACIONAL  | BRASIL              | -       | -     | -          | -             | 1.186.685,05   | 1,6%    | -           | -         | 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 de dezembro:



## CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

| CRI Aliança |                  |             |                                                                   |
|-------------|------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|
|             | Categoria:       | Corporativo | Lastró:                                                           |
|             | 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:      | A           | Fiança prestada por BB Mapfre                                     |
|             |                  |             | Fundo de reserva de R\$ 2 MM                                      |
|             |                  |             |                                                                   |
|             |                  |             |                                                                   |
|             |                  |             |                                                                   |
| CRI Natura  |                  |             |                                                                   |
|             | Categoria:       | Corporativo | Lastró:                                                           |
|             | 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  | São Paulo (SP)                                                    |
|             | Amortização:     | Anual       | Garantias:                                                        |
|             | Volume (R\$ MM): | 43,1        | CF do contrato de aluguel                                         |
|             | Oferta:          | ICVM 476    | Seguro patrimonial                                                |
|             | Rating JPP:      | A           | Fundo de obra                                                     |
|             |                  |             |                                                                   |
|             |                  |             |                                                                   |
|             |                  |             |                                                                   |
|             |                  |             |                                                                   |

# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal março 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 Even



|                  |             |
|------------------|-------------|
| Categoria:       | Residencial |
| Risco:           | Even        |
| Indexador:       | CDI         |
| Taxa:            | 2,40%       |
| Emissão:         | 21/11/2016  |
| Vencimento:      | 25/11/2019  |
| Amortização:     | Semestral   |
| Volume (R\$ MM): | 200,0       |
| Oferta:          | ICVM 476    |
| Rating JPP:      | B           |

|                                                          |                                                              |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Lastró:                                                  | Debênture imobiliária emitida pela Even                      |
| Empreendimento:                                          | Local: SP, RJ e RS                                           |
| Garantias:                                               | Nove empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto |
| AF de cotas de nove SPEs c/ VP >200% do valor da emissão |                                                              |
| CF dos direitos creditórios das cotas                    |                                                              |
| Aval da Even                                             |                                                              |

## CRI Tecnisa I (Mezanino)



|                  |             |
|------------------|-------------|
| Categoria:       | Residencial |
| Risco:           | Tecnisa     |
| Indexador:       | IPCA        |
| Taxa:            | 10,50%      |
| Emissão:         | 20/12/2017  |
| Vencimento:      | 20/12/2022  |
| Amortização:     | Trimestral  |
| Volume (R\$ MM): | 5,0         |
| Oferta:          | ICVM 476    |
| Rating JPP:      | C           |

|                                                                    |                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lastró:                                                            | CCB imobiliária       |
| Empreendimento:                                                    | Local: São Paulo (SP) |
| Garantias:                                                         | Jardim das Perdizes   |
| AF de 10,45% das quotas do capital da SPE Windsor Inv. Imob. Ltda. |                       |

## 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                                    |                                                                     |

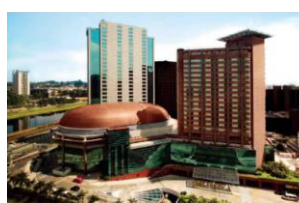
## CRI Aliansce



|                  |             |
|------------------|-------------|
| 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                                         |                                                                                  |



# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal março de 2019

## 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 II



|                  |              |
|------------------|--------------|
| Categoria:       | Residencial  |
| Risco:           | Tecnisa S.A. |
| Indexador:       | IPCA         |
| Taxa:            | 8,25%        |
| Emissão:         | 23/06/2017   |
| Vencimento:      | 23/06/2023   |
| Amortização:     | Trimestral   |
| Volume (R\$ MM): | 49,5         |
| Oferta:          | ICVM 476     |
| Rating JPP:      | C            |

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lastró:         | CCI representativa dos créditos imobiliários de CCB emitida pela Tecnisa |
| Empreendimento: | Local: Jardim das Perdizes São Paulo (SP)                                |
| Garantias:      | AF de 11,23% do capital da Windsor Inv. Imob. Ltda.                      |
|                 | 10% de subordinação                                                      |

## CRI Tecnisa III (Subordinada)



|                  |              |
|------------------|--------------|
| Categoria:       | Residencial  |
| Risco:           | Tecnisa S.A. |
| Indexador:       | IPCA         |
| Taxa:            | 11,50%       |
| Emissão:         | 23/07/2017   |
| Vencimento:      | 21/06/2023   |
| Amortização:     | Trimestral   |
| Volume (R\$ MM): | 5,5          |
| Oferta:          | ICVM 476     |
| Rating JPP:      | C            |

|                 |                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Lastró:         | CCI representativa de direitos creditórios de CCB emitida pela Tecnisa |
| Empreendimento: | Local: Jardim das Perdizes São Paulo (SP)                              |
| Garantias:      | AF de 11,23% do capital social da Windsor Inv Imob Ltda.               |

## CRI Carvalho Hosken



|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Categoria:       | Residencial     |
| Risco:           | Carvalho Hosken |
| Indexador:       | CDI             |
| Taxa:            | 5,0% a.a.       |
| Emissão:         | 31/05/2017      |
| Vencimento:      | 10/01/2022      |
| Amortização:     | Trimestral      |
| Volume (R\$ MM): | 75,0            |
| Oferta:          | ICVM 476        |
| Rating JPP:      | B               |

|                 |                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lastró:         | CCB imobiliária                                                                     |
| Empreendimento: | Local: Unidades residenciais performadas, Rio2 e Cidade Jardim Barra da Tijuca (RJ) |
| Garantias:      | AF de unidades prontas em estoque                                                   |
|                 | CF de recebíveis da venda dos imóveis                                               |
|                 | Aval na PF dos sócios da empresa                                                    |
|                 | Fundo de despesas                                                                   |

## CRI Latam



|                  |             |
|------------------|-------------|
| Categoria:       | Corporativo |
| Risco:           | LATAM       |
| Indexador:       | IPCA        |
| Taxa:            | 7,34%       |
| Emissão:         | 16/11/2017  |
| Vencimento:      | 16/01/2030  |
| Amortização:     | Mensal      |
| Volume (R\$ MM): | 119,6       |
| Oferta:          | CVM 476     |
| Rating JPP:      | A           |

|                 |                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Lastró:         | CCI repres dos créditos de contrato atípico de locação BTS                        |
| Empreendimento: | Local: Hangar de manutenção de aeronaves no Aeroporto de Guarulhos Guarulhos (SP) |
| Garantias:      | AF de ações da Multiplus S.A.                                                     |
|                 | CF dos créditos imobiliários                                                      |
|                 | Fundo de reserva cobre juros incrementais se obra atrasar                         |

## 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: Unidades residenciais de diversos empreendimentos São Paulo (SP) |
| Garantias:      | 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 março 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:      | 0           |

|                 |                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 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 março de 2019

### CRI Guerini



|                  |             |                                                                     |                |
|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Categoria:       | Residencial | Lastró:                                                             |                |
| Risco:           | Guerini     | CCB imobiliária emitida pela Guerini                                |                |
| Indexador:       | CDI         | Empreendimento:                                                     | Local:         |
| Taxa:            | 7,44%       | Loteamentos residenciais em Porto Feliz, Boituva e Salto            | Interior de SP |
| Emissão:         | 03/12/2018  | Garantias:                                                          |                |
| Vencimento:      | 05/12/2024  | AF de terrenos                                                      |                |
| Amortização:     | Semestral   | CF de recebíveis dos contratos de venda de terrenos e glebas resid. |                |
| Volume (R\$ MM): | 45,0        | Aval dos acionistas controladores da Guerini                        |                |
| Oferta:          | ICVM 476    | Até 12º mês, fluxo mensal mínimo de R\$ 1MM, pago na escrow         |                |
| Rating JPP:      | C           | Após 12º mês, R\$ 1MM adicional/mês, retido até amortização         |                |

### CRI HBC



|                  |            |                                                                               |                     |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Categoria:       | Comercial  | Lastró:                                                                       |                     |
| Risco:           | HBC        | CCB emitida por Agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel |                     |
| Indexador:       | CDI        | Empreendimento:                                                               | Local:              |
| Taxa:            | 4,00%      | Fazenda São Sebastião                                                         | Ribeirão Preto (SP) |
| Emissão:         | 31/01/2019 | Garantias:                                                                    |                     |
| Vencimento:      | 30/11/2023 | AF de imóvel                                                                  |                     |
| Amortização:     | Anual      | CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar            |                     |
| Volume (R\$ MM): | 14,0       | Aval dos emissores das CCB (100%)                                             |                     |
| Oferta:          | ICVM 476   |                                                                               |                     |
| Rating JPP:      | B          |                                                                               |                     |

### CRI Melnick Even II



|                  |              |                                                                     |                   |
|------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Categoria:       | Residencial  | Lastró:                                                             |                   |
| Risco:           | Melnick Even | CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV         |                   |
| Indexador:       | IPCA         | Empreendimento:                                                     | Local:            |
| Taxa:            | 9,00%        | Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park    | Rio Grande do Sul |
| Emissão:         | 27/02/2019   | Garantias:                                                          |                   |
| Vencimento:      | 22/03/2034   | AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão                  |                   |
| Amortização:     | Mensal       | CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF                            |                   |
| Volume (R\$ MM): | 30,0         | Aval e fiança                                                       |                   |
| Oferta:          | ICVM 476     | Fundo de reserva no valor de 110% da maior PMT                      |                   |
| Rating JPP:      | B            | Cessão definitiva de recebíveis após TVO (fundo de reserva p/ ágio) |                   |

### FII Pedra Dourada - PDDA11B



|                  |               |                                                              |                   |
|------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Categoria:       | Comercial     | Lastró:                                                      |                   |
| Risco:           | Mercedes-Benz | Contrato atípico de locação                                  |                   |
| Indexador:       | -             | Empreendimento:                                              | Local:            |
| Taxa:            | -             | Galpão logístico locado para a Mercedes-Benz                 | Juiz de Fora (MG) |
| Emissão:         | 23/01/2013    | Garantias:                                                   |                   |
| Vencimento:      | Indeterminado | Multa de 100% do saldo devedor em caso de quebra de contrato |                   |
| Amortização:     | -             |                                                              |                   |
| Volume (R\$ MM): | 100,0         |                                                              |                   |
| Oferta:          | ICVM 476      |                                                              |                   |
| Rating JPP:      | B             |                                                              |                   |