

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro 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.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\$196,3 milhões

Número de Cotas

1.919.995

Cotistas¹

8.542

NOTAS DO GESTOR

O Ourinvest JPP FII chegou ao final de setembro com 67,0% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 63,7% em CRI, 2,4% em FII e 0,9% em LCI. A parcela remanescente, de 33,0%, estava alocada 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.

Novas ofertas de CRI foram analisadas e submetidas ao comitê de investimentos. Em setembro, ampliamos a participação no CRI Aliança e adquirimos no mercado secundário os CRI Walmart e Pulverizado I.

O CRI Walmart tem como lastro o contrato de locação de imóvel onde está instalada uma unidade do Sam's Club, em São Paulo (SP), e conta com alienação fiduciária do imóvel e aval dos proprietários. O CRI Pulverizado I é lastreado em uma carteira de recebíveis originados pelas incorporadoras Helbor, Setin, CHB, Carvalho Hosken e Fibra Experts e posteriormente adquiridos pelo FIM Ourinvest, conta com alienação fiduciária de todos os imóveis da carteira, coobrigação em parte dos créditos e subordinação de 15%.

Atualmente, temos um conjunto de operações em processo de estruturação e aprovação, com o objetivo de alocar até o final do ano os recursos que se encontram aplicados em ativos de liquidez.

A distribuição de setembro, a ser realizada em outubro, será de R\$ 0,65/cota. Esse valor, combinado à redução de 0,19% da cota patrimonial (em função dos índices negativos de inflação), proporcionou retorno total de 0,45% 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)

¹Diferente do número divulgado pelo Administrador, pois inclui os cotistas cadastrados na B3

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

FLUXO DE CAIXA

	set-19	2019	12 Meses
Total Entradas	1.591.615	9.663.371	11.487.757
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	976.422	8.597.190	10.365.015
Receitas Renda Fixa	615.193	1.066.181	1.122.742
Total Saídas	(217.186)	(1.085.119)	(1.333.899)
Despesas Taxa Administração	(196.220)	(821.501)	(1.028.537)
Despesas Gerais	(20.966)	(263.618)	(305.362)
Rentabilidade Bruta*	1.374.429	8.578.252	10.153.858
Qtde. Cotas	1.919.995	1.919.995	1.919.995
Rentabilidade/Cota	0,72	7,36	10,46

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

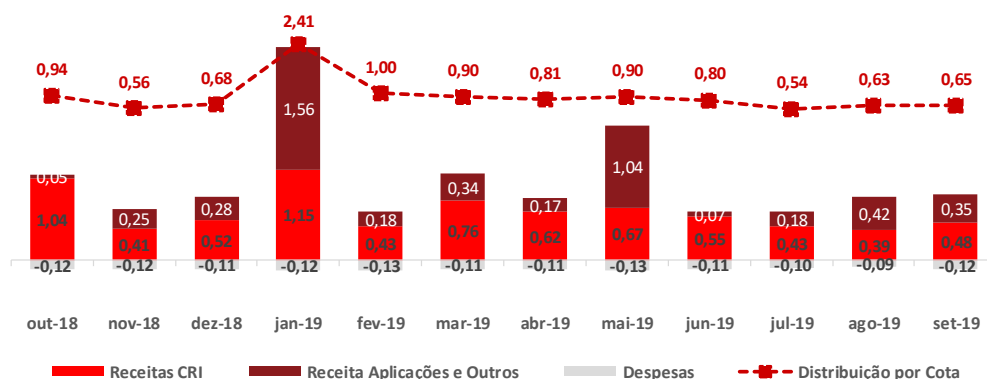
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

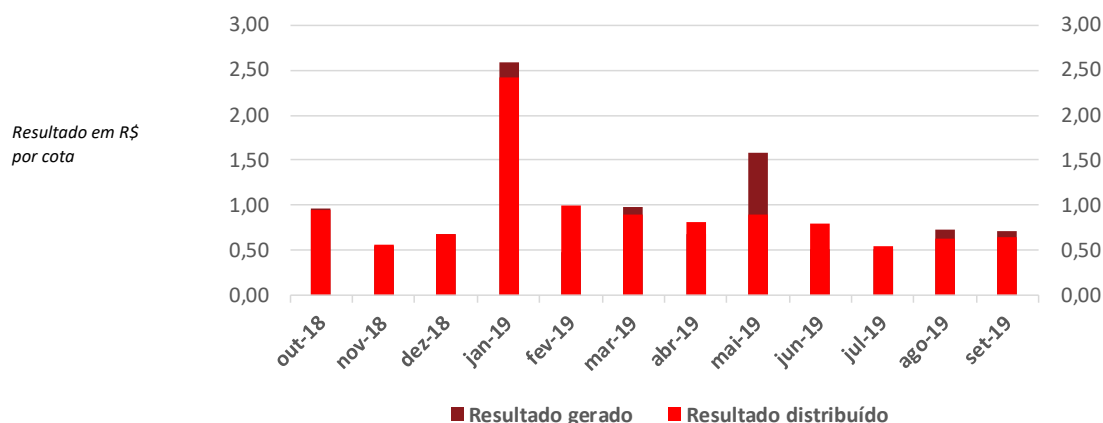
*Resultado acumulado considera operações até penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO FINANCEIRO (Valor por cota / Regime competência)



*O fundo começou suas atividades em Janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

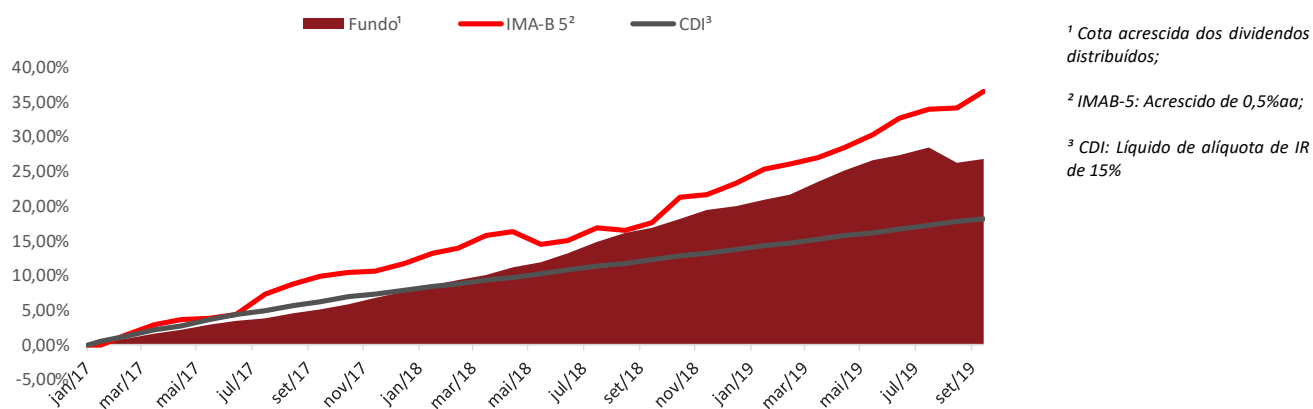
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

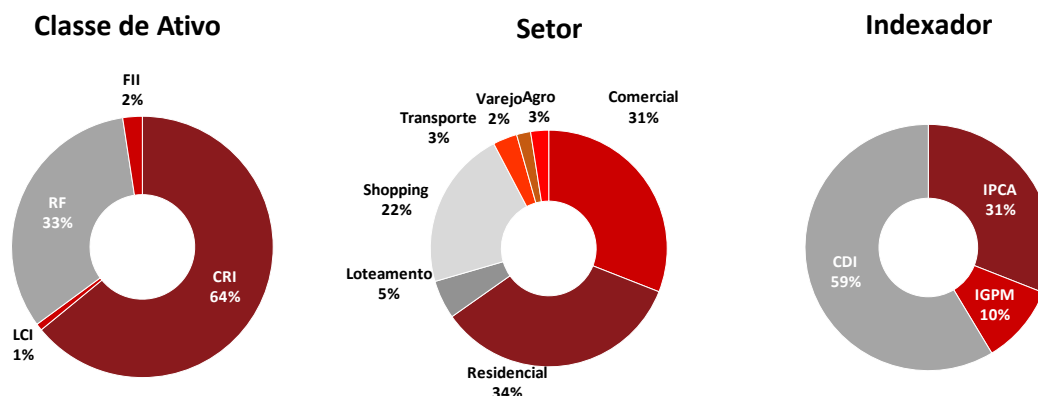
DESEMPENHO DO FUNDO

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
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%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

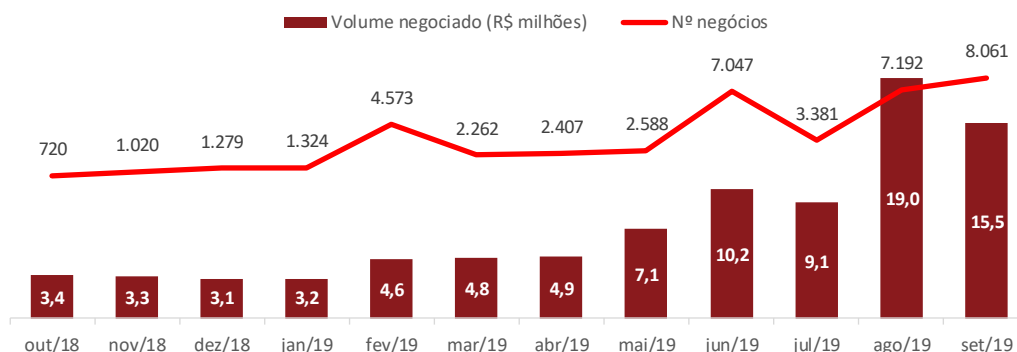


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro 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	14.535	682	9.910.749,17	5,0%	19-abr-17	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
15F0544486	CRI	RB CAPITAL	NATURA	1ª	120ª	13	423.064	5.499.828,68	2,8%	09-mai-17	05-out-31	IPCA	+ 6,51%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	280.026	2.520.236,29	1,3%	14-mar-17	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
16K0902815	CRI	HABITASEC	EVEN	1ª	70ª	2.000	334	667.774,22	0,3%	19-abr-17	26-nov-19	CDI	+ 2,40%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	101.235	1.012.350,99	0,5%	14-mar-17	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	1.004	7.536.565,45	3,8%	24-mar-17	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	13.177	5.139.216,03	2,6%	18-abr-17	21-mar-32	IGPM	+ 7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	290	1.456.659,01	0,7%	24-mai-17	17-mai-21	CDI	+ 2,00%
17F0169802	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	7ª	74	14.964	1.107.360,61	0,6%	30-jun-17	10-jan-22	CDI	+ 5,00%
17K0187209	CRI	RB CAPITAL	LATAM	1ª	179ª	4.000	1.088	4.353.715,66	2,2%	12-dez-17	16-jan-30	IPCA	+ 7,34%
17K0188743	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	11ª	79	7.055	557.308,66	0,3%	06-fev-18	25-mai-23	CDI	+ 2,30%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.002	2.003.463,33	1,0%	21-fev-18	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	96.936	2.908.083,58	1,5%	06-mar-18	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.380	2.720.140,36	1,4%	14-mai-18	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.525	2.557.354,86	1,3%	25-mai-18	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	940	3.582.772,65	1,8%	21-jun-18	17-mar-27	IPCA	+ 7,63%
18G0797009	CRI	RB CAPITAL	SHOPINVEST	1ª	183ª	3.500	1.017	3.558.379,91	1,8%	31-jul-18	13-ago-21	IPCA	+ 8,24%
18L1128176	CRI	TRUE	GUERINI	1ª	176ª	3.000	1.009	3.025.845,75	1,5%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	4.000	808	3.230.701,01	1,6%	18-fev-19	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	974	5.210.600,44	2,7%	27-mar-19	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.041	1.560.994,79	0,8%	01-abr-19	25-ago-29	IGP-DI	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	1.013	4.557.766,97	2,3%	17-mai-19	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	3.000	1.008	3.022.622,10	1,5%	12-jun-19	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR	4ª	34ª	2.574	983	2.530.948,57	1,3%	27-jun-19	25-mai-35	IPCA	+ 7,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	982	14.767.573,72	7,5%	02-jul-19	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19F0922610	CRI	HABITASEC	OUTLET DF	1ª	153ª	10.000	1.001	10.005.357,07	5,1%	12-jul-19	28-jul-20	CDI	+ 1,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	6.000	1.001	6.005.763,83	3,1%	20-ago-19	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1ª	219ª	10.000	1.005	10.050.391,53	5,1%	28-ago-19	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	7.738	3.644.596,28	1,9%	09-set-19	06-out-33	IPCA	+ 6,68%
13I0070394	CRI	TRUE	WALMART	1ª	6ª	142	14.083	1.999.798,35	1,0%	23-set-19	10-set-28	IPCA	+ 8,25%
17F00009488	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	350	1.155,93077	404.575,77	0,2%	19-ago-19	18-mai-20	CDI	x 100,00%
17H00040540	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	490	1.135	556.101,41	0,3%	19-ago-19	23-jul-20	CDI	x 100,00%
17I00016268	LCI	LCI - RABOBANK	RABOBANK	-	-	653	1.126,79761	735.798,84	0,4%	19-ago-19	19-ago-20	CDI	x 100,00%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	MERCEDES-BENZ	-	-	41.109	115,85	4.762.477,65	2,4%	31-out-18	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	15.260.142,41	7,8%	-	-	CDI	-
LTN20200101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	49.369.854,15	25,2%	-	-	CDI	-

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

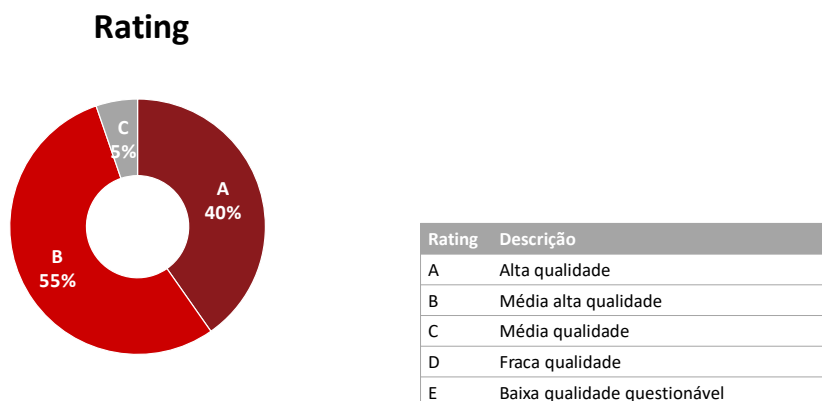
Relatório Mensal setembro de 2019

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 setembro 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 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	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

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	

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	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

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 repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Embru das Artes (SP)
Garantias:	Centro de distribuição GLP Embru das Artes II
AF do imóvel (após condição suspensiva)	
CF dos direitos creditórios do contrato de locação	
Seguro garantia s/ regularização da matrícula do imóvel	
Importância assegurada 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 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:	Local: Shopping Park Sul 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	

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: 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	

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: Fazenda São Sebastião 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:	Local: Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park 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)	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

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:	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 SPs
	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:	A

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

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:	Sete empreendimentos comerciais desenvolvidos pela Helbor
Local:	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:	Jardim das Perdizes
Local:	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)

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2019

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: 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: 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: 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

Lastró:	Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis
Empreendimento:	Local: 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

Lastró:	Direitos creditórios de contrato de locação de imóvel
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	AF de imóvel
	CF de recebíveis
	Fiança
	Fundo de reserva
	Contrato de locação complementar