

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril 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\$196,2 milhões

Número de Cotas

1.919.995

Cotistas

13.385

NOTAS DO GESTOR

Com a crise causada pela pandemia de COVID-19, intensificamos o monitoramento dos ativos da carteira do Fundo, com o objetivo de antecipar eventuais desafios surgidos em decorrência da deterioração da capacidade de pagamento dos devedores.

Nesse processo, obtivemos sucesso na renegociação do fluxo dos CRI Socicam, Aracaju e San Remo, em que foi necessário proporcionar mais fôlego para os devedores atravessarem esse período. O saldo devedor dessas operações representa apenas 4,4% do valor dos ativos na carteira, portanto, com impacto mínimo no resultado do Fundo.

Apesar do desafio momentâneo, projetamos a recuperação dos setores relacionados às operações renegociadas, na medida em que o relaxamento das medidas de prevenção permitir a normalização da utilização de terminais rodoviários e do funcionamento dos shopping centers, bem como a abertura dos estandes de venda de imóveis.

Permanecemos confiantes na qualidade dos ativos da carteira, que sempre amparados por estruturas fortalecidas de garantias, permitirão que atravessemos esse momento com mínimo impacto no resultado do fundo e preservando o capital de nossos cotistas. Adicionalmente, o fundo tem resultado acumulado no semestre, que poderá complementar a distribuição de rendimentos.

Em abril, a carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final do mês com 98,5% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 96,0% em CRI e 2,5% em FII. O saldo de 1,5% estava alocado em instrumentos de caixa.

Não houve movimentações significativas na carteira em abril. A pequena elevação da posição de caixa ocorreu após a amortização antecipada de R\$ 988 mil no CRI Even II, em decorrência da venda pela companhia de uma parte dos recebíveis cedidos em garantia da operação.

A distribuição de rendimentos de abril, a ser realizada em maio, será de R\$ 0,63/cota. Esse valor, combinado à valorização de 0,01% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,63% no mês.

Ativos em nossa carteira que não pagam rendimentos mensais:

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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2020

FLUXO DE CAIXA

	abr-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	1.151.159	7.031.079	17.456.317
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	1.146.118	6.927.310	15.857.822
Receitas Renda Fixa	5.041	103.769	1.598.495
Despesas Totais	(194.145)	(893.743)	(2.360.691)
Despesas Taxa Administração	(172.202)	(745.021)	(1.853.918)
Despesas Gerais	(21.943)	(148.722)	(506.773)
Resultado*	957.014	6.137.336	15.095.626
Qtde. Cotas	1.919.995	1.919.995	1.919.995
Resultado/Cota	0,50	3,20	9,11

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

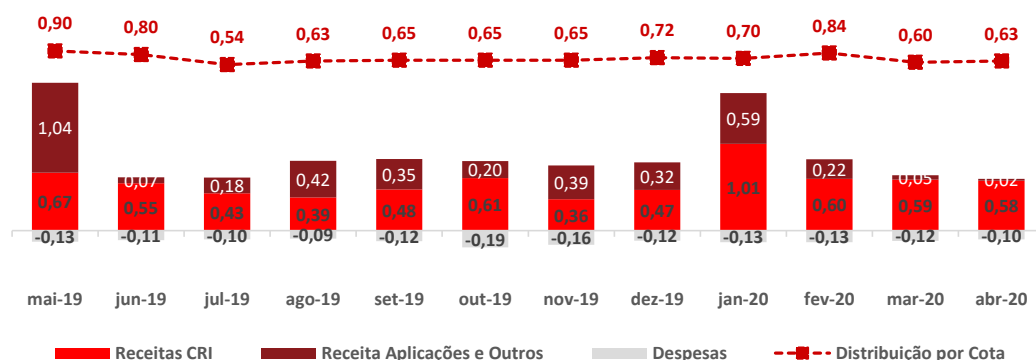
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

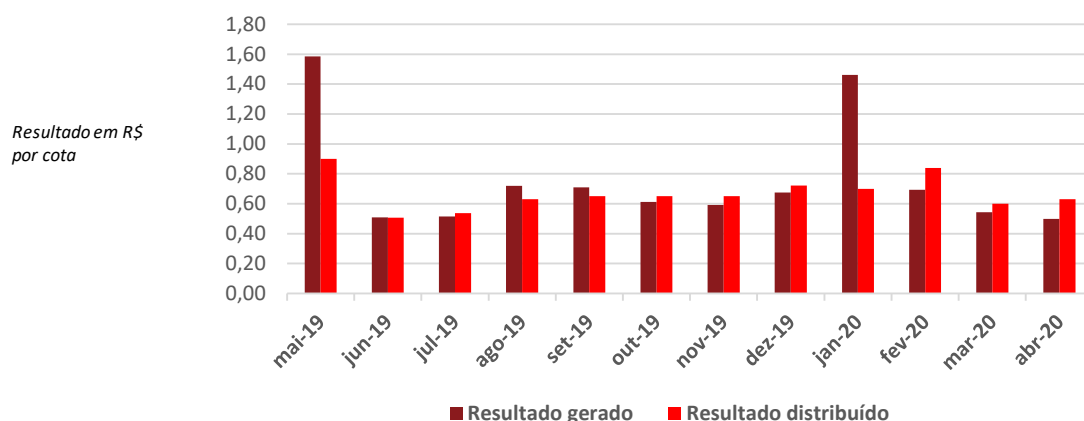
*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

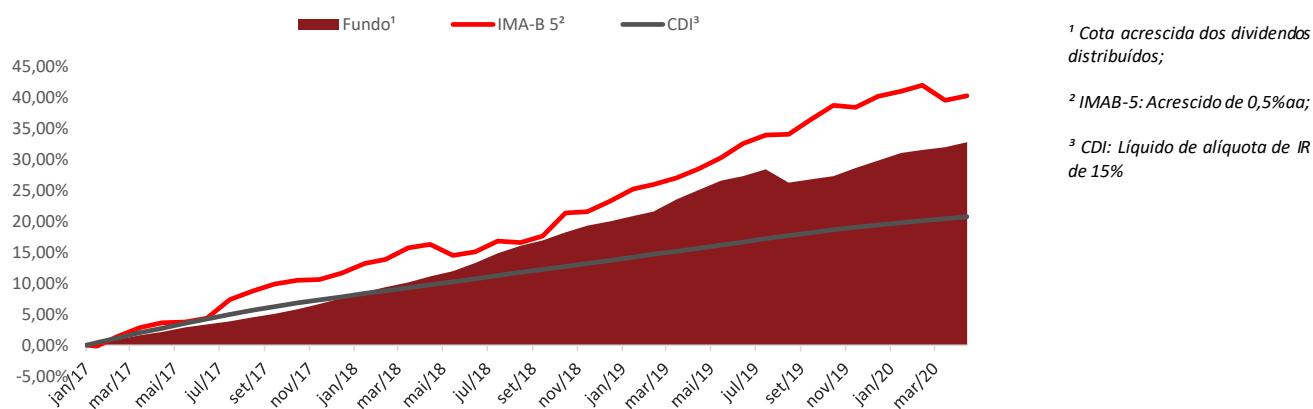
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2020

DESEMPENHO DO FUNDO

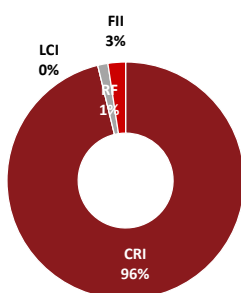
Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
abr/20	196,2	102,20	0,01%	0,6300	0,62%	0,63%	0,28%	0,49%
mar/20	196,2	102,19	-0,24%	0,6000	0,59%	0,34%	0,34%	-1,75%
fev/20	196,7	102,43	-0,45%	0,8400	0,82%	0,36%	0,29%	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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

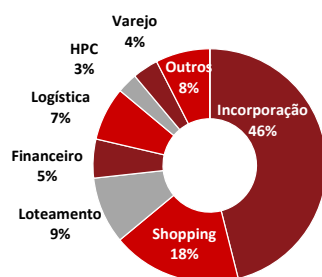


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

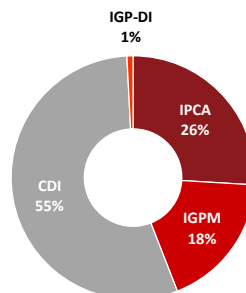
Classe de Ativo



Setor



Indexador



Tipo

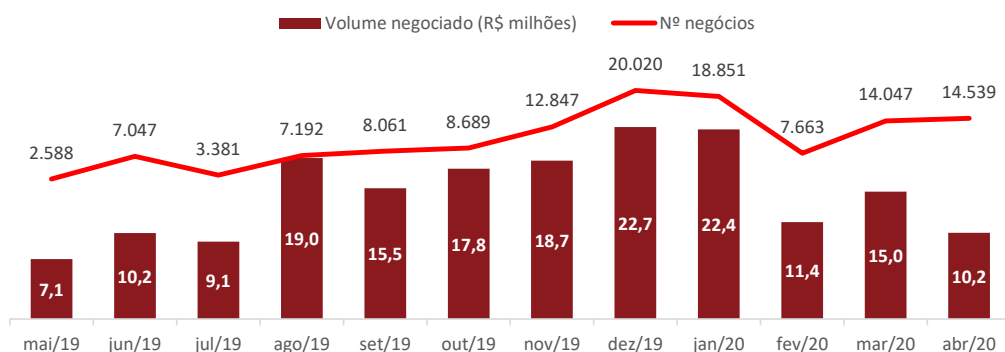


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2020

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

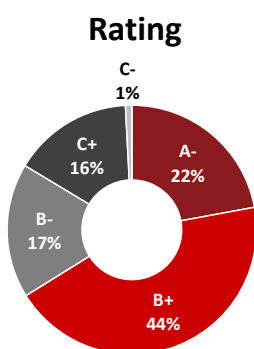
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.420	711	10.248.644,40	5,2%	19-abr-17	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
15F0544486	CRI	RB CAPITAL	NATURA	1ª	120ª	13	414.355	5.386.620,19	2,7%	09-mai-17	05-out-31	IPCA	+ 6,51%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	261.659	2.354.934,57	1,2%	14-mar-17	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	99.847	998.465,93	0,5%	14-mar-17	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	996	7.483.141,90	3,8%	24-mar-17	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	13.477	5.255.920,07	2,7%	18-abr-17	21-mar-32	IGPM	+ 7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	117	589.784,19	0,3%	24-mai-17	17-mai-21	CDI	+ 2,00%
17K0188743	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	11ª	129	1.358	175.208,58	0,1%	06-fev-18	25-mai-23	CDI	+ 2,30%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.001	2.002.665,89	1,0%	21-fev-18	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	90.151	2.704.523,15	1,4%	06-mar-18	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.551	2.769.921,13	1,4%	14-mai-18	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	9.232	2.769.749,53	1,4%	25-mai-18	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	904	3.446.697,28	1,8%	21-jun-18	17-mar-27	IPCA	+ 7,63%
18L1128176	CRI	TRUE	GUERINI	1ª	176ª	3.000	1.006	3.019.282,10	1,5%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	4.000	771	3.083.778,99	1,6%	18-fev-19	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	887	4.744.930,75	2,4%	27-mar-19	20-mar-34	IPCA	+ 9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.069	1.603.092,94	0,8%	01-abr-19	25-ago-29	IGP-DI	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	1.011	4.551.526,24	2,3%	17-mai-19	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	3.000	968	2.905.254,01	1,5%	12-jun-19	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR	4ª	34ª	2.574	423	1.088.551,78	0,6%	27-jun-19	25-mai-35	IPCA	+ 7,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	931	13.998.858,79	7,1%	02-jul-19	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19F0922610	CRI	HABITASEC	OUTLET DF	1ª	153ª	12.000	1.000	12.004.833,19	6,1%	12-jul-19	28-jul-20	CDI	+ 1,50%
19H0000001	CRI	VERT	BGT MALLS	1ª	8ª	8.000	961	7.688.858,86	3,9%	20-ago-19	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1ª	219ª	15.000	940	14.094.900,52	7,2%	28-ago-19	04-ago-23	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	6.937	3.267.437,36	1,7%	09-set-19	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
13I0070394	CRI	TRUE	WALMART	1ª	6ª	142	13.679	1.942.478,94	1,0%	23-set-19	10-set-28	IPCA	+ 8,25%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	993	13.954.994,28	7,1%	11-nov-19	03-nov-24	CDI	+ 3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	12.173	6.086.633,84	3,1%	12-dez-19	15-out-27	IGPM	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	15.000	1.004	15.058.202,65	7,7%	13-dez-19	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	1.001	8.011.158,70	4,1%	17-dez-19	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	16.000	1.004	16.066.868,41	8,2%	26-dez-19	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	970	4.852.316,56	2,5%	04-mar-20	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	5.800	1.015	5.889.339,11	3,0%	24-mar-20	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	MERCEDES-BENZ	-	-	49.540	95,50	4.731.070,00	2,4%	31-out-18	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL					2.735.192,01	1,4%			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
Risco:	BB Mapfre
Indexador:	IGP-M
Taxa:	8,19%
Emissão:	14/06/2012
Vencimento:	13/01/2033
Amortização:	Anual
Volume (R\$ MM):	251,5
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastro:	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: 14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi São Paulo (SP)
Garantias:	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
	CF do contrato de locação
	Fiança prestada por BB Mapfre
	Fundo de reserva de R\$ 2 MM

CRI Natura



Categoria:	Corporativo
Risco:	Natura
Indexador:	IPCA
Taxa:	6,51%
Emissão:	05/06/2015
Vencimento:	05/10/2031
Amortização:	Anual
Volume (R\$ MM):	43,1
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastro:	CCI representativa de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Centro de distribuição São Paulo (SP)
Garantias:	CF do contrato de aluguel
	Seguro patrimonial
	Fundo de obra

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril 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:	C+

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	

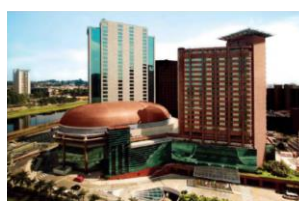
CRI Aliansce



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

CRI Pulverizado Coqueiros



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

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

CRI Rio Ave



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

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

CRI GLP



Categoria:	Comercial
Risco:	GLP
Indexador:	IPCA
Taxa:	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 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:	B+

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 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:	Loteamentos residenciais em Porto Feliz, Boituva e Salto
Local:	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 abril 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:	C+

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:	C+

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. [B]³: OUJP11

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

CRI Tecnisa		
	Categoria:	Residencial
	Risco:	Tecnisa S.A.
	Indexador:	IPCA
	Taxa:	7,00%
	Emissão:	19/06/2019
	Vencimento:	19/07/2024
	Amortização:	Trimestral
	Volume (R\$ MM):	145,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B+
		Lastró: CCB imobiliária emitida pela Tecnisa Empreendimento: Local: Jardim das Perdizes São Paulo (SP) Garantias: AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1 Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva Amex com sobras das SPE Covenants de dívida/PL (<120%) e NAV (>1,5x)

CRI Outlet DF		
	Categoria:	Shopping
	Risco:	Outlet Premium
	Indexador:	CDI
	Taxa:	1,50%
	Emissão:	19/06/2019
	Vencimento:	28/07/2020
	Amortização:	Bullet
	Volume (R\$ MM):	40,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B+
		Lastró: Debêntures imobiliárias emitidas por BR Partners Outlet Brasília Empreendimento: Local: Outlet Premium Brasília Brasília (DF) Garantias: AF do imóvel (R\$70,5 milhões) CF do NOI do Outlet Brasília AF de ações Fundo de reserva de 1 PMT

CRI BTG Malls		
	Categoria:	Comercial
	Risco:	FII BTG Malls
	Indexador:	CDI
	Taxa:	1,50%
	Emissão:	01/08/2019
	Vencimento:	20/08/2031
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	209,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	A-
		Lastró: CCI representativas de contratos de venda e compra de part. em shoppings Empreendimento: Local: Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet RJ e MG Garantias: AF de frações dos shoppings CF do NOI dos shoppings Fundo de reserva de 1 PMT

CRI Even		
	Categoria:	Residencial
	Risco:	Even
	Indexador:	CDI
	Taxa:	1,50%
	Emissão:	31/07/2019
	Vencimento:	31/07/2023
	Amortização:	Cash sweep
	Volume (R\$ MM):	180,0
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B+
		Lastró: Debênture privada emitida pela Even Empreendimento: Local: Up Barra e Up Norte Rio de Janeiro (RJ) Garantias: AF de cotas de duas SPE Razão de garantia crescente Covenants de dívida e NAV

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: 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. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril 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:	C+

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	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2020

CRI Grupo Mateus



Categoria:	Comercial	Lastro:	
Risco:	Grupo Mateus	Créditos Imobiliários representados pela CCI, decorrente de contratos de aluguel	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	4,70%	Mateus Supermercados	São Luís (MA)
Emissão:	17/02/2020	Garantias:	
Vencimento:	16/02/2032	AF de imóveis no valor de BRL 45 MM (Venda forçada de BRL 30 MM)	
Amortização:	Mensal	Cessão Fiduciária dos recebíveis do supermercado equivalente a BRL 50 MM	
Volume (R\$ MM):	200,0	Aval de Mateus Supermercado S.A. - Armazém Mateus S.A. e Ilson Mateus Rodrigues	
Oferta:	ICVM 476	Covenants financeiros	
Rating JPP:	A-		

CRI BZLOG

	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	FII Ourinvest Log	Créditos imobiliários decorrentes de obrigação assumida em contrato de C/V	
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	6,00%	Galpão 1	Duque de Caxias (RJ)
	Emissão:	12/03/2020	Garantias:	
	Vencimento:	12/03/2025	Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel	
	Amortização:	Bullet		
	Volume (R\$ MM):	10,0		
	Oferta:	ICVM 476		
Rating JPP:		B-		