

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro 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\$236,2 milhões

Número de Cotas

2.283.681

Cotistas

17.410

NOTAS DO GESTOR

A carteira permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de dezembro com 90,6% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 88,6% em CRI e 2,0% em FII. O saldo de 9,4% estava alocado em instrumentos de caixa.

Em dezembro, alocamos R\$ 12,4 milhões em duas operações de CRI. Em contrapartida, recebemos R\$ 17,6 milhões de duas operações que foram pagas antecipadamente pelos devedores e R\$ 1,9 milhão referente à venda de um ativo no mercado secundário. Atualmente, temos uma operação aprovada pelo comitê de investimentos do fundo e em fase final de liquidação, o que deverá consumir a maior parte dos recursos em caixa.

Adquirimos R\$ 10 milhões do CRI Fibra, com remuneração de IPCA+5,96% e prazo de vencimento em 4 anos. A Fibra Experts é uma incorporadora controlada pelo Grupo Vicunha, que atua desde 2004 nos segmentos de lajes corporativas, centros logísticos e loteamentos, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará. A operação tem como lastro os direitos creditórios de uma CCB emitida pela devedora e é garantida por alienação fiduciária de imóveis, com razão de garantia de 133%.

Outras movimentações relevantes na carteira foram o pagamento antecipado pelos devedores dos CRI WTC e Even, com a entrada no caixa de R\$ 6,3 milhões e R\$ 11,3 milhões, respectivamente. Adicionalmente, adquirimos no mercado secundário R\$ 2,5 milhões do CRI JCC e vendemos R\$ 1,9 milhão do CRI Helbor.

Continuamos a monitorar os impactos da crise causada pela pandemia de COVID-19. Atualmente, o saldo devedor dos CRI renegociados é de 3,3% do valor dos ativos na carteira.

Permanecemos confiantes na qualidade dos ativos da carteira, que amparados por estruturas fortalecidas de garantias, têm nos permitido atravessar esse período com mínimo impacto no resultado do fundo e preservando o capital dos cotistas. Adicionalmente, temos observado a evolução positiva dos setores mais impactados aos quais temos exposição, com a retomada do fluxo de utilização de terminais rodoviários e shopping centers.

O rendimento de dezembro, com pagamento em janeiro, foi de R\$ 1,16/cota. Esse valor foi impactado principalmente por: (i) incorporação ao resultado da correção monetária de ativos que tiveram amortizações extraordinárias significativas (R\$ 0,24/cota); (ii) resultado gerado pelos ativos que foram pagos antecipadamente pelos devedores (R\$ 0,15/cota); e (iii) lucros acumulados (R\$ 0,14/cota). O rendimento, combinado à valorização de 0,19% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 1,31% no mês.

Ativo em nossa carteira que não paga rendimento mensal:

- Anual: 12F0036335 (jan)

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

FLUXO DE CAIXA

	dez-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	2.543.634	19.405.002	19.405.002
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	2.524.140	18.973.370	18.973.370
Receitas Renda Fixa	19.495	431.631	431.631
Despesas Totais	(228.475)	(2.789.483)	(2.789.483)
Despesas Taxa Administração	(205.054)	(2.421.697)	(2.421.697)
Despesas Gerais	(23.421)	(367.787)	(367.787)
Resultado*	2.315.159	16.615.519	16.615.519
Qtde. Cotas	2.283.681	2.283.681	2.283.681
Resultado/Cota	1,01	7,82	7,82

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

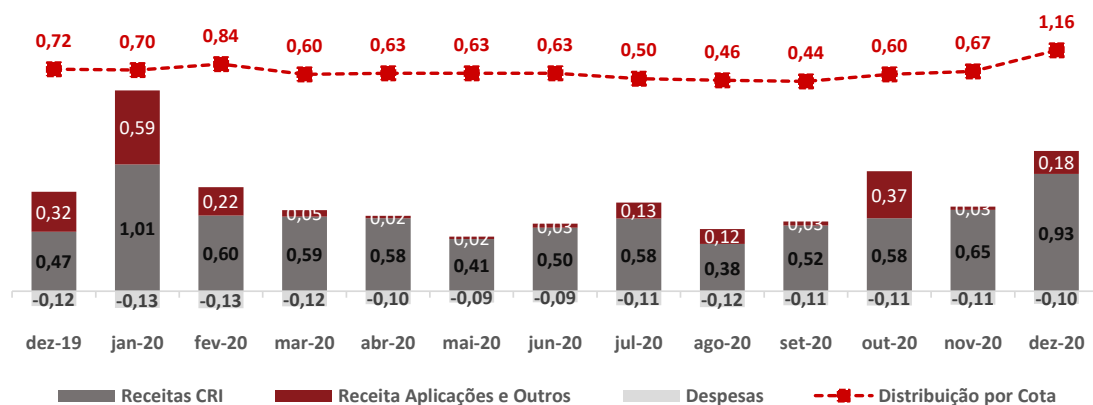
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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

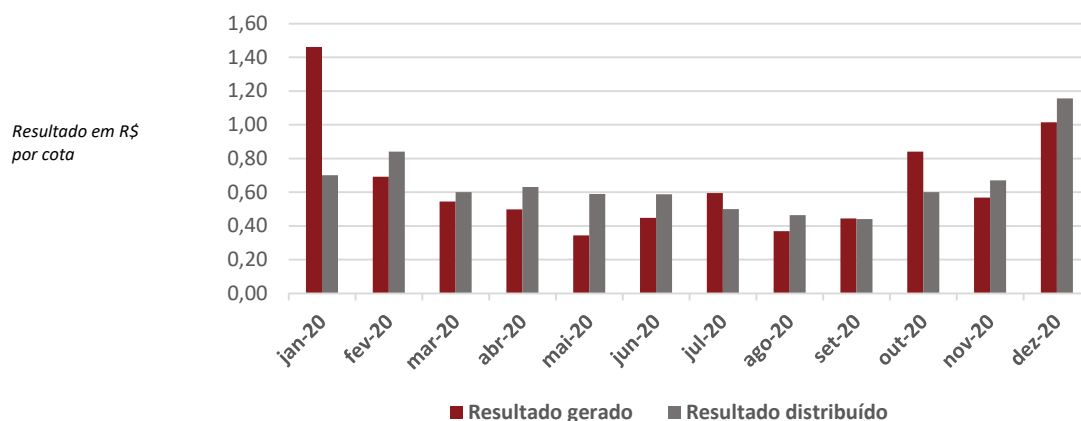
Despesas Gerais: relacionadas às taxas da CVM, SELIC, CETIP e [B]³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

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

RESULTADO (Valor por cota)



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

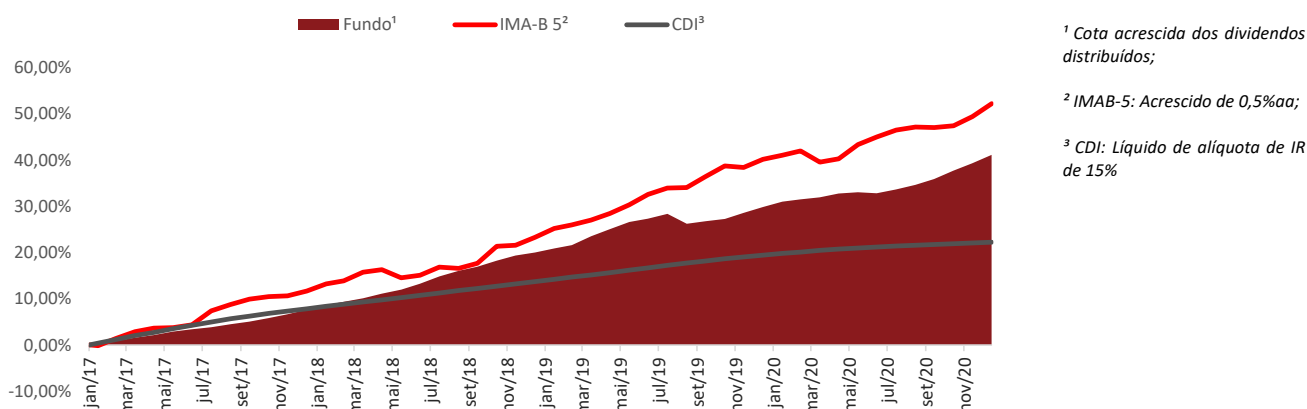
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

DESEMPENHO DO FUNDO

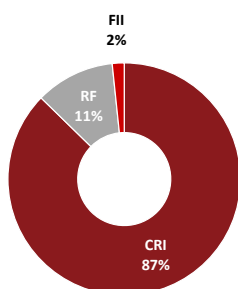
Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
dez/20	236,2	103,45	0,19%	1,1559	1,12%	1,31%	0,16%	1,83%
nov/20	235,8	103,25	0,51%	0,6700	0,65%	1,16%	0,15%	1,32%
out/20	234,6	102,73	0,76%	0,6000	0,59%	1,35%	0,16%	0,20%
set/20	232,8	101,96	0,51%	0,4400	0,43%	0,94%	0,16%	-0,12%
ago/20	231,7	101,45	0,28%	0,4642	0,46%	0,74%	0,16%	0,43%
jul/20	231,0	101,16	0,13%	0,5000	0,49%	0,62%	0,20%	0,99%
jun/20	230,9	101,03	-0,75%	0,6300	0,58%	-0,17%	0,21%	1,12%
mai/20	209,1	101,80	-0,40%	0,6300	0,58%	0,18%	0,24%	2,12%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

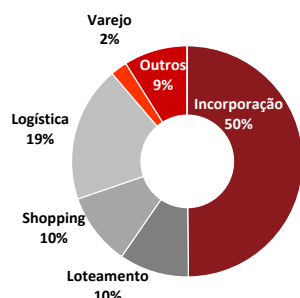


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

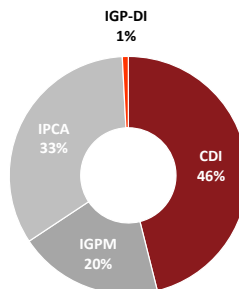
Classe de Ativo



Setor



Indexador



Tipo

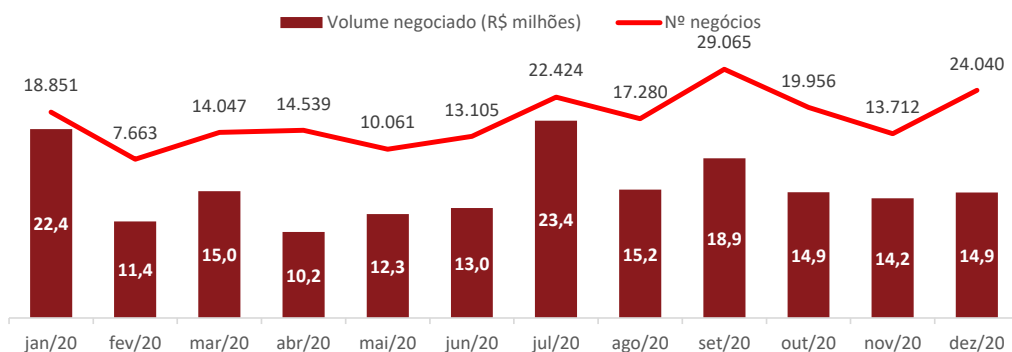


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

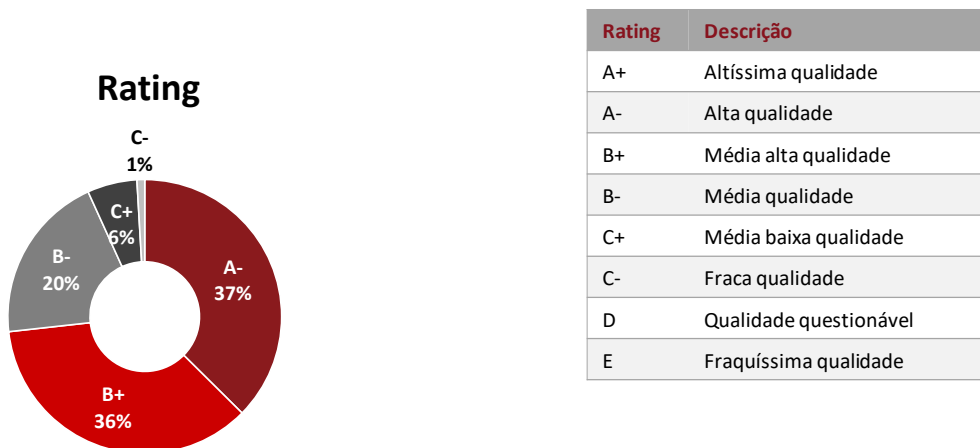
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emis-são	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.104	878	12.386.622,17	5,2%	19-abr-17	5,2	13-jan-33	IGPM +	8,19%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	305.145	2.746.300,81	1,2%	14-mar-17	1,7	15-mai-24	IGPM +	11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	81.949	819.494,09	0,3%	14-mar-17	1,9	20-set-25	IPCA +	10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	982	7.375.352,47	3,1%	24-mar-17	1,4	01-jun-22	CDI x	99,00%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	17	83.169,93	0,0%	24-mai-17	0,4	17-mai-21	CDI +	2,00%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.001	2.002.161,68	0,8%	21-fev-18	0,8	22-jun-22	CDI +	2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	91.139	2.734.173,42	1,2%	06-mar-18	3,2	28-set-32	IGPM +	9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	10.134	2.938.906,28	1,2%	14-mai-18	3,9	20-out-28	IPCA +	8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.556	2.566.820,44	1,1%	25-mai-18	3,2	20-jan-27	IPCA +	5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	873	3.328.461,81	1,4%	21-jun-18	3,0	17-mar-27	IPCA +	7,63%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	552	6.067.185,24	2,6%	18-fev-19	1,6	30-nov-23	CDI +	4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	360	1.925.743,95	0,8%	27-mar-19	4,9	20-mar-34	IPCA +	9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.338	2.007.146,33	0,8%	01-abr-19	4,1	25-ago-29	IGP-DI +	9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	908	4.086.541,78	1,7%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	6.500	765	4.973.802,11	2,1%	12-jun-19	2,3	30-mai-25	CDI +	3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	839	12.623.274,51	5,3%	02-jul-19	1,7	15-jul-24	IPCA +	7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BGT MALLS	1ª	8ª	10.000	915	9.151.249,75	3,9%	20-ago-19	5,3	20-ago-31	CDI +	1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	5.937	2.796.527,85	1,2%	09-set-19	4,2	06-out-33	IGPM +	6,68%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	240	3.377.999,15	1,4%	11-nov-19	1,9	03-nov-24	CDI +	3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	13.457	6.728.623,11	2,8%	12-dez-19	3,3	15-out-27	IGPM +	6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	1.003	17.757.166,63	7,5%	13-dez-19	0,9	15-dez-26	CDI +	4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	846	6.766.784,43	2,9%	17-dez-19	2,7	25-nov-25	CDI +	3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	19.200	785	15.063.876,76	6,4%	26-dez-19	3,2	09-dez-25	CDI +	4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	974	4.868.640,93	2,1%	04-mar-20	5,1	16-mar-32	IPCA +	4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	5.800	1.219	7.071.997,77	3,0%	24-mar-20	3,8	12-mar-25	IGPM +	6,00%
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4ª	96ª	3.424	1.306	4.470.212,51	1,9%	10-jun-20	3,1	05-mai-27	CDI +	4,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.016	5.079.294,19	2,2%	30-jun-20	3,3	10-jun-27	CDI +	7,00%
20F0849801	CRI	ISEC	HELBOR	4ª	100ª	4.000	481	1.924.291,13	0,8%	15-jul-20	2,4	25-jun-23	CDI +	2,50%
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	1.044	3.017.922,30	1,3%	15-jul-20	3,5	15-jul-30	IGPM +	9,50%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.090	10.896.446,94	4,6%	31-jul-20	2,5	31-jul-20	IGPM +	9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.010	15.148.360,35	6,4%	14-out-20	2,7	20-set-25	IPCA +	6,00%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.020	15.304.507,22	6,5%	30-nov-20	3,9	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20K0571487	CRI	ISEC	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.006	5.028.036,47	2,1%	17-nov-20	4,1	13-nov-30	IPCA +	5,34%
19I0737680	CRI	HABITASEC	JCC	1ª	163ª	3.000	820	2.460.681,22	1,0%	28-dez-20	7,4	21-set-34	CDI +	1,30%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	10.000	1.000	10.004.234,69	4,2%	30-dez-20	2,8	12-dez-24	IPCA +	5,96%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	82,58	4.091.013,20	1,7%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL					19.336.672,43	11,5%				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:



CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES

CRI Aliança			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	BB Mapfre	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
	Taxa:	8,19%	Local:
	Emissão:	14/06/2012	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi
	Vencimento:	13/01/2033	São Paulo (SP)
	Amortização:	Anual	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	251,5	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
	Oferta:	ICVM 476	CF do contrato de locação
	Rating JPP:	A-	Fiança prestada por BB Mapfre
			Fundo de reserva de R\$ 2 MM
CRI Socicam			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	Socicam	CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
	Taxa:	11,00%	Local:
	Emissão:	16/05/2016	Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros
	Vencimento:	15/05/2024	São Paulo (SP)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	54,9	CF de contratos de locação de terminais rodoviários
	Oferta:	ICVM 476	Tietê e Barra Funda >100% PMT; outros >40% PMT
	Rating JPP:	C+	Fiança dos controladores e contrato tampão c/ coobrigação Socicam
			Fundo de reserva de R\$ 1 MM

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

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 Aliance



Categoria:	Corporativo
Risco:	Aliance
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 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 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: Guarulhos (SP)
Garantias:	Airport Town II
	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: Barretos (SP)
Garantias:	Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
	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: Recife (PE)
Garantias:	24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)
	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 dezembro de 2020

CRI GLP



Categoria:	Comercial
Risco:	GLP
Indexador:	IPCA
Taxa:	5,45%
Emissão:	17/11/2017
Vencimento:	20/01/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	113,7
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	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 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:	25/01/2019
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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

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

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)

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:	Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
Local:	RJ e MG
Garantias:	AF de frações dos shoppings
	CF do NOI dos shoppings
	Fundo de reserva de 1 PMT

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:	192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)
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 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:	Caiubi 601
Local:	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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

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:	Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
Local:	Juazeiro (BA)
Garantias:	AF do imóvel
	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
	Coobrigação do cedente
	Aval de Estácio Part S.A e IREP - Soc de Ens Sup, Méd e Fund Ltda
	Fundo de liquidez de 1 PMT

CRI Carvalho Hosken



Categoria:	Residencial
Risco:	Carvalho Hosken
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	28/11/2019
Vencimento:	15/12/2026
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	140,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	CCB emitida pela Carvalho Hosken
Empreendimento:	Terrenos
Local:	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:	Itahyê II
Local:	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:	The Park View
Local:	Indaiatuba (SP)
Garantias:	AF de unidades no Park View
	AF de terreno
	Aval do acionista Lofts
	Fundo de reserva

CRI Grupo Mateus



Categoria:	Comercial
Risco:	Grupo Mateus
Indexador:	IPCA
Taxa:	4,70%
Emissão:	17/02/2020
Vencimento:	16/02/2032
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	200,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	Créditos Imobiliários representados pela CCI, decorrente de contratos de aluguel
Empreendimento:	Mateus Supermercados
Local:	São Luís (MA)
Garantias:	AF de imóveis no valor de BRL 45 MM (Venda forçada de BRL 30 MM)
	Cessão Fiduciária dos recebíveis do supermercado equivalente a BRL 50 MM
	Aval de Mateus Supermercado S.A. - Armazém Mateus S.A. e Ilson Mateus Rodrigues
	Covenants financeiros

CRI BZLOG



Categoria:	Comercial
Risco:	FII Ourinvest Log
Indexador:	IGPM
Taxa:	6,00%
Emissão:	12/03/2020
Vencimento:	12/03/2025
Amortização:	Bullet
Volume (R\$ MM):	10,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	Créditos imobiliários decorrentes de obrigação assumida em contrato de C/V
Empreendimento:	Galpão 1
Local:	Duque de Caxias (RJ)
Garantias:	Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

CRI Iben



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Iben	CCB imobiliária	
Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
Taxa:	4,00%	Jardim Residencial do Bosque	Salto (SP)
Emissão:	08/04/2020	Garantias:	
Vencimento:	05/05/2027	AF de imóveis	
Amortização:	Mensal	CF dos direitos creditórios de dois contratos de prestação de serviços	
Volume (R\$ MM):	4,8	Aval	
Oferta:	ICVM 476		
Rating JPP:	A-		

CRI Carvalho Hosken II				
	Categoria:	Residencial	Lastró:	
	Risco:	Carvalho Hosken	CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	7,00%	Terrenos na Barra da Tijuca	Rio de Janeiro (RJ)
	Emissão:	08/06/2020	Garantias:	
	Vencimento:	15/06/2027	AF de terrenos	
	Amortização:	Trimestral	CF de direitos creditórios (locação)	
	Volume (R\$ MM):	50,0	Aval do acionista	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de liquidez	
	Rating JPP:	B-		

CRI Helbor IV				
	Categoria:	Residencial	Lastró:	
	Risco:	Helbor	CCB imobiliária emitida pela Helbor	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	2,50%	Edifícios residenciais Art Paulista e Visionist Cabral	São Paulo e Curitiba
	Emissão:	15/07/2020	Garantias:	
	Vencimento:	15/07/2023	AF de unidades em estoque	
	Amortização:	Bullet	AF de cotas de SPE	
	Volume (R\$ MM):	60,0	Aval da Helbor e sócios	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva de 3 PMT	
	Rating JPP:	B+		

CRI Pulverizado Mude				
	Categoria:	Residencial	Lastró:	
	Risco:	Pulverizado	Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos	
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	9,50%	Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto	SJRP e Barretos (SP)
	Emissão:	30/06/2020	Garantias:	
	Vencimento:	15/07/2030	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos imobiliários	
	Amortização:	Mensal	CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos	
	Volume (R\$ MM):	5,8	AF de cotas de SPE	
	Oferta:	ICVM 476	Fiança outorgada por empresas e acionistas	
	Rating JPP:	B+	Fundo de reserva	

CRI Módena



Categoria:

Risco:

Indexador:

Taxa:

Emissão:

Vencimento:

Amortização:

Volume (R\$ MM):

Oferta:

Rating JPP:

Corporativo

Módena

IGPM

9,00%

08/07/2020

11/07/2025

Trimestral

30,0

ICVM 476

B+

Lastró:

Empreendimento:

Garantias:

AF do imóvel

CF recebíveis atuais e futuros

Aval dos sócios da SPE

Fundo de reserva de 3 PMT

Fundo de obra liberado conforme medição

CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.

Alpha House I

Local:

Alphaville (SP)

CRI Conx



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Conx	CCB emitida pela devedora	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	6,00%	NeoConx Imirim	São Paulo (SP)
Emissão:	15/09/2020	Garantias:	
Vencimento:	15/09/2025	AF do imóvel e de 100% das cotas da SPE	
Amortização:	Mensal	CF dos recebíveis das vendas futuras	
Volume (R\$ MM):	44,5	Aval da controladora e dos sócios	
Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva de 1,1PMT	
Rating JPP:	A-	Fundo de obra e seguro completion	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal dezembro de 2020

CRI Dínamo				
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	Dínamo	Contrato de locação	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	8,75%	Galpão logístico	Santos (SP)
	Emissão:	05/11/2020	Garantias:	
	Vencimento:	27/11/2028	AF de imóveis em Santos (SP) e Machado (MG)	
	Amortização:	Mensal	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços	
	Volume (R\$ MM):	35,0	Aval dos acionistas da holding GDPAr	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs	
	Rating IPP:	B+		

CRI BMLOG				
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	BMLOG	BTS celebrado com a Locatária do Imóvel e Contrato de Compra e Venda do Imóvel	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	5,34%	Galpão logístico	Rio de Janeiro (RJ)
	Emissão:	17/11/2020	Garantias:	
	Vencimento:	13/11/2030	AF do imóvel	
	Amortização:	Mensal	Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação	
	Volume (R\$ MM):	235,0		
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating IPP:	A-		

CRI JCC Iguatemi				
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	JCC Iguatemi	Debêntures de emissão da Calila Adm. e Com. S.A.	
	Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	1,30%	Shopping Iguatemi Fortaleza	Fortaleza (CE)
	Emissão:	23/09/2019	Garantias:	
	Vencimento:	21/09/2034	AF de imóvel e hipoteca	
	Amortização:	Mensal	Cessão fiduciária	
	Volume (R\$ MM):	283,7	Penhor de quotas e fiança da Calila	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva mínimo de R\$ 3,5 milhões	
	Rating JPP:	A-		

CRI Fibra Experts				
	Categoria:	Comercial	Lastro:	
	Risco:	Fibra Experts	CCB emitida pela Fibra Experts	
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	5,96%	Diversos	São Paulo, Americana (SP) e Fortaleza (CE)
	Emissão:	12/12/2020	Garantias:	
	Vencimento:	12/12/2024	AF de imóveis	
	Amortização:	Mensal		
	Volume (R\$ MM):	100,0		
	Oferta:	ICVM 476		
	Rating IPP:	A-		