

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro 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\$235,8 milhões

Número de Cotas

2.283.681

Cotistas

17.175

NOTAS DO GESTOR

A carteira permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de novembro com 96,5% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 94,5% em CRI e 2,0% em FII. O saldo de 3,5% estava alocado em instrumentos de caixa.

Em novembro, alocamos R\$ 20,1 milhões em duas operações de CRI, o que consumiu a maior parte dos recursos que estavam em caixa.

Adquirimos R\$ 15 milhões do CRI Dínamo, com remuneração de IPCA+8,75% e prazo de vencimento em 8 anos. O Grupo Dínamo atua principalmente em logística relacionada à produção de café e no transporte rodoviário de commodities. A operação tem como lastro os direitos creditórios de um contrato de locação de imóvel no porto de Santos (SP) e é garantida por: (i) alienação fiduciária de imóvel com razão mínima de garantia de 200%; (ii) cessão fiduciária de recebíveis de contratos de locação e prestação de serviço, com razão mínima de fluxo de 2,5x a PMT; (iii) fiança dos acionistas da devedora; e (iv) fundo de liquidez.

Adicionalmente, adquirimos R\$ 5 milhões do CRI BMLOG, com remuneração de IPCA+5,54% e prazo de vencimento em 10 anos. A operação tem como lastro os direitos creditórios de um contrato BTS celebrado entre o FII BlueMacaw Logística e a Via Varejo (locatária do imóvel) e de um Contrato de Compra e Venda do Imóvel. A operação é garantida por: (i) alienação fiduciária de imóvel com razão de garantia de 177%.

Outras movimentações na carteira foram a amortização extraordinária de R\$ 4,2 milhões dos CRI Arquiplan e Melnick Even, além da venda no mercado secundário de R\$ 2,0 milhões do CRI Helbor IV.

Continuamos a monitorar os impactos da crise causada pela pandemia de COVID-19. O saldo devedor dos CRI renegociados Aracaju, Socicam, WTC e Rio Ave é de 5,8% 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 gradual do fluxo de utilização de terminais rodoviários e shopping centers.

A distribuição de rendimentos de novembro, com pagamento em dezembro, será de R\$ 0,67/cota. Esse valor, combinado à valorização de 0,51% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 1,16% 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 novembro de 2020

FLUXO DE CAIXA

	nov-20	2020	12 Meses
Receitas Totais	1.536.547	16.861.367	18.378.863
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FIL's	1.506.810	16.449.231	17.872.134
Receitas Renda Fixa	29.736	412.137	506.728
Despesas Totais	(240.237)	(2.561.008)	(2.783.534)
Despesas Taxa Administração	(213.939)	(2.216.642)	(2.400.683)
Despesas Gerais	(26.298)	(344.365)	(382.852)
Resultado*	1.296.310	14.300.360	15.595.329
Qtde. Cotas	2.283.681	2.283.681	2.283.681
Resultado/Cota	0,57	6,81	7,48

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

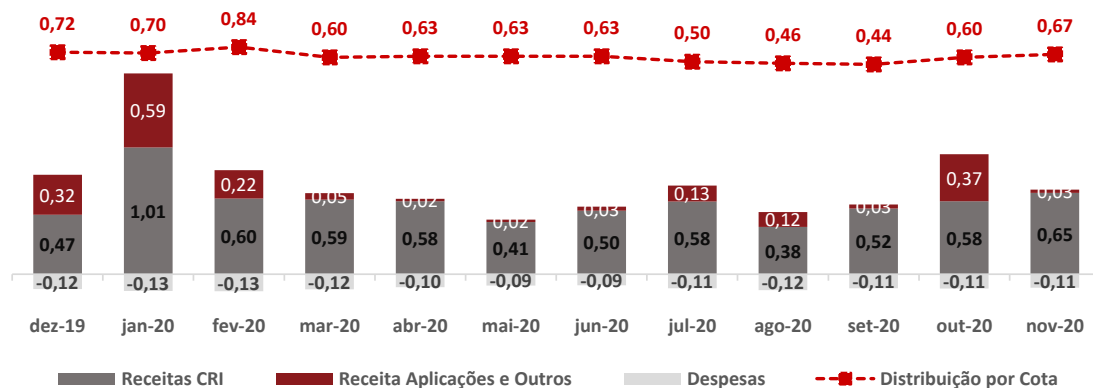
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

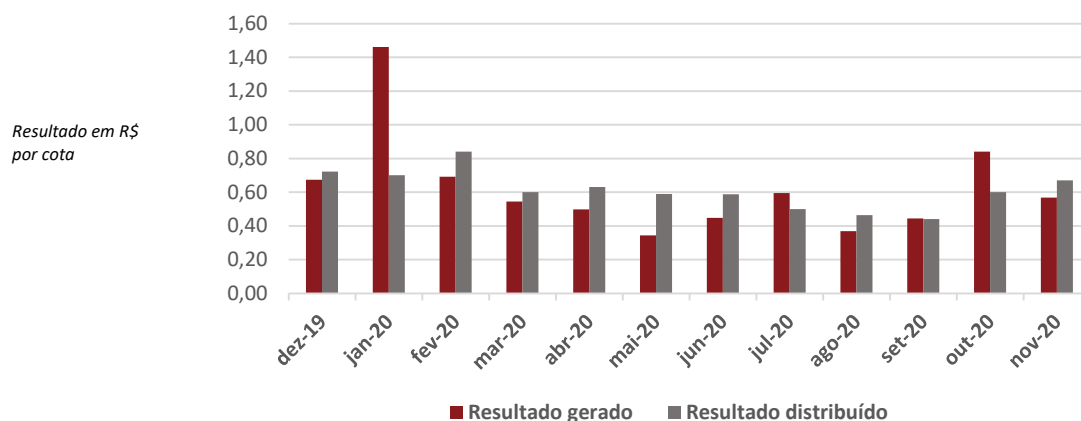
*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

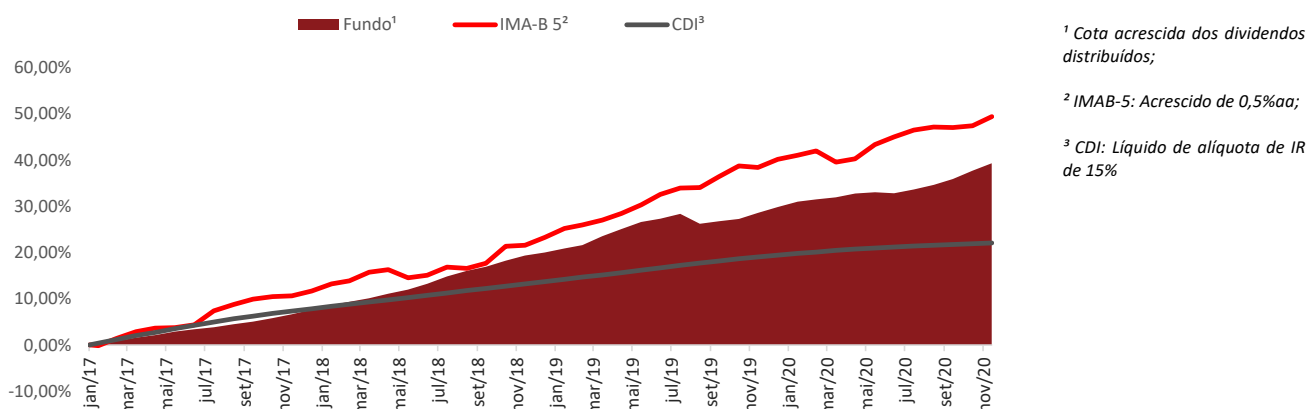
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

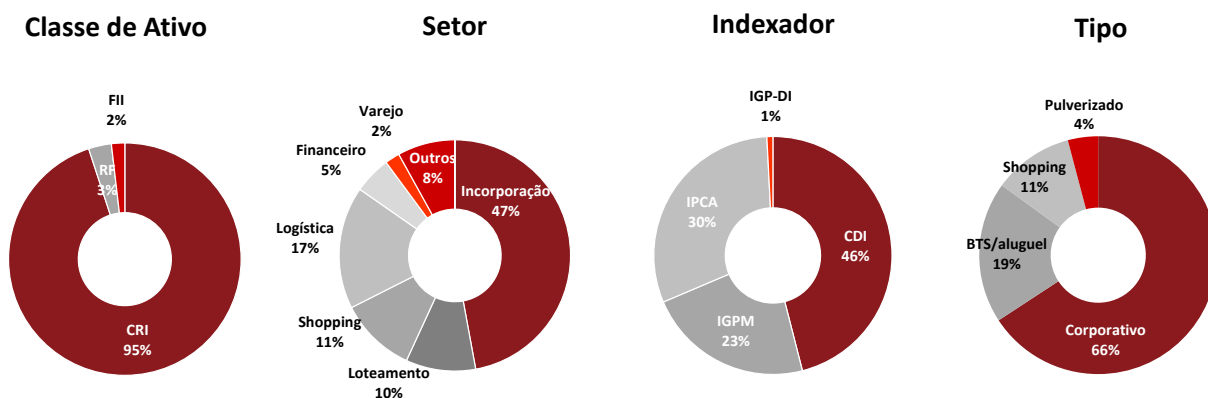
DESEMPENHO DO FUNDO

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
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%
dez/19	197,1	102,65	0,25%	0,7217	0,70%	0,96%	0,37%	1,24%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

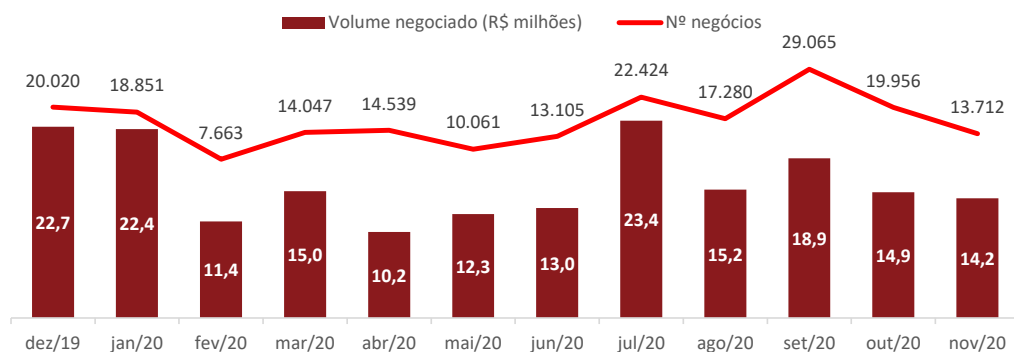


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

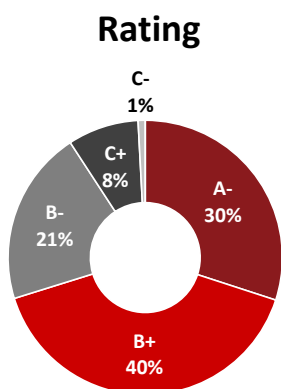
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emis-são	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.104	848	11.957.903,13	5,1%	19-abr-17	5,3	13-jan-33	IGPM +	8,19%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	300.869	2.707.822,87	1,1%	14-mar-17	1,7	15-mai-24	IGPM +	11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	83.479	834.787,07	0,4%	14-mar-17	2,0	20-set-25	IPCA +	10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	980	7.357.500,88	3,1%	24-mar-17	1,5	01-jun-22	CDI x	99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	15.676	6.113.591,63	2,6%	18-abr-17	5,0	21-mar-32	IGPM +	7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	23	116.104,33	0,0%	24-mai-17	0,5	17-mai-21	CDI +	2,00%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.001	2.001.854,62	0,8%	21-fev-18	0,8	22-jun-22	CDI +	2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	88.775	2.663.262,53	1,1%	06-mar-18	3,2	28-set-32	IGPM +	9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	10.113	2.932.878,35	1,2%	14-mai-18	3,9	20-out-28	IPCA +	8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.581	2.574.310,68	1,1%	25-mai-18	3,2	20-jan-27	IPCA +	5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	874	3.333.964,34	1,4%	21-jun-18	3,1	17-mar-27	IPCA +	7,63%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	570	6.271.638,58	2,7%	18-fev-19	1,7	30-nov-23	CDI +	4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	359	1.921.302,56	0,8%	27-mar-19	5,0	20-mar-34	IPCA +	9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.286	1.928.962,69	0,8%	01-abr-19	4,2	25-ago-29	IGP-DI +	9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	922	4.148.854,92	1,8%	17-mai-19	1,6	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	6.500	802	5.211.865,53	2,2%	12-jun-19	2,5	30-mai-25	CDI +	3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	832	12.509.637,58	5,3%	02-jul-19	1,8	15-jul-24	IPCA +	7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	10.000	921	9.207.099,20	3,9%	20-ago-19	5,3	20-ago-31	CDI +	1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1ª	219ª	15.000	757	11.357.648,15	4,8%	28-ago-19	2,6	04-ago-23	CDI +	1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	6.044	2.846.686,65	1,2%	09-set-19	4,2	06-out-33	IGPM +	6,68%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	482	6.777.981,55	2,9%	11-nov-19	1,9	03-nov-24	CDI +	3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	13.158	6.578.775,63	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	1,0	15-dez-26	CDI +	4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	866	6.931.827,36	2,9%	17-dez-19	2,9	25-nov-25	CDI +	3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	19.200	797	15.310.572,80	6,5%	26-dez-19	3,3	09-dez-25	CDI +	4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	954	4.770.788,64	2,0%	04-mar-20	5,1	16-mar-32	IPCA +	4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	5.800	1.197	6.940.242,40	2,9%	24-mar-20	3,9	12-mar-25	IGPM +	6,00%
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4ª	96ª	3.424	1.318	4.512.830,80	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	964	3.857.418,93	1,6%	15-jul-20	2,4	25-jun-23	CDI +	2,50%
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	1.015	2.936.144,73	1,2%	15-jul-20	3,5	15-jul-30	IGPM +	9,50%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.092	10.915.253,73	4,6%	31-jul-20	2,6	31-jul-20	IGPM +	9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.006	15.091.582,99	6,4%	14-out-20	2,8	20-set-25	IPCA +	6,00%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.011	15.168.061,37	6,4%	30-nov-20	4,0	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20K0571487	CRI	ISEC	BMLOG	4ª	133ª	5.000	994	4.970.586,23	2,1%	31-jul-20	4,1	31-jul-20	IPCA +	5,34%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	88,86	4.402.124,40	1,9%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	7.551.067,60	3,2%	-	-	-	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
Garantias:	São Paulo (SP)
	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 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+

Lastro:	CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação
Empreendimento:	Local: Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros
Garantias:	São Paulo (SP)
	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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro 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

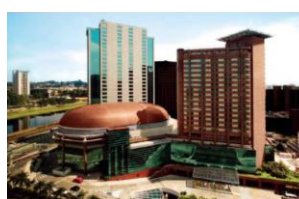
CRI Aliance



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 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 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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

CRI Rio Ave			
	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	Rio Ave	CCB imobiliária repres dos direitos creditórios de contratos de locação
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	9,25%	Local:
	Emissão:	20/04/2028	24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)
	Vencimento:	20/10/2028	Recife (PE)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	83,2	AF de 200% do valor de venda forçada dos imóveis
	Oferta:	CVM 476	CF de recebíveis de aluguel de pelo menos 150% do valor da PMT
	Rating JPP:	B-	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	Lastro:
	Risco:	GLP	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	5,45%	Local:
	Emissão:	17/11/2017	Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
	Vencimento:	20/01/2027	Embu das Artes (SP)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	113,7	AF do imóvel (após condição suspensiva)
	Oferta:	ICVM 476	CF dos direitos creditórios do contrato de locação
	Rating JPP:	A-	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	Lastro:
	Risco:	Locatários	CCI lastreada nos recebíveis dos contratos de locação e contrato tampão
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	7,63%	Local:
	Emissão:	17/08/2016	Condomínio Multisetorial Perini Business Park
	Vencimento:	17/03/2027	Joinville (SC)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	29,9	AF das quotas do FII Andromeda
	Oferta:	ICVM 476	CF de 100% dos créditos dos contratos de locação
	Rating JPP:	B+	Contrato de locação Tampão
			Fundo de reserva de 4x PMT

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

CRI Melnick Even II			
	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Melnick Even	CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	9,00%	Local:
	Emissão:	27/02/2019	Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park
	Vencimento:	22/03/2034	Rio Grande do Sul
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	30,0	AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão
	Oferta:	ICVM 476	CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF
	Rating JPP:	B+	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	Lastro:
	Risco:	Grupo ACF	CCIs representativas de direitos creditórios de contratos de locação
	Indexador:	IGP-DI	Empreendimento:
	Taxa:	9,50%	Local:
	Emissão:	25/03/2019	Aracaju Parque Shopping
	Vencimento:	25/08/2029	Aracaju (SE)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	22,3	AF do shopping
	Oferta:	ICVM 476	Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
	Rating JPP:	C-	Aval dos acionistas (Grupo ACF)
			Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
			Contratos tampão de locação

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

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:	Local: Galpão logístico locado para a Mercedes-Benz
Garantias:	Juiz de Fora (MG)
	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:	Local: Palazzo Lumini e BW
Garantias:	Curitiba (PR)
	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:	Local: Loteamento Una
Garantias:	Itu (SP)
	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:	Local: Jardim das Perdizes
Garantias:	São Paulo (SP)
	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:	Local: Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
Garantias:	RJ e MG
	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
Garantias:	Rio de Janeiro (RJ)
	AF de cotas de duas SPE
	Razão de garantia crescente
	Covenants de dívida e NAV

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

CRI Pulverizado Ourinvest		Série sênior
	Categoria:	Híbrido
	Risco:	Pulverizado
	Indexador:	IGPM
	Taxa:	6,68%
	Emissão:	22/05/2019
	Vencimento:	22/09/2033
	Amortização:	Mensal
	Volume (R\$ MM):	40,1
	Oferta:	ICVM 476
	Rating JPP:	B+
Lastro:		Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis
Empreendimento:		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-
Lastro:		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

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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

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

CRI Iben



Categoria:	Residencial
Risco:	Iben
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	08/04/2020
Vencimento:	05/05/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	4,8
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCB imobiliária
Empreendimento:	Jardim Residencial do Bosque
Local:	Salto (SP)
Garantias:	AF de imóveis CF dos direitos creditórios de dois contratos de prestação de serviços Aval

CRI Carvalho Hosken II



Categoria:	Residencial
Risco:	Carvalho Hosken
Indexador:	CDI
Taxa:	7,00%
Emissão:	08/06/2020
Vencimento:	15/06/2027
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	50,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken
Empreendimento:	Terrenos na Barra da Tijuca
Local:	Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	AF de terrenos CF de direitos creditórios (locação) Aval do acionista Fundo de liquidez

CRI Helbor IV



Categoria:	Residencial
Risco:	Helbor
Indexador:	CDI
Taxa:	2,50%
Emissão:	15/07/2020
Vencimento:	15/07/2023
Amortização:	Bullet
Volume (R\$ MM):	60,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCB imobiliária emitida pela Helbor
Empreendimento:	Edifícios residenciais Art Paulista e Visionist Cabral
Local:	São Paulo e Curitiba
Garantias:	AF de unidades em estoque AF de cotas de SPE Aval da Helbor e sócios Fundo de reserva de 3 PMT

CRI Pulverizado Mude



Categoria:	Residencial
Risco:	Pulverizado
Indexador:	IGPM
Taxa:	9,50%
Emissão:	30/06/2020
Vencimento:	15/07/2030
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	5,8
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos
Empreendimento:	Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto
Local:	SJRP e Barretos (SP)
Garantias:	AF de imóveis em estoque e promessa de AF dos lotes objeto dos créditos imobiliários CF de recebíveis imobiliários de 20% dos contratos de venda e compra de lotes nos dois empreendimentos AF de cotas de SPE Fiança outorgada por empresas e acionistas Fundo de reserva

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal novembro de 2020

CRI Modena



Categoria:	Corporativo
Risco:	Móderna
Indexador:	IGPM
Taxa:	9,00%
Emissão:	08/07/2020
Vencimento:	11/07/2025
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	30,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.
Empreendimento:	Alpha House I
Local:	Alphaville (SP)
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

CRI Conx



Categoria:	Residencial
Risco:	Conx
Indexador:	IPCA
Taxa:	6,00%
Emissão:	15/09/2020
Vencimento:	15/09/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	44,5
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCB emitida pela devedora
Empreendimento:	NeoConx Imirim
Local:	São Paulo (SP)
Garantias:	AF do imóvel e de 100% das cotas da SPE
	CF dos recebíveis das vendas futuras
	Aval da controladora e dos sócios
	Fundo de reserva de 1,1PMT
	Fundo de obra e seguro completion

CRI Dinamo



Categoria:	Comercial
Risco:	Dinamo
Indexador:	IPCA
Taxa:	8,75%
Emissão:	05/11/2020
Vencimento:	27/11/2028
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	35,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	Contrato de locação
Empreendimento:	Galpão logístico
Local:	Santos (SP)
Garantias:	AF de imóveis em Santos (SP) e Machado (MG)
	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
	Aval dos acionistas da holding GDPPar
	Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

CRI BMLOG



Categoria:	Comercial
Risco:	BMLOG
Indexador:	IPCA
Taxa:	5,34%
Emissão:	17/11/2020
Vencimento:	13/11/2030
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	235,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	BTS celebrado com a Locatária do Imóvel e Contrato de Compra e Venda do Imóvel
Empreendimento:	Galpão logístico
Local:	Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	AF do imóvel
	Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação