

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro 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 1^a 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.

Patrimônio Líquido

R\$232,8 milhões

Taxa de Performance

20% sobre o retorno acima do Benchmark

Número de Cotas

2.283.681

Cotistas

16.903

NOTAS DO GESTOR

A carteira permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de setembro com 89,1% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 87,1% em CRI e 1,9% em FII. O saldo de 10,9% estava alocado em instrumentos de caixa.

Em setembro, aproveitamos oportunidades no mercado secundário para ampliar a participação em seis ativos que já possuímos na carteira. Foram direcionados R\$ 14,2 milhões para a compra dos CRI BTG Malls, HBC, Lofts, Lote 5, Carvalho Hosken e Iben, além da aquisição de R\$ 1,3 milhão do CRI Iben no mercado primário.

Adicionalmente, foi aprovada a aquisição de R\$ 15 milhões do CRI Conx, com liquidação esperada para o início de outubro e que consumirá a maior parte dos recursos em caixa. Trata-se de uma operação com remuneração de IPCA+6,00% a.a., prazo de vencimento em 5 anos e lastreada nos direitos creditórios de uma CCB emitida pela Conx Construtora, que utilizará os recursos para quitar o terreno e concluir a obra do empreendimento residencial NeoConx Imirim, no bairro de Santana, em São Paulo (SP). Como garantias, a operação conta com: (i) alienação fiduciária do imóvel (LTV de 68%) e cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária de recebíveis; (iii) aval dos acionistas; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de obras, além de seguro *completion* de uma seguradora de primeira linha, que assegura a conclusão do empreendimento.

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 5,5% 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 essa crise com mínimo impacto no resultado do fundo e preservando o capital dos cotistas. Adicionalmente, as perspectivas são positivas para os setores mais impactados aos quais temos exposição, com a retomada gradual dos terminais rodoviários e a abertura dos shopping centers.

A redução do patamar de rendimento do fundo em setembro está relacionada sobretudo à participação de ativos atrelados ao CDI na carteira. Adicionalmente, apesar da valorização dos ativos indexados ao IGPM já se refletir na cota patrimonial, ainda não houve eventos de caixa que permitissem a distribuição do resultado desses ativos.

A distribuição de rendimentos de setembro, com pagamento em outubro, será de R\$ 0,44/cota. Esse valor, combinado à valorização de 0,51% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,94% 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 setembro de 2020

FLUXO DE CAIXA

	set-20	2020	12 Meses	
Receitas Totais	1.264.240	13.147.639	17.661.536	
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	1.222.926	12.797.365	16.807.444	
Receitas Renda Fixa	41.313	350.274	854.092	
Despesas Totais	(250.974)	(2.063.511)	(2.971.728)	
Despesas Taxa Administração	(215.870)	(1.740.465)	(2.301.886)	
Despesas Gerais	(35.104)	(323.046)	(669.842)	
Resultado*	1.013.265	11.084.128	14.689.809	
Qtde. Cotas	2.283.681	2.283.681	2.283.681	
Resultado/Cota	0,44	3,94	7,28	

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

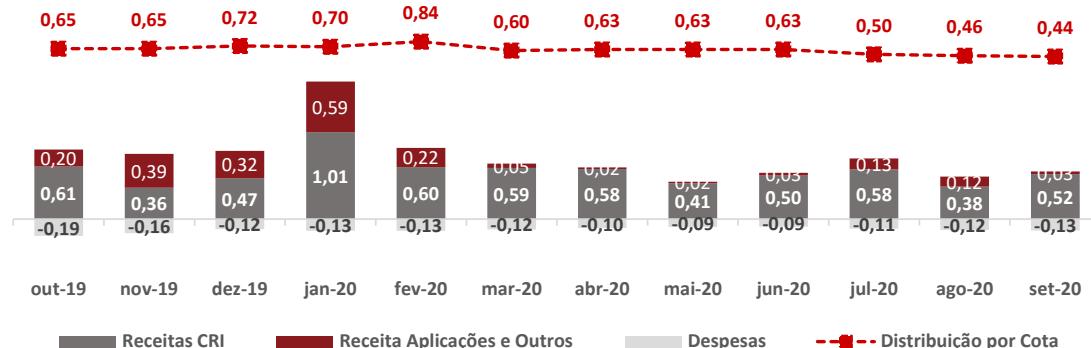
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

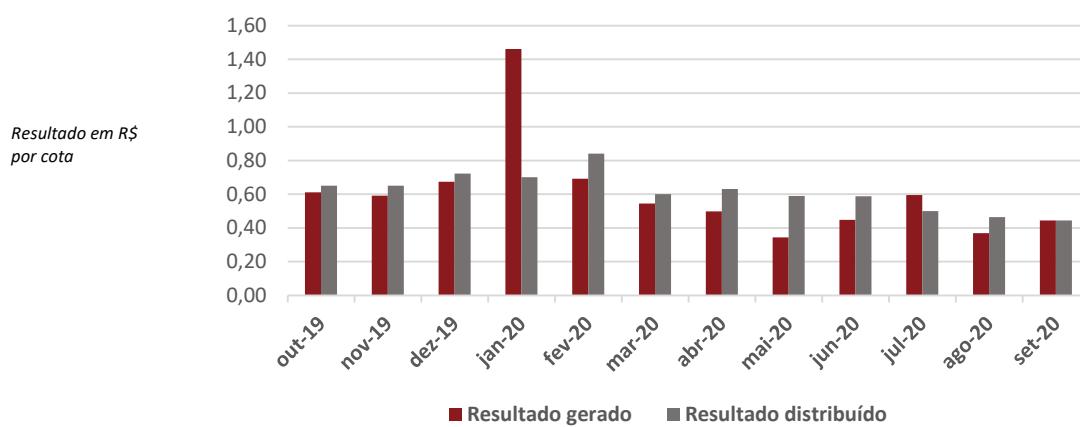
*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo
começou suas
atividades em
janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

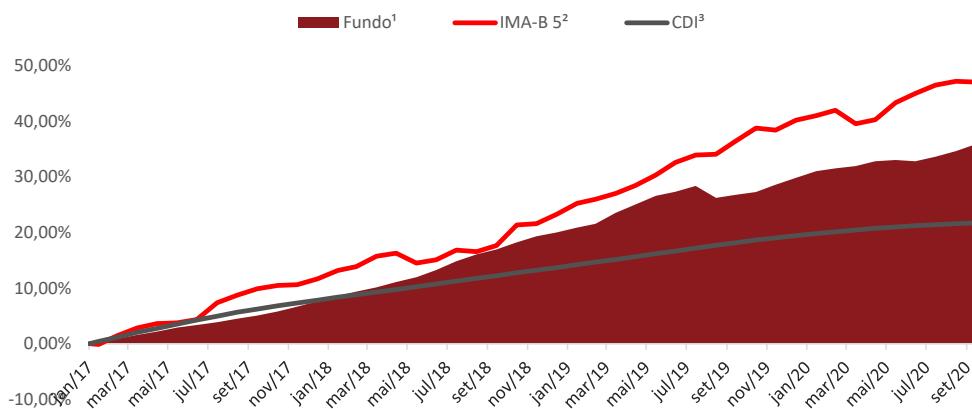
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro 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
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%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



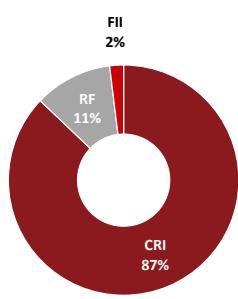
¹ Cota acrescida dos dividendos distribuídos;

² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa;

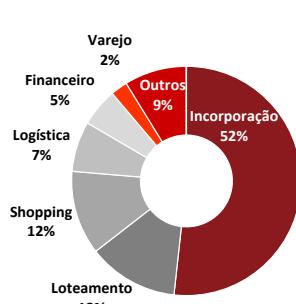
³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

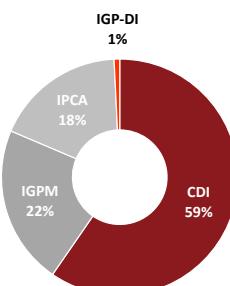
Classe de Ativo



Setor



Indexador



Tipo

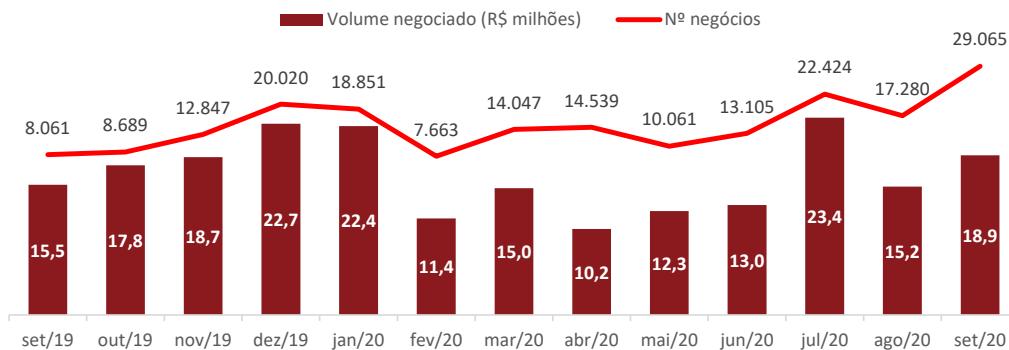


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro 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	5 ^a	26 ^a	14.104	778	10.975.970,95	4,7%	19-abr-17	5,2	13-jan-33	IGPM +	8,19%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2 ^a	8 ^a	9	292.515	2.632.635,55	1,1%	14-mar-17	1,9	15-mai-24	IGPM +	11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1 ^a	32 ^a	10	87.522	875.217,92	0,4%	14-mar-17	2,0	20-set-25	IPCA +	10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSCCE	1 ^a	145 ^a	7.510	977	7.340.691,73	3,2%	24-mar-17	1,6	01-jun-22	CDI x	99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1 ^a	5 ^a	390	14.683	5.726.180,07	2,5%	18-abr-17	5,1	21-mar-32	IGPM +	7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1 ^a	84 ^a	5.020	48	241.484,14	0,1%	24-mai-17	0,6	17-mai-21	CDI +	2,00%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1 ^a	147 ^a	2.000	1.001	2.002.161,43	0,9%	21-fev-18	1,0	22-jun-22	CDI +	2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1 ^a	120 ^a	30	87.508	2.625.226,18	1,1%	06-mar-18	3,3	28-set-32	IGPM +	9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4 ^a	17 ^a	290	9.388	2.722.513,75	1,2%	14-mai-18	3,9	20-out-28	IPCA +	8,50%
17K0150400	CRI	BARIGU	GLP	1 ^a	64 ^a	300	8.716	2.614.870,37	1,1%	25-mai-18	3,3	20-jan-27	IPCA +	5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1 ^a	119 ^a	3.813	883	3.365.580,39	1,4%	21-jun-18	3,0	17-mar-27	IPCA +	7,63%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1 ^a	15 ^a	11.000	575	6.329.953,41	2,7%	18-fev-19	1,8	30-nov-23	CDI +	4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1 ^a	13 ^a	5.351	784	4.197.740,00	1,8%	27-mar-19	4,8	20-mar-34	IPCA +	9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1 ^a	135 ^a	1.500	1.190	1.785.734,66	0,8%	01-abr-19	4,2	25-ago-29	IGP-DI +	9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1 ^a	16 ^a	4.500	954	4.295.225,25	1,8%	17-mai-19	1,7	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1 ^a	210 ^a	6.500	813	5.285.966,88	2,3%	12-jun-19	2,6	30-mai-25	CDI +	3,50%
19E0967406	CRI	ISEC	HELBOR	4 ^a	34 ^a	2.574	415	1.067.559,58	0,5%	27-jun-19	4,2	25-mai-35	IPCA +	7,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1 ^a	20 ^a	15.041	877	13.186.285,54	5,7%	02-jul-19	1,8	15-jul-24	IPCA +	7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1 ^a	8 ^a	10.000	932	9.323.012,40	4,0%	20-agosto-19	5,4	20-agosto-31	CDI +	1,50%
19H0234807	CRI	TRUE	EVEN II	1 ^a	219 ^a	15.000	813	12.202.405,77	5,2%	28-agosto-19	2,7	04-agosto-23	CDI +	1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1 ^a	17 ^a	471	6.223	2.931.079,35	1,3%	09-set-19	4,2	06-out-33	IGPM +	6,68%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1 ^a	21 ^a	14.051	713	10.012.401,58	4,3%	11-nov-19	1,9	03-nov-24	CDI +	3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1 ^a	244 ^a	500	12.452	6.226.135,06	2,7%	12-dez-19	3,4	15-out-27	IGPM +	6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1 ^a	25 ^a	17.700	1.003	17.757.166,63	7,6%	13-dez-19	1,0	15-dez-26	CDI +	4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1 ^a	262 ^a	8.000	898	7.184.833,61	3,1%	17-dez-19	3,0	25-nov-25	CDI +	3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1 ^a	263 ^a	19.200	860	16.512.873,72	7,1%	26-dez-19	3,4	09-dez-25	CDI +	4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1 ^a	212 ^a	5.000	973	4.863.394,16	2,1%	04-mar-20	5,2	16-mar-32	IPCA +	4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1 ^a	35 ^a	5.800	1.118	6.483.028,39	2,8%	24-mar-20	4,0	12-mar-25	IGPM +	6,00%
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4 ^a	96 ^a	3.424	1.344	4.602.730,29	2,0%	10-jun-20	3,1	05-mai-27	CDI +	4,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1 ^a	28 ^a	5.000	1.016	5.079.294,19	2,2%	30-jun-20	3,4	10-jun-27	CDI +	7,00%
20F0849801	CRI	ISEC	HELBOR	4 ^a	100 ^a	10.129	988	10.011.374,12	4,3%	15-jul-20	2,6	25-jun-23	CDI +	2,50%
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4 ^a	105 ^a	2.892	1.019	2.947.458,70	1,3%	15-jul-20	3,5	15-jul-30	IGPM +	9,50%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÖDENA	1 ^a	30 ^a	10.000	1.043	10.425.167,28	4,5%	31-jul-20	2,7	31-jul-20	IGPM +	9,00%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	91,85	4.550.249,00	2,0%	31-out-18	-	IPCA	-	
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL					25.593.177,80	11,0%			CDI		

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

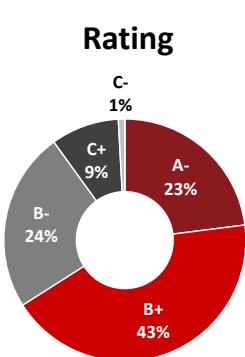
Relatório Mensal setembro de 2020

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	Lastro:
Risco:	BB Mapfre	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
Taxa:	8,19%	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi
Emissão:	14/06/2012	Local:
Vencimento:	13/01/2033	São Paulo (SP)
Amortização:	Anual	
Volume (R\$ MM):	251,5	
Oferta:	ICVM 476	
Rating JPP:	A-	

CRI Socicam



Categoria:	Corporativo	Lastro:
Risco:	Socicam	CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação
Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
Taxa:	11,00%	Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros
Emissão:	16/05/2016	Local:
Vencimento:	15/05/2024	São Paulo (SP)
Amortização:	Mensal	
Volume (R\$ MM):	54,9	
Oferta:	ICVM 476	
Rating JPP:	C+	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2020

CRI Pulverizado Colorado

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Pulverizado	CCI repres dos direitos creditórios dos contratos de compra e venda
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	10,00%	Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
	Emissão:	06/02/2017	Local:
	Vencimento:	20/09/2025	PE, SE, PB e AL
	Amortização:	Mensal	
	Volume (R\$ MM):	31,0	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 476	CF dos direiros creditórios dos contratos compra e venda	
	B-	Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado	
		Fundo de reserva e fundo de obras	
		52,7% de subordinação	

CRI Aliansce

	Categoria:	Corporativo	Lastro:
	Risco:	Aliansce	Debênture privada
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	99,00%	Bangu Shopping Center
	Emissão:	01/03/2017	Local:
	Vencimento:	01/06/2022	Rio de Janeiro (RJ)
	Amortização:	Bullet	
	Volume (R\$ MM):	180,0	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 400	AF de fração ideal de 37,93% do shopping Bangu	
	A-	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	Lastro:
	Risco:	WTC	Debêntures Houscenter repres dos direitos creditórios de sua participação no WTC
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:
	Taxa:	7,50%	World Trade Center de São Paulo
	Emissão:	04/04/2017	Local:
	Vencimento:	21/03/2032	São Paulo (SP)
	Amortização:	Mensal	
	Volume (R\$ MM):	150,1	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 476	CF dos direitos creditórios das debêntures da Houscenter	
	C+	Coobrigação da holding (LMB Investments)	
		Fundo de reserva	

CRI Helbor

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Helbor	CCBs imobiliárias de emissão da Helbor e de SPEs
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	2,00%	Diversos empreendimentos residenciais
	Emissão:	16/05/2017	Local:
	Vencimento:	17/05/2021	SP, RJ, MT, DF, SC e CE
	Amortização:	Anual	
	Volume (R\$ MM):	100,0	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 476	AF de unidades prontas em estoque	
	B+	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	Lastro:
	Risco:	BSD	CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	2,00%	Airport Town II
	Emissão:	18/12/2017	Local:
	Vencimento:	22/06/2022	Guarulhos (SP)
	Amortização:	Mensal	
	Volume (R\$ MM):	15,0	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 476	AF de quotas da BSD	
	A-	AF de imóvel (após a quitação do CRI I)	
		CF dos direitos creditórios devidos à BSD	

CRI Pulverizado Coqueiros

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Pulverizado	CCI repres dos direitos creditórios de contratos de compra e venda
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:
	Taxa:	9,00%	Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
	Emissão:	28/12/2017	Local:
	Vencimento:	28/09/2032	Barretos (SP)
	Amortização:	Mensal	
	Volume (R\$ MM):	20,2	
Oferta: Rating JPP:	ICVM 476	AF dos lotes (a registrar qdo atingir 6 parcelas em aberto)	
	B-	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 setembro 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%	24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)
	Emissão:	20/04/2028	Local:
	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:	ICVM 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%	Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
	Emissão:	17/11/2017	Local:
	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%	Condomínio Multisetorial Perini Business Park
	Emissão:	17/08/2016	Local:
	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	CCI emitida por Agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	4,00%	Fazenda São Sebastião
	Emissão:	31/01/2019	Local:
	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%	Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park
	Emissão:	27/02/2019	Local:
	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%	Aracaju Parque Shopping
	Emissão:	25/03/2019	Local:
	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 setembro de 2020

Ourinvest Log FII - OULG11B

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

CRI San Remo

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	San Remo	CCB
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	9,00%	Palazzo Lumini e BW
	Emissão:	26/04/2019	Local:
	Vencimento:	17/05/2024	Curitiba (PR)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	77,0	AF de imóvel residencial na razão de 200%
	Oferta:	ICVM 476	CF da carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$ 10 MM
	Rating JPP:	C+	Aval e fiança dos acionistas e SPEs

CRI Lote 5

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Lote 5	Debênture privada
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	3,50%	Loteamento Una
	Emissão:	03/06/2019	Local:
	Vencimento:	03/06/2025	Itu (SP)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	8,0	AF de lotes do empreendimento UNA (razão de 130%)
	Oferta:	ICVM 476	CF de carteira de recebíveis
	Rating JPP:	B+	Aval dos acionistas na PF

CRI Helbor Renda

	Categoria:	Comercial	Lastro:
	Risco:	Helbor	Debêntures emitidas pelas SPEs proprietárias dos imóveis
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	7,50%	Sete empreendimentos comerciais desenvolvidos pela Helbor
	Emissão:	15/05/2019	Local:
	Vencimento:	15/05/2034	RJ e SP
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	80,6	AF dos empreendimentos c/ LTV de 74%
	Oferta:	ICVM 476	CF de contratos de locação na razão de 100%
	Rating JPP:	B+	Aval da Helbor

CRI Tecnisa

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

CRI BTG Malls

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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2020

CRI Even

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

CRI Pulverizado Ourinvest

	Categoria:	Híbrido	Lastro:
	Risco:	Pulverizado	Direitos creditórios de carteira de contratos de c/v de imóveis
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:
	Taxa:	6,68%	192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)
	Emissão:	22/05/2019	Local:
	Vencimento:	22/09/2033	SP, RN, RJ e outros
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	40,1	AF dos imóveis
	Oferta:	ICVM 476	15% de subordinação
	Rating JPP:	B+	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
			Fundo de despesas de R\$50k

CRI Arquiplan

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Arquiplan	CCi representativa de CCB emitida pela AR07
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	3,50%	Caiubi 601
	Emissão:	15/10/2019	Local:
	Vencimento:	15/10/2024	São Paulo (SP)
	Amortização:	Trimestral	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	29,1	AF do empreendimento Caiubi 601 e de cotas da SPE AR07
	Oferta:	ICVM 476	CF dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Caiubi 601
	Rating JPP:	B-	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	Lastro:
	Risco:	Estácio	Contrato atípico de locação
	Indexador:	IGPM	Empreendimento:
	Taxa:	6,00%	Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
	Emissão:	12/11/2019	Local:
	Vencimento:	15/10/2027	Juazeiro (BA)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	12,1	AF do imóvel
	Oferta:	ICVM 476	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
	Rating JPP:	A-	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	Lastro:
	Risco:	Carvalho Hosken	CCB emitida pela Carvalho Hosken
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	4,00%	Terrenos
	Emissão:	28/11/2019	Local:
	Vencimento:	15/12/2026	Rio de Janeiro (RJ)
	Amortização:	Trimestral	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	140,0	AF de terrenos
	Oferta:	ICVM 476	AF de estoque pronto (a ser constituída em até 36 meses)
	Rating JPP:	B-	CF de recebíveis de aluguel e/ou carteira própria
			Aval do controlador
			Fundo de liquidez

CRI Lote 5 II

	Categoria:	Residencial	Lastro:
	Risco:	Lote 5	Debênture privada emitida pela Lote 5
	Indexador:	CDI	Empreendimento:
	Taxa:	3,50%	Itahyê II
	Emissão:	15/11/2019	Local:
	Vencimento:	15/11/2025	Barueri (SP)
	Amortização:	Mensal	Garantias:
	Volume (R\$ MM):	11,0	AF de cotas da SPE
	Oferta:	ICVM 476	AF de lotes após a obtenção do TVO
	Rating JPP:	B+	CF dos recebíveis da venda de lotes
			Fiança dos acionistas

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2020

CRI Lofts



Categoria:	Residencial	Lastro:
Risco:	Lofts	CCB imobiliária de emissão da Lofts
Indexador:	CDI	Empreendimento:
Taxa:	4,00%	The Park View
Emissão:	05/12/2019	Local:
Vencimento:	09/12/2025	Indaiatuba (SP)
Amortização:	Mensal	Garantias:
Volume (R\$ MM):	25,0	AF de unidades no Park View
Oferta:	ICVM 476	AF de terreno
Rating JPP:	B+	Aval do acionista Lofts
		Fundo de reserva

CRI Grupo Mateus



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

CRI BZLOG



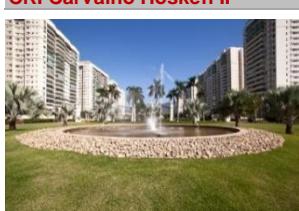
Categoria:	Comercial	Lastro:
Risco:	FII Ourinvest Log	Créditos imobiliários decorrentes de obrigação assumida em contrato de C/V
Indexador:	IGPM	Empreendimento:
Taxa:	6,00%	Galpão 1
Emissão:	12/03/2020	Local:
Vencimento:	12/03/2025	Duque de Caxias (RJ)
Amortização:	Bullet	Garantias:
Volume (R\$ MM):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

CRI Iben



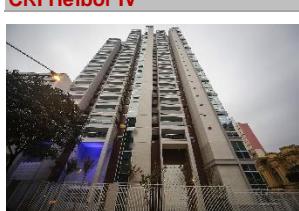
Categoria:	Residencial	Lastro:
Risco:	Iben	CCB imobiliária
Indexador:	CDI	Empreendimento:
Taxa:	4,00%	Jardim Residencial do Bosque
Emissão:	08/04/2020	Local:
Vencimento:	05/05/2027	Salto (SP)
Amortização:	Mensal	Garantias:
Volume (R\$ MM):	4,8	AF de imóveis
Oferta:	ICVM 476	CF dos direitos creditórios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

CRI Carvalho Hosken II



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

CRI Helbor IV



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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal setembro de 2020

CRI Pulverizado Mude



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

CRI Módena



Categoria:	Corporativo	Lastro:
Risco:	Módena	CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.
Indexador:	IGPM	Empreendimento:
Taxa:	9,00%	Alpha House I
Emissão:	08/07/2020	Local:
Vencimento:	11/07/2025	Alphaville (SP)
Amortização:	Trimestral	Garantias:
Volume (R\$ MM):	30,0	AF do imóvel
Oferta:	ICVM 476	CF recebíveis atuais e futuros
Rating JPP:	B+	Aval dos sócios da SPE
		Fundo de reserva de 3 PMT
		Fundo de obra liberado conforme medição