

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

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.jppecapital.com.br

contato@jppecapital.com.br

Taxa de Adm. e Gestão

1,05% a.a.

Taxa de Performance

20% sobre o retorno acima do Benchmark

Patrimônio Líquido

R\$336,0 milhões

Número de Cotas

3.252.384

Cotistas

24.438

NOTAS DO GESTOR

A carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de abril com 70,7% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 69,6% em CRI e 1,0% em FII. O saldo de 29,3% estava alocado em instrumentos de caixa.

O saldo de caixa inclui os recursos captados no âmbito da **4ª emissão de cotas do fundo**, encerrada em 28/abr, quando foram subscritas 968.703 cotas, totalizando R\$ 97.325.590,41.

Atualmente, temos um conjunto de operações em fase de análise, estruturação ou formalização, que consumirão os recursos captados na oferta. Em maio, esperamos liquidar operações aprovadas nos segmentos de construção e loteamentos, cuja fase de formalização acabou se estendendo mais do que o esperado, além de uma operação via mercado secundário no segmento de educação. Adicionalmente, estamos em fase avançada de estruturação de operações com risco pulverizado e no setor de incorporações, com liquidação prevista para junho.

A velocidade de alocação é uma prioridade da gestão, assim como o rigor nas etapas do processo de investimento, que visa selecionar operações com relação adequada entre rentabilidade e preservação de capital dos cotistas.

Principais movimentações da carteira: Em abril, as principais movimentações do fundo foram a compra de R\$ 13,9 milhões em duas operações.

Adquirimos R\$ 3,9 milhões do CRI Cogna Educação, com vencimento em jul/27 e remuneração de IPCA+6,0%. A operação tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de contrato atípico de locação de imóvel onde está instalada uma unidade de ensino do grupo Cogna, no município de Santo André (SP). A operação é garantida por alienação fiduciária do imóvel com LTV de 43%, multa compensatória integral em caso de rescisão antecipada, fundo de reserva e fiança no contrato de locação.

Adicionalmente, adquirimos R\$ 10,0 milhões do CRI GSFI, com deságio em relação à taxa de emissão, que é de IPCA+5,0%. A operação, que tem vencimento em jul/32, é lastreada por contratos de venda de participação em quatro shopping centers e quatro outlets para o FII GSFI. A garantia é constituída por alienação fiduciária de imóveis com LTV de 47%, cessão fiduciária do NOI dos empreendimentos e fundo de reserva.

Distribuição de rendimentos: O rendimento de abril, com pagamento em maio, foi de R\$ 0,65/cota para os cotistas anteriores à oferta e aqueles que aderiram ao Direito de Preferência e Sobras. A distribuição referente às cotas subscritas na oferta ao mercado será proporcional ao período desde a respectiva data de liquidação. O rendimento de abril, combinado à desvalorização de 0,43% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,14% no mês.

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

FLUXO DE CAIXA

	abr-21	2021	12 Meses
Receitas Totais	2.446.011	8.696.380	21.070.303
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	2.278.319	8.376.268	20.422.328
Receitas Renda Fixa	167.693	320.112	647.975
Despesas Totais	(383.688)	(1.102.564)	(2.998.304)
Despesas Taxa Administração	(271.651)	(899.327)	(2.555.779)
Despesas Gerais	(112.037)	(203.237)	(442.525)
Resultado*	2.062.323	7.593.817	18.071.999
Qtde. Cotas	3.252.284	3.252.284	3.252.284
Resultado/Cota	0,63	2,93	7,55

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

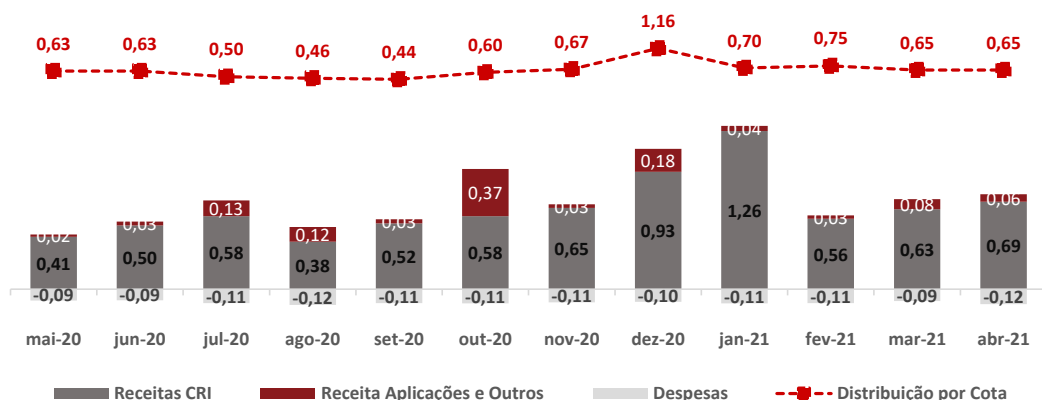
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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

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

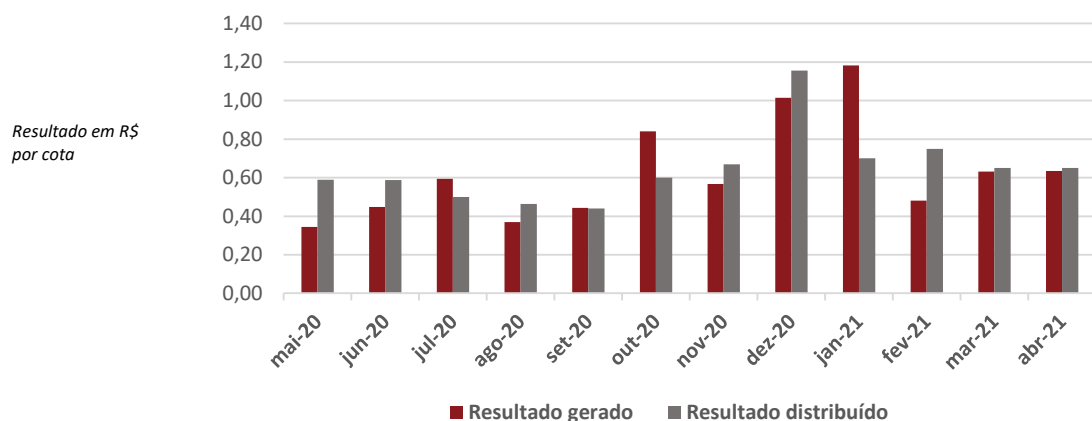
*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

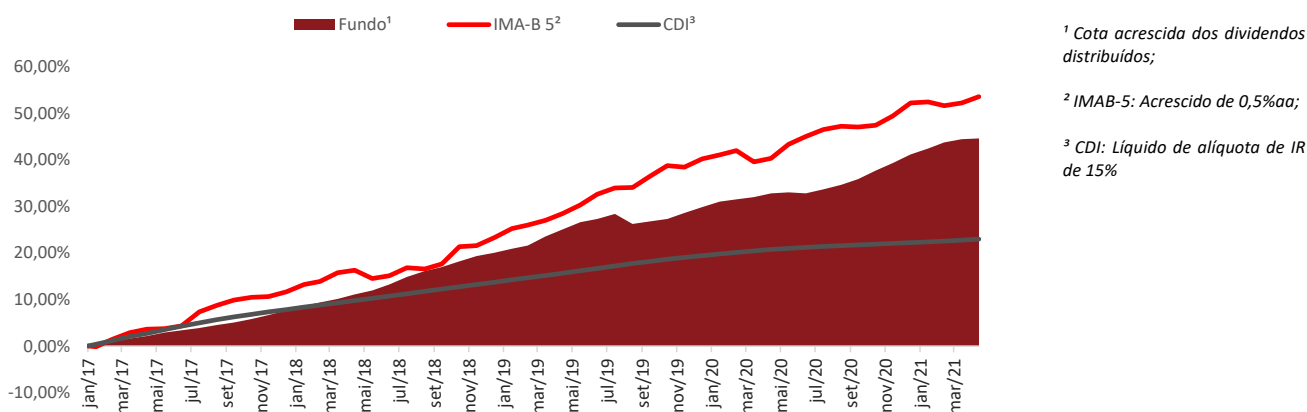
Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

DESEMPENHO DO FUNDO

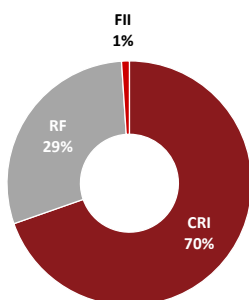
Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
abr/21	336,0	103,31	-0,43%	0,6506	0,57%	0,14%	0,21%	0,87%
mar/21	284,4	103,77	-0,12%	0,6500	0,59%	0,47%	0,20%	0,34%
fev/21	237,3	103,89	0,18%	0,7500	0,72%	0,90%	0,13%	-0,60%
jan/21	236,8	103,70	0,25%	0,7000	0,68%	0,93%	0,15%	0,11%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK

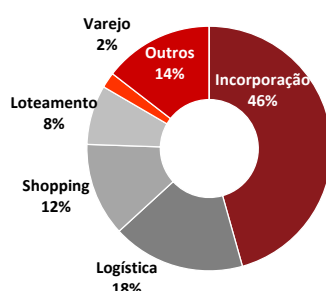


ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

Classe de Ativo



Setor



Tipo

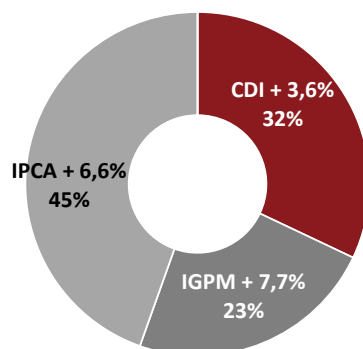


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

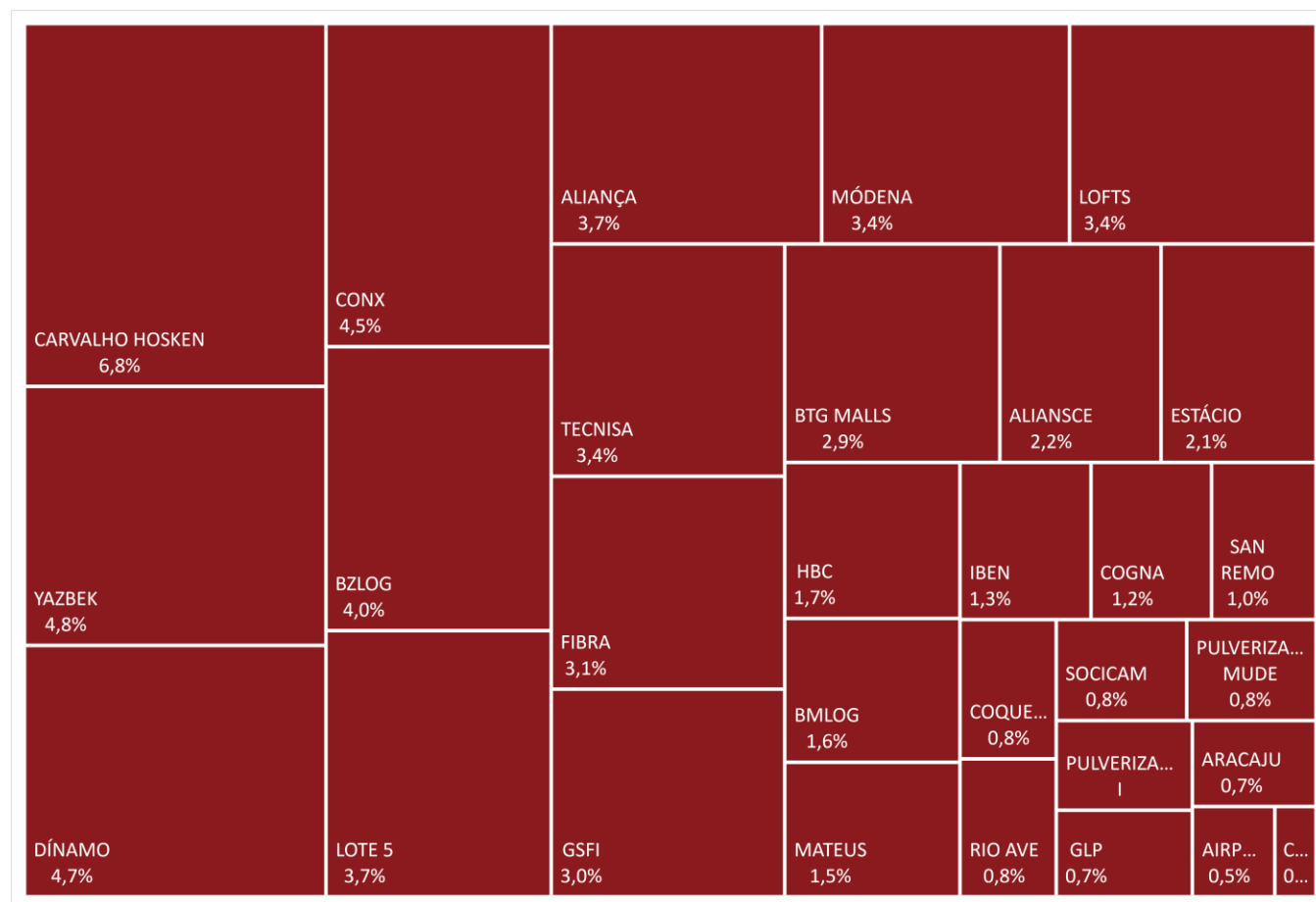
Relatório Mensal abril de 2021

INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR (em relação ao PL)

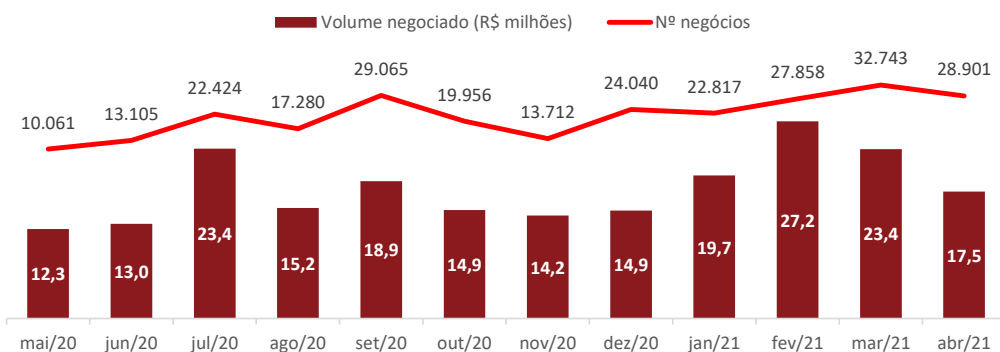


OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]?: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

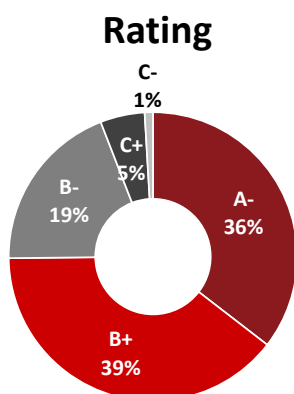
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.104	883	12.449.144,74	3,7%	19-abr-17	5,6	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	305.453	2.749.079,53	0,8%	14-mar-17	1,4	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	77.560	775.604,31	0,2%	14-mar-17	1,8	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	979	7.351.571,15	2,2%	24-mar-17	1,1	01-jun-22	CDI	+ 99,00%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	779	1.557.269,72	0,5%	21-fev-18	0,6	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	93.084	2.792.523,92	0,8%	06-mar-18	3,1	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.546	2.768.453,75	0,8%	14-mai-18	3,7	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.198	2.459.379,65	0,7%	25-mai-18	3,0	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	519	5.711.628,61	1,7%	18-fev-19	1,5	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.477	2.215.605,52	0,7%	01-abr-19	3,9	25-ago-29	IPCA	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	761	3.425.149,44	1,0%	17-mai-19	1,5	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	6.500	714	4.640.406,58	1,4%	12-jun-19	2,1	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	752	11.309.449,24	3,4%	02-jul-19	1,6	15-jul-24	IPCA	+ 7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	893	9.821.911,17	2,9%	20-ago-19	5,0	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	5.407	2.546.707,79	0,8%	09-set-19	4,1	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	14.123	7.061.397,48	2,1%	12-dez-19	3,1	15-out-27	IGPM	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	1.004	17.764.401,73	5,3%	13-dez-19	0,8	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	10.000	788	7.876.653,65	2,3%	17-dez-19	2,5	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	23.200	489	11.344.245,19	3,4%	26-dez-19	2,9	09-dez-25	CDI	+ 4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	987	4.932.740,45	1,5%	04-mar-20	5,0	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	1.337	13.367.489,22	4,0%	24-mar-20	3,5	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4ª	96ª	3.424	1.252	4.288.144,64	1,3%	10-jun-20	2,8	05-mai-27	CDI	+ 4,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.016	5.081.363,73	1,5%	30-jun-20	2,9	10-jun-27	CDI	+ 7,00%
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	942	2.723.786,27	0,8%	15-jul-20	3,3	15-jul-30	IGPM	+ 9,50%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.140	11.401.314,46	3,4%	31-jul-20	2,2	10-jul-25	IGPM	+ 9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.014	15.204.939,88	4,5%	14-out-20	2,5	20-set-25	IPCA	+ 6,00%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.054	15.816.558,22	4,7%	30-nov-20	3,7	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20K0571487	CRI	ISEC	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.053	5.264.288,14	1,6%	17-nov-20	3,9	13-nov-30	IPCA	+ 5,34%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	10.000	1.037	10.373.138,32	3,1%	30-dez-20	2,5	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	16.000	1.018	16.293.781,09	4,8%	12-fev-21	1,7	16-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	127.508	3.952.762,47	1,2%	16-abr-21	3,2	12-jul-27	IPCA	+ 6,00%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	1	10.113.642,33	3,0%	28-abr-21	6,3	19-jul-32	IPCA	+ 5,00%
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	70,50	3.492.570,00	1,0%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	99.167.899,81	29,5%	-	-	-	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:



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%	Local:
	Emissão:	14/06/2012	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi
	Vencimento:	13/01/2033	Garantias:
	Amortização:	Anual	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
	Volume (R\$ MM):	251,5	CF do contrato de locação
	Oferta:	ICVM 476	Fiança prestada por BB Mapfre
	Rating JPP:	A-	Fundo de reserva de R\$ 2 MM
CRI 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	Garantias:
	Amortização:	Mensal	CF de contratos de locação de terminais rodoviários
	Volume (R\$ MM):	54,9	Tietê e Barra Funda >100% PMT; outros >40% PMT
	Oferta:	ICVM 476	Fiança dos controladores e contrato tampão c/ coobrigação Socicam
	Rating JPP:	C+	Fundo de reserva de R\$ 1 MM

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

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
Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema	
Garantias:	
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)
Bangu Shopping Center	
Garantias:	
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 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)
Airport Town II	
Garantias:	
AF de quotas da BSD	
AF de imóvel (após a quitação do CRI I)	
CF dos direitos creditórios devidos à BSD	

CRI Pulverizado Coqueiros



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

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

CRI Rio Ave



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

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

CRI GLP



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

Lastró:	CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Embu das Artes (SP)
Centro de distribuição GLP Embu das Artes II	
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	

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

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 Aracaju Parque Shopping



Categoria:	Comercial
Risco:	Grupo ACF
Indexador:	IGP-DI
Taxa:	9,50%
Emissão:	25/03/2019
Vencimento:	25/08/2029
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	22,3
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	C-

Lastró:	CCIs representativas de direitos creditórios de contratos de locação
Empreendimento:	Aracaju Parque Shopping
Local:	Aracaju (SE)
Garantias:	AF do shopping
	Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
	Aval dos acionistas (Grupo ACF)
	Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
	Contratos tampão de locação

Ourinvest Log FII - OULG11B



Categoria:	Comercial
Risco:	Mercedes-Benz
Indexador:	-
Taxa:	-
Emissão:	23/01/2013
Vencimento:	Indeterminado
Amortização:	-
Volume (R\$ MM):	100,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	Contrato atípico de locação
Empreendimento:	Galpão logístico locado para a Mercedes-Benz
Local:	Juiz de Fora (MG)
Garantias:	Multa de 100% do saldo devedor em caso de quebra de contrato

CRI San Remo



Categoria:	Residencial
Risco:	San Remo
Indexador:	IPCA
Taxa:	9,00%
Emissão:	26/04/2019
Vencimento:	17/05/2024
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	77,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	C+

Lastró:	CCB
Empreendimento:	Palazzo Lumini e BW
Local:	Curitiba (PR)
Garantias:	AF de imóvel residencial na razão de 200%
	CF da carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$ 10 MM
	Aval e fiança dos acionistas e SPEs
	Fundos de liquidez, despesa e reserva
	Negative pledge de cotas da SPE do empreend Queen Victoria

CRI Lote 5



Categoria:	Residencial
Risco:	Lote 5
Indexador:	CDI
Taxa:	3,50%
Emissão:	03/06/2019
Vencimento:	03/06/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	8,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	Debênture privada
Empreendimento:	Loteamento Una
Local:	Itu (SP)
Garantias:	AF de lotes do empreendimento UNA (razão de 130%)
	CF de carteira de recebíveis
	Aval dos acionistas na PF

CRI Tecnisa



Categoria:	Residencial
Risco:	Tecnisa S.A.
Indexador:	IPCA
Taxa:	7,00%
Emissão:	19/06/2019
Vencimento:	19/07/2024
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	145,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCB imobiliária emitida pela Tecnisa
Empreendimento:	Jardim das Perdizes
Local:	São Paulo (SP)
Garantias:	AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1
	Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva
	Amex com sobras das SPE
	Covenants de dívida/PL (<120%) e NAV (>1,5x)

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

CRI BTG Malls



Categoria:	Comercial
Risco:	FII BTG Malls
Indexador:	CDI
Taxa:	1,50%
Emissão:	01/08/2019
Vencimento:	20/08/2031
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	209,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCI representativas de contratos de venda e compra de part. em shoppings
Empreendimento:	Local: RJ e MG
Garantias:	Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
	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:	Local: SP, RN, RJ e outros
Garantias:	192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)
	AF dos imóveis
	15% de subordinação
	Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
	Fundo de despesas de R\$50k

CRI Estácio



Categoria:	Comercial
Risco:	Estácio
Indexador:	IGPM
Taxa:	6,00%
Emissão:	12/11/2019
Vencimento:	15/10/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	12,1
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	Contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Juazeiro (BA)
Garantias:	Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
	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:	Local: Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	Terrenos
	AF de terrenos
	AF de estoque pronto (a ser constituída em até 36 meses)
	CF de recebíveis de aluguel e/ou carteira própria
	Aval do controlador
	Fundo de liquidez

CRI Lote 5 II



Categoria:	Residencial
Risco:	Lote 5
Indexador:	CDI
Taxa:	3,50%
Emissão:	15/11/2019
Vencimento:	15/11/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	11,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	Debênture privada emitida pela Lote 5
Empreendimento:	Local: Barueri (SP)
Garantias:	Itahyê II
	AF de cotas da SPE
	AF de lotes após a obtenção do TVO
	CF dos recebíveis da venda de lotes
	Fiança dos acionistas

CRI Lofts



Categoria:	Residencial
Risco:	Lofts
Indexador:	CDI
Taxa:	4,00%
Emissão:	05/12/2019
Vencimento:	09/12/2025
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	25,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCB imobiliária de emissão da Lofts
Empreendimento:	Local: Indaiatuba (SP)
Garantias:	The Park View
	AF de unidades no Park View
	AF de terreno
	Aval do acionista Lofts
	Fundo de reserva

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

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 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

CRI Módena



Categoria:	Corporativo
Risco:	Módena
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

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

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:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	NeoConx Imirim
	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 Dínamo



Categoria:	Comercial
Risco:	Dínamo
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:	Local: Santos (SP)
Garantias:	Galpão logístico
	AF de imóveis em Santos (SP) e Machado (MG)
	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
	Aval dos acionistas da holding GDP
	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:	Local: Rio de Janeiro (RJ)
Garantias:	Galpão logístico
	AF do imóvel
	Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação

CRI Fibra Experts



Categoria:	Comercial
Risco:	Fibra Experts
Indexador:	IPCA
Taxa:	5,96%
Emissão:	12/12/2020
Vencimento:	12/12/2024
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	100,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	CCB emitida pela Fibra Experts
Empreendimento:	Local: São Paulo, Americana (SP) e Fortaleza (CE)
Garantias:	Diversos
	AF de imóveis

CRI R. Yazbek



Categoria:	Comercial
Risco:	R. Yazbek
Indexador:	IPCA
Taxa:	6,20%
Emissão:	00/01/1900
Vencimento:	16/01/2026
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	20,0
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B+

Lastró:	CCI representativa de CCB
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Garantias:	Edifício Spression
	AF do imóvel e de 100% das cotas da SPE
	CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades
	Aval da holding e sócios
	Fundo de reserva de 110% da maior PMT de juros
	Fundo de obra

CRI Cogna Educação



Categoria:	Corporativo
Risco:	Cogna Educação
Indexador:	IPCA
Taxa:	6,00%
Emissão:	16/04/2021
Vencimento:	19/07/2027
Amortização:	Mensal
Volume (R\$ MM):	19,6
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	A-

Lastró:	Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cogna
Empreendimento:	Local: Santo André (SP)
Garantias:	Faculdade Anhanguera
	AF do imóvel
	CF contrato atípico de locação
	Fiança de empresa do grupo no contrato de locação
	Fundo de reserva de 1 PMT

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal abril de 2021

CRI GSFI			
	Categoria:	Shopping center	Lastro:
	Risco:	GSFI	Contratos de Compra e Venda e Contratos de Direito Aquisitivo
	Indexador:	IPCA	Empreendimento:
	Taxa:	5,00%	Local:
	Emissão:	22/07/2020	4 shopping centers e 4 outlets
	Vencimento:	19/07/2032	Garantias:
	Amortização:	Mensal	AF de frações ideais de 8 empreendimentos
	Volume (R\$ MM):	650,0	CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de Reserva de R\$5MM
	Rating JPP:	B+	