



OUIP11

RELATÓRIO MENSAL

MAIO, 2021



NOTAS DO GESTOR

A carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de maio com 76,3% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 75,4% em CRI e 1,0% em FII. O saldo de 23,7% estava alocado em instrumentos de caixa.

Em maio, direcionamos R\$ 22,0 milhões para novas operações de CRI. O fundo tem avançado no processo de alocação dos recursos captados no âmbito da **4ª emissão de cotas do fundo**, encerrada em 28/abr, quando foram subscritas 968.703 cotas, totalizando R\$ 97,3 milhões.

Atualmente, temos R\$ 66,3 milhões em operações aprovadas pelo comitê de investimentos, em fase de formalização, com liquidação prevista para os próximos 60 dias. Estas operações contribuirão para diversificação do risco setorial da carteira, uma vez que estão distribuídas nos segmentos de desenvolvimento de loteamentos, indústria têxtil, incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais, *home equity*, comércio varejista, prestação de serviços de construção civil e educação.

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. Além das operações aprovadas, temos um conjunto de operações em fase de análise, que deverão consumir o saldo dos recursos em caixa.

Principais movimentações da carteira: Em maio, as principais movimentações do fundo foram a compra de R\$ 22,0 milhões em duas operações.

Adquirimos R\$ 12,0 milhões do CRI JCA, dos quais R\$ 10,0 milhões na série sênior e R\$ 2,0 milhões na série subordinada. A operação, que vence em mai/31 e tem taxa média ponderada de CDI+2,62%, é lastreada em Créditos Imobiliários decorrentes de contratos de locação de imóveis onde estão instaladas as garagens de ônibus rodoviários operados por empresas do Grupo JCA (viação Cometa e 1001), localizados em SP, RJ, MG, PR e SC. A operação é garantida por alienação fiduciária dos imóveis com razão de garantia superior a 130%, fundo de reserva e aval cruzado das empresas do grupo.

Adicionalmente, adquirimos no mercado secundário R\$ 10,0 milhões do CRI HBR Realty, que tem vencimento em jul/34 e remuneração de IPCA+6,0%. A operação é lastreada por debêntures emitidas por SPEs detidas pela HBR Realty e que são proprietárias de três imóveis no estado de SP locados para Decathlon, TIM Celular e Pirelli Pneus. A garantia é constituída por alienação fiduciária de imóveis com LTV inferior a 50%, cessão fiduciária do fluxo de aluguéis, fundo de reserva e fiança prestada pela HBR Realty.

Distribuição de rendimentos: O rendimento de maio, com pagamento em junho, foi de R\$ 0,65/cota. O rendimento de maio, combinado à desvalorização de 0,29% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,34% no mês.

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

TAXA DE ADM. E GESTÃO

1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$335,0 milhões

NÚMERO DE COTAS

3.252.384

COTISTAS

20.707

FLUXO DE CAIXA

	mai-21	jul-05	12 Meses
Receitas Totais	2.245.064	10.941.444	22.423.396
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	2.004.534	10.380.802	21.542.496
Receitas Renda Fixa	240.530	560.642	880.900
Despesas Totais	(345.685)	(1.448.249)	(3.159.519)
Despesas Taxa Administração	(270.229)	(1.169.556)	(2.658.427)
Despesas Gerais	(75.456)	(278.692)	(501.091)
Resultado*	1.899.379	9.493.196	19.263.877
Qtde. Cotas	3.252.384	3.252.384	3.252.384
Resultado/Cota	0,58	3,51	7,79

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

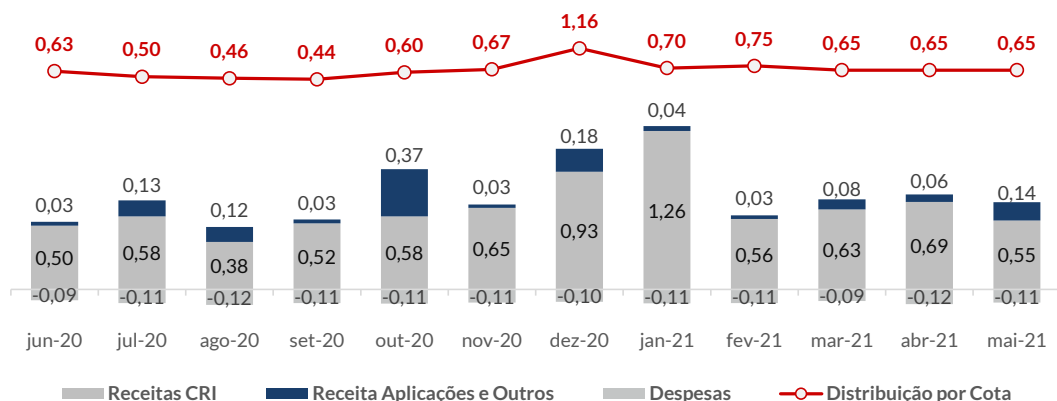
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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.

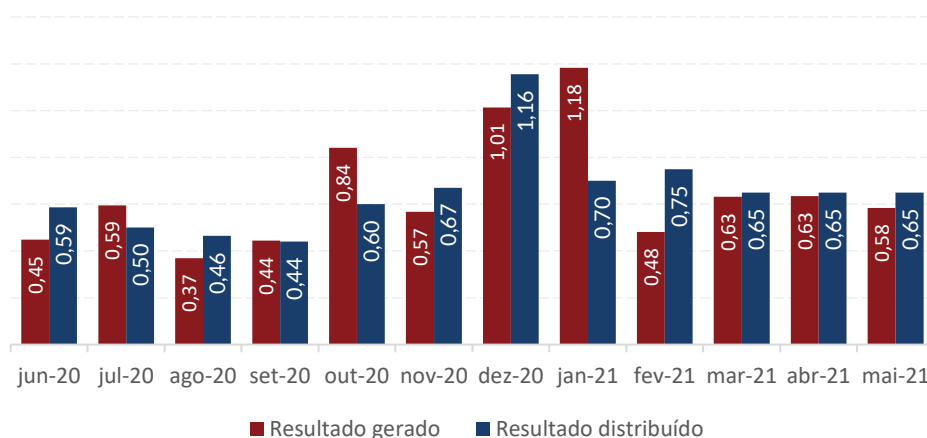
RESULTADO (Valor por cota)



*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

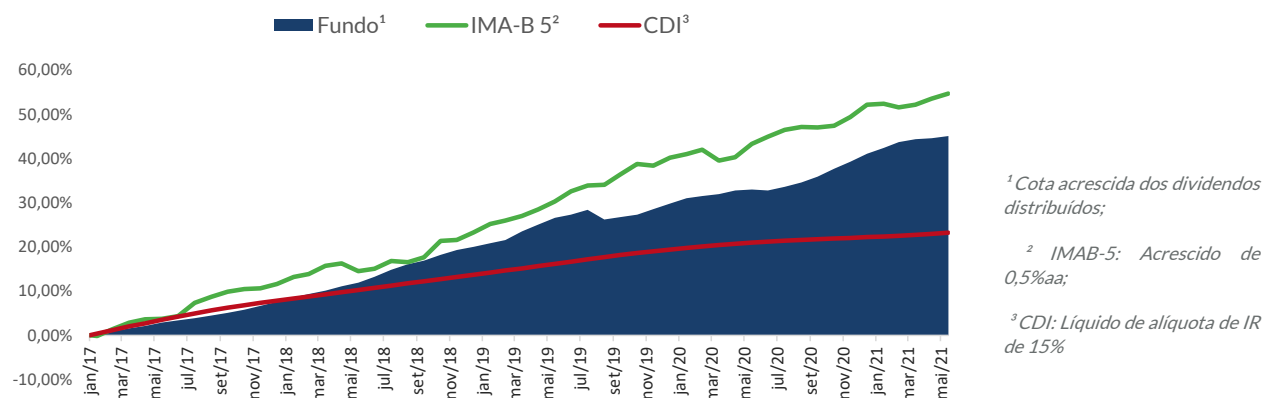
Resultado em R\$ por cota



DESEMPENHO DO FUNDO

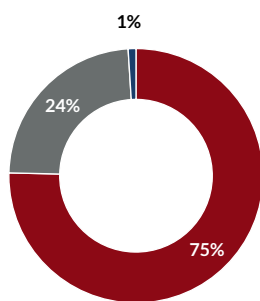
Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
mai/21	335,0	103,02	-0,29%	0,6500	0,63%	0,34%	0,27%	0,69%
abr/21	336,0	103,31	-0,44%	0,6506	0,57%	0,14%	0,21%	0,87%
mar/21	284,4	103,77	-0,12%	0,6500	0,59%	0,47%	0,20%	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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



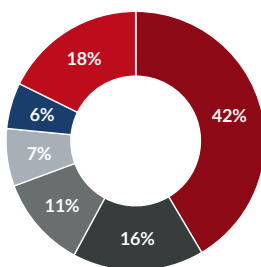
ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

Classe de Ativo



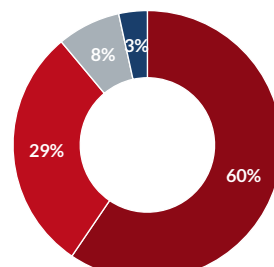
■ CRI ■ RF ■ FII

Sector



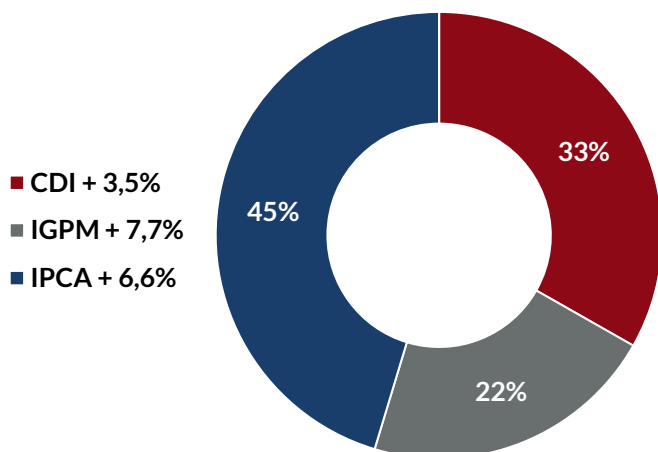
■ Incorporação ■ Logística ■ Shopping
■ Loteamento ■ Transportes ■ Outros

Tipo



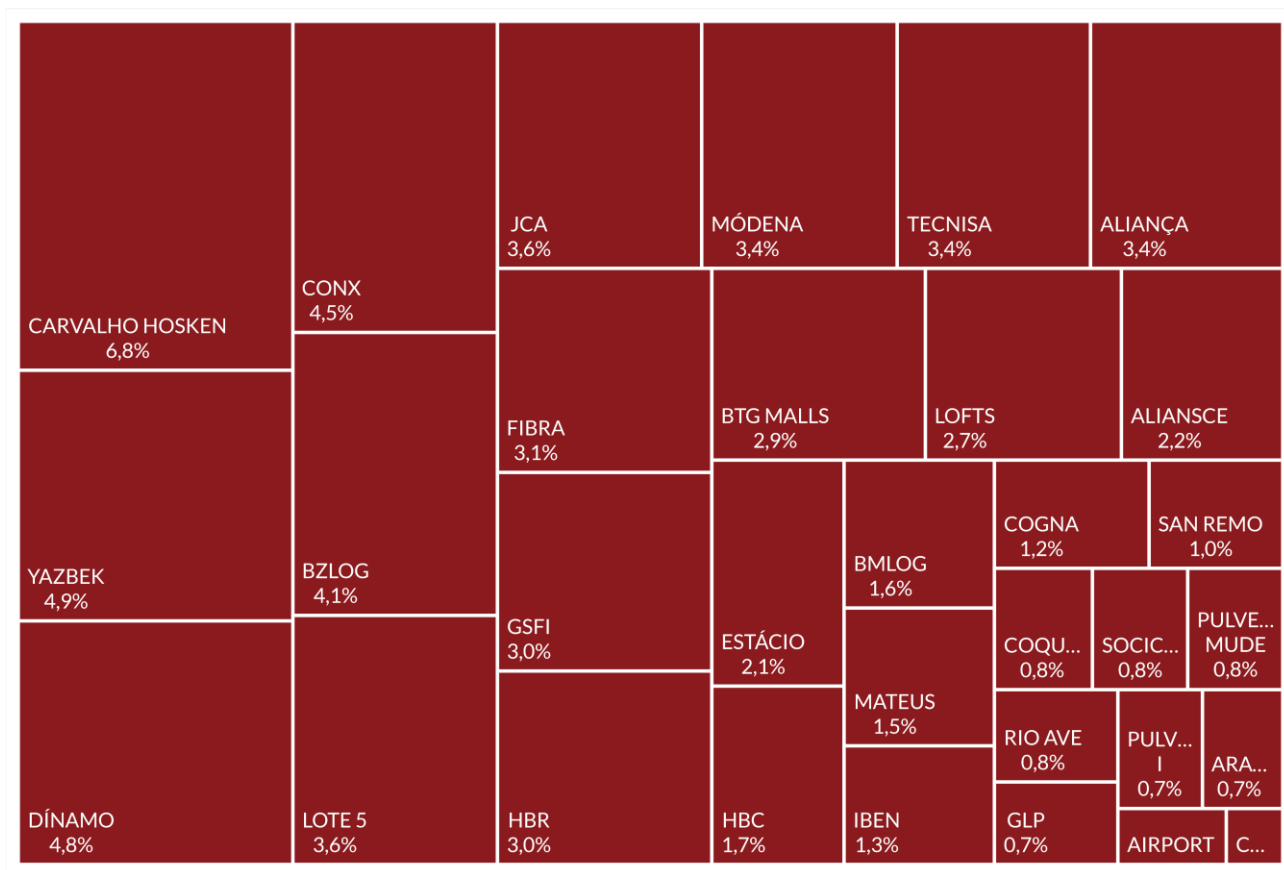
■ Corporativo ■ BTS/aluguel
■ Shopping ■ Pulverizado

INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

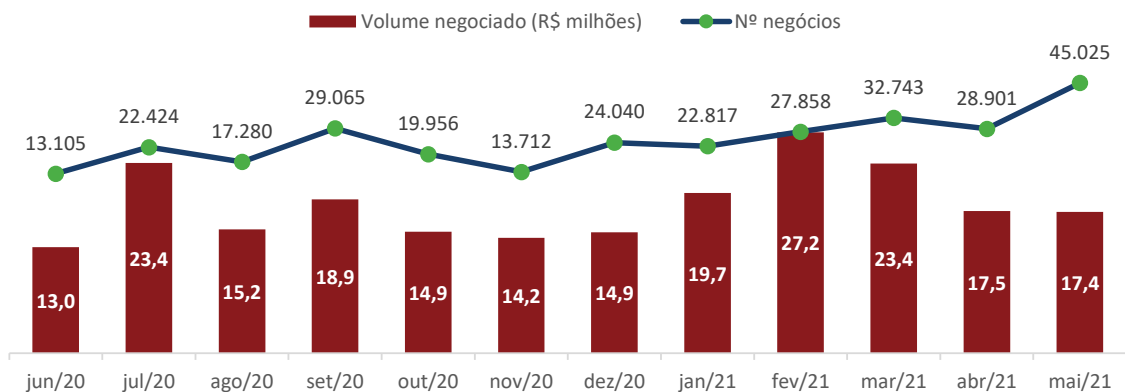
CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR (em relação ao PL)



RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

VOLUME NEGOCIADO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

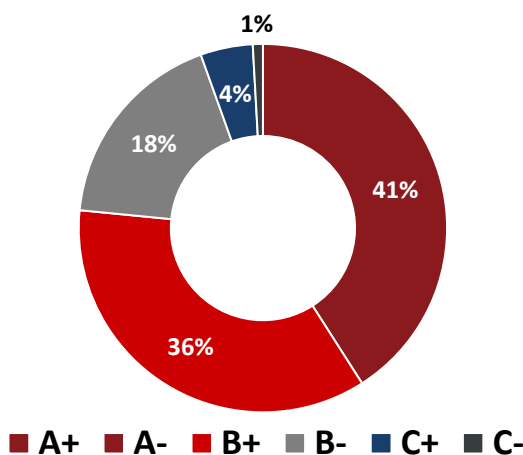
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	12.904	877	11.317.539,46	3,4%	19-abr-17	5,5	13-jan-33	IGPM + 8,19%	
16E064542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	305.798	2.752.184,80	0,8%	14-mar-17	1,4	15-mai-24	IGPM + 11,00%	
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	74.943	749.429,73	0,2%	14-mar-17	1,7	20-set-25	IPCA + 10,00%	
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	982	7.371.621,06	2,2%	24-mar-17	1,0	01-jun-22	CDI x 99,00%	
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	723	1.446.286,83	0,4%	21-fev-18	0,6	22-jun-22	CDI + 2,00%	
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	94.573	2.837.188,35	0,8%	06-mar-18	3,1	28-set-32	IGPM + 9,00%	
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.392	2.723.749,25	0,8%	14-mai-18	3,7	20-out-28	IPCA + 8,50%	
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.096	2.428.865,01	0,7%	25-mai-18	3,0	20-jan-27	IPCA + 5,45%	
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	512	5.627.794,40	1,7%	18-fev-19	1,4	30-nov-23	CDI + 4,00%	
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.517	2.275.589,65	0,7%	01-abr-19	3,9	25-ago-29	IPCA + 9,50%	
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	766	3.447.818,82	1,0%	17-mai-19	1,4	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	2,0	30-mai-25	CDI + 3,50%	
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	757	11.382.220,63	3,4%	02-jul-19	1,5	15-jul-24	IPCA + 7,00%	
19H0000001	CRI	VERT	BTGMALLS	1ª	8ª	11.000	888	9.764.174,20	2,9%	20-ago-19	4,9	20-ago-31	CDI + 1,50%	
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	5.101	2.402.648,07	0,7%	09-set-19	4,1	06-out-33	IGPM + 6,68%	
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	14.265	7.132.353,33	2,1%	12-dez-19	3,1	15-out-27	IGPM + 6,00%	
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	1.004	17.776.711,76	5,3%	13-dez-19	0,7	15-dez-26	CDI + 4,00%	
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	10.000	751	7.507.135,47	2,2%	17-dez-19	2,4	25-nov-25	CDI + 3,50%	
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	23.200	386	8.957.759,68	2,7%	26-dez-19	2,8	09-dez-25	CDI + 4,00%	
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	987	4.933.830,55	1,5%	04-mar-20	4,9	16-mar-32	IPCA + 4,70%	
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	1.378	13.783.638,53	4,1%	24-mar-20	3,4	12-mar-25	IGPM + 6,00%	
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4ª	96ª	4.800	884	4.244.772,10	1,3%	10-jun-20	2,8	05-mai-27	CDI + 4,00%	
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.017	5.085.458,77	1,5%	30-jun-20	2,8	10-jun-27	CDI + 7,00%	
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	949	2.743.914,53	0,8%	15-jul-20	3,3	15-jul-30	IGPM + 9,50%	
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.153	11.532.045,57	3,4%	31-jul-20	2,2	10-jul-25	IGPM + 9,00%	
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.012	15.175.544,28	4,5%	14-out-20	2,4	20-set-25	IPCA + 6,00%	
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.064	15.958.493,65	4,8%	30-nov-20	3,6	27-nov-28	IPCA + 8,75%	
20K0571487	CRI	ISEC	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.059	5.295.101,98	1,6%	17-nov-20	3,8	13-nov-30	IPCA + 5,34%	
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	10.000	1.043	10.432.038,05	3,1%	30-dez-20	2,4	12-dez-24	IPCA + 5,96%	
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	16.000	1.025	16.398.282,63	4,9%	12-fev-21	1,6	16-jan-26	IPCA + 6,20%	
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	128.809	3.993.082,47	1,2%	16-abr-21	3,1	12-jul-27	IPCA + 6,00%	
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	1	10.160.497,07	3,0%	28-abr-21	6,2	19-jul-32	IPCA + 5,00%	
21D0782031	CRI	ISEC	JCA	4ª	208ª	10.224	981	10.029.888,23	3,0%	14-mai-21	4,9	12-mai-31	CDI + 2,50%	
21D0827257	CRI	ISEC	JCA	4ª	257ª	2.043	981	2.004.816,32	0,6%	14-mai-21	4,8	12-mai-31	CDI + 3,20%	
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	954	9.894.970,47	3,0%	24-mai-21	5,7	12-mai-31	IPCA + 6,00%	
OUJG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	67	3.329.088,00	1,0%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	79.805.204,42	23,8%	-	-	-	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



- 📍 São Paulo/SP
- 🏢 Corporativo
- 📦 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi
- 📈 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação

- ✓ **Garantias**
- AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
- CF do contrato de locação
- Fiança prestada por BB Mapfre
- Fundo de reserva de R\$ 2 MM

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-

CRI Socicam



- 📍 São Paulo/SP
- 🏢 Corporativo
- 📦 Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros
- 📈 CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação

- ✓ **Garantias**
- CF do contrato de locação de terminais rodoviários Tietê e Barra Funda >100% PMT; outros >40%PMT
- Fiança dos controladores e contrato tampão c/ coobrigação Sociocam
- Fundo de reserva de R\$ 1 MM

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+

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI Pulverizado Colorado



PE, SE, PB e AL

Residencial

Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema

CCB repes de direitos creditórios de contratos de compra e venda

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

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Pulverizado

IPCA

10,00%

06/02/2017

20/09/2025

Mensal

31,0

ICVM 476

B-

CRI Aliansce



Rio de Janeiro/RJ

Corporativo

Bangu Shopping Center

Debênture privada

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

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Aliansce

CDI

99,00%

01/03/2017

01/06/2022

Bullet

180,00

ICVM 400

A-

CRI Airport Town



Guarulhos/SP

Corporativo

Airport Town II

CCB repes de direitos creditórios de contratos de locação

Garantias

AF de quotas da BSD

AF de imóvel (após quitação do CRI I)

CF dos direitos creditórios devidos à BSD

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

BSD

CDI

2,00%

18/12/2017

22/06/2022

Mensal

15,00

ICVM 476

A-

CRI Pulverizado Coqueiros



Baretos/SP

Residencial

Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros

CCB repes de direitos creditórios de contratos de compra e venda

Garantias

AF dos lotes (a registrar quando 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

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Pulverizado

IGP-M

9,00%

28/12/2017

28/09/2032

Mensal

20,2

ICVM 476

B-

CRI Rio Ave



Recife/PE

Corporativo

24 imóveis para renda (corporativo, comercial, galpão, residencial)

CCB repes de direitos creditórios de contratos de locação

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

Endividamento máximo do grupo de R\$135 milhões

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Rio Ave

IPCA

9,25%

20/04/2028

20/10/2028

Mensal

83,2

CVM 476

B-

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI GLP



-  Embu das Artes/SP
-  Comercial
-  Centro de distribuição GLP Embu das Artes II
-  CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico de locação

 **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 locatário se inquilino (BRF) perder investment grade

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

GLP

IPCA

5,45%

17/11/2017

20/01/2027

Mensal

113,7

ICVM 476

A-

CRI HBC



-  Ribeirão Preto/SP
-  Comercial
-  Fazenda São Sebastião
-  CCB emitida por agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel

 **Garantias**

AF de imóvel

CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar

Aval dos emissores das CCB (100%)

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

HBC

CDI

4,00%

31/01/2019

30/11/2023

Anual

14,0

ICVM 476

C+

CRI Aracaju Parque Shopping



-  Aracaju/SE
-  Comercial
-  Aracaju Parque Shopping
-  CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação

 **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

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Grupo ACF

IGP-DI

9,50%

25/03/2019

25/08/2029

Mensal

22,3

ICVM 476

C-

Ourinvest Log FII - OULG11B



-  Juiz de Fora/MG
-  Comercial
-  Galpão logístico locado para Mercedes-Benz
-  Contrato atípico de locação

 **Garantias**

Multa de 100% do saldo devedor em caso de quebra de contrato

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

Mercedes-Benz

-

-

23/01/2013

Indeterminado

-

100,0

ICVM 476

B-

CRI San Remo



-  Curitiba/PR
-  Residencial
-  Palazzo Lumini e BW
-  CCB

 **Garantias**

AF de imóvel residencial na razão de 200%

CF de 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

Risco

Indexador

Taxa

Emissão

Vencimento

Amortização

Volume (R\$ MM)

Oferta

Rating JPP:

San Remo

IPCA

9,00%

26/04/2019

17/05/2024

Mensal

77,0

CVM 476

C+

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI Lote 5



-  Itu/SP
-  Residencial
-  Loteamento Una
-  Debênture privada

-  **Garantias**
- AF de lotes do empreendimento UMA (razão 130%)
- CF e carteira de recebíveis
- Aval dos acionistas na PF

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+

CRI Tecnisa



-  São Paulo/SP
-  Residencial
-  Jardim das Perdizes
-  CCB imobiliária emitida pela Tecnisa

-  **Garantias**
- AF de quotas das SPE Windsor e JDP E1
- Retenção do fluxo das SPE no fundo de reserva
- Amex com sobras das SPE
- Convenants de dívida/PL(120%) e NAV (>1,5% $\times$)

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+

CRI BTG Malls



-  RJ e MG
-  Comercial
-  Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet
-  CCB repres de contratos de venda e compra de part. Em shoppings

-  **Garantias**
- AF de frações do shopping
- CF do NOI dos shoppings
- Fundo de reserva de 1 PMT

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-

CRI Pulverizado Ourinvest

Série Sênior



-  SP, RN, RJ e outros
-  Híbrido
-  192 unidades (residencial, *home equity*, comercial, loteamento)
-  Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis

-  **Garantias**
- AF dos imóveis
- 15% de subordinação
- Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade
- Fundo de despesas de R\$50k

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+

CRI Estácio



-  Juazeiro/BA
-  Comercial
-  Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro
-  Contrato atípico de locação

-  **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

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-

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI Carvalho Hosken



📍 Rio de Janeiro/RJ

🏠 Residencial

📁 Terrenos

🏢 CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken

✓ **Garantias**

AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)

CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)

Aval do acionista controlador

Fundo de liquidez

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Carvalho Hosken
CDI
4,00%
28/11/2019
15/12/2026
Trimestral
140,0
ICVM 476
B-

CRI Lote 5 II



📍 Barueri/SP

🏠 Residencial

📁 Residencial Itahyê II

🏢 Debênture privada emitida pela Lote 5

✓ **Garantias**

AF de cotas da SPE

AF de lotes após a obtenção do TVO

CF dos recebíveis da venda de lotes

Aval dos acionistas

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Lote 5
CDI
3,50%
15/11/2019
15/11/2025
Mensal
11,0
ICVM 476
B+

CRI Lofts



📍 Indaiatuba/SP

🏠 Residencial

📁 Edifício The Park View

🏢 CCB imobiliária emitida pela Lofts

✓ **Garantias**

AF de unidades no empreendimento

AF de terreno

Aval do acionista

Fundo de reserva

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Lofts
CDI
4,00%
05/12/2019
09/12/2025
Mensal
25,0
ICVM 476
B+

CRI Grupo Mateus



📍 São Luís/MA

🏠 Comercial

📁 Mateus Supermercados

🏢 CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação

✓ **Garantias**

AF de imóveis

CF de recebíveis de vendas do supermercado

Aval dos acionistas

Covenants financeiros

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Grupo Mateus
IPCA
4,70%
17/02/2020
16/02/2032
Mensal
200,0
ICVM 476
A-

CRI BzLog



📍 Duque de Caxias/RJ

🏠 Comercial

📁 Galpão 1

🏢 Créditos imobiliários decorrentes de contrato de compra e venda

✓ **Garantias**

Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

FII OULG11
IGPM
6,00%
12/03/2020
12/03/2025
Bullet
10,0
ICVM 476
B-

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI Iben



-  Salto/SP
-  Residencial
-  Jardim Residencial do Bosque
-  CCB imobiliária emitida pela Iben

-  **Garantias**
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- Aval dos acionistas

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Iben
CDI
4,00%
08/04/2020
05/05/2027
Mensal
4,8
ICVM 476
A-

CRI Carvalho Hosken II



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Residencial
-  Terrenos
-  CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken

-  **Garantias**
- AF de terrenos
- CF de direitos creditórios (locação)
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Carvalho Hosken
CDI
7,00%
08/06/2020
15/06/2027
Trimestral
50,0
ICVM 476
B-

CRI Pulverizado Mude



-  SJRP e Barretos/SP
-  Residencial
-  Residenciais Maria Julia e Jardim Planalto
-  Recebíveis imobiliários de 80% dos contratos de venda e compra de lotes em dois empreendimentos

-  **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

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Pulverizado
IGPM
9,50%
30/06/2020
15/07/2030
Mensal
5,8
ICVM 476
B+

CRI Módena



-  Alphaville/SP
-  Corporativo
-  Alpha House I
-  CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.

-  **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

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Módena
IGPM
9,00%
08/07/2020
11/07/2025
Trimestral
30,0
ICVM 476
B+

CRI Conx



-  São Paulo/SP
-  Residencial
-  NeoConx Imirim
-  CCB emitida pela devedora

-  **Garantias**
- AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
- CF dos recebíveis das vendas futuras
- Aval da controladora e dos sócios
- Fundo de reserva de 1,1 PMT
- Fundo de obra e seguro completion

Risco
Indexador
Taxa
Emissão
Vencimento
Amortização
Volume (R\$ MM)
Oferta
Rating JPP:

Conx
IPCA
6,00%
15/09/2020
15/09/2025
Mensal
44,5
ICVM 476
A-

RELATÓRIO MENSAL

Maio, 2021

CRI Dínamo



-  Santos/SP
-  Comercial
-  Galpão Logístico
-  Contrato de locação

-  **Garantias**
- AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG
- CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
- Aval dos acionistas da holding GDPAr
- Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs

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+

CRI BMLOG



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Comercial
-  Galpão Logístico
-  BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel

-  **Garantias**
- AF do imóvel
- Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação

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-

CRI Fibra Experts



-  São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE
-  Comercial
-  Diversos
-  CCB emitida pela Fibra Experts

-  **Garantias**
- AF de imóveis

Risco	Fibra Experts
Indexador	IPCA
Taxa	5,96%
Emissão	12/12/2020
Vencimento	12/12/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,00
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI R. Yazbek



-  São Paulo/SP
-  Comercial
-  Edifício SpreSSION
-  CCI representativa de CBB

-  **Garantias**
- AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
- CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades
- Aval da holding e sócios
- Fundo de reserva de 110% da maior PMT juros
- Fundo de obra

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+

CRI Cogna Educação



-  Santo André/SP
-  Corporativo
-  Faculdade Anhanguera
-  Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cogna

-  **Garantias**
- AF do imóvel
- CF contrato atípico de locação
- Fiança de empresa do grupo no contrato de locação
- Fundo de reserva de 1 PMT

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-

CRI GSFI



-  SP, RJ, BA e GO
-  Shopping Center
-  4 shopping centers e 4 outlets
-  Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo

Garantias

- AF de frações ideais de 8 empreendimentos
- CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos
- Fundo de Reserva de R\$5MM

Risco	GSFI
Indexador	IPCA
Taxa	5,00%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2022
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	650,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Grupo JCA



-  SP, RJ, MG, PR e SC
-  Corporativo
-  Garagens do Grupo
-  Contratos de Locação

Garantias

- AF de imóveis
- Subordinação de 22%
- Aval cruzado das empresas do grupo
- Fundo de reserva de 3 PMT

Risco	Grupo JCA
Indexador	CDI
Taxa	2,5% 3,2% (sub)
Emissão	25/04/2021
Vencimento	25/04/2028
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	144,7
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI HBR Realty



-  ABC e Barueri (SP)
-  Corporativo
-  Imóveis comerciais desenvolvidos pela Helbor
-  Debêntures emitidas pelas SPEs

Garantias

- AF de imóveis e das cotas das SPEs
- CF dos contratos de aluguel
- Aval da HBR Realty
- Fundo de reserva de 1 PMT

Risco	HBR Realty
Indexador	IPCA
Taxa	6,0%
Emissão	17/07/2019
Vencimento	26/07/2034
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	179,8
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-