

RELATÓRIO GERENCIAL

OURINVEST JPP FII

OUJP11

MARÇO
2022



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO



OBJETIVO DO FUNDO

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”

CONSTITUIÇÃO

O OUJP11 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.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

DATA DA CONSTITUIÇÃO

2017

BENCHMARK

IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescido de 0,50% a.a.

PRAZO

Indeterminado

ADMINISTRADOR

Finaxis CTVM S.A.

GESTORES

JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.
Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,05%

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o retorno acima do Benchmark

NÚMERO DE COTAS

3.252.384

CNPJ DO FUNDO

26.091.656/0001-50

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimento@finaxis.com.br

SITE DOS GESTORES

www.ourinvestasset.com.br

www.jppcapital.com.br

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,28

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 92,57

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

16,6%

MARKET CAP:

R\$ 301,1MM

DIVIDEND YIELD (12M):

10,5%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 101,91

RETORNO NO MÊS:

2,19%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 331,5MM

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,74

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 0,6MM

NÚMERO DE COTISTAS:

21.807

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 17,8MM

NOTA DO GESTOR

A carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de março com 91,5% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 90,7% em CRI e 0,7% em FII. O saldo de 8,5% estava alocado em instrumentos de caixa.

Metodologia de Rating:

Aprimoramos a nossa metodologia proprietária de rating, com a introdução de novos critérios de avaliação e a ampliação da escala de notas atribuídas às empresas e aos ativos (mais informações na página 16 – Novo modelo de Rating)

OURINVEST JPP

DESEMPENHO DO FUNDO

MAR-22



FLUXO DE CAIXA

No mês de março o resultado por cota do Fundo foi de R\$ 1,46, impactado positivamente por R\$ 0,35/cota de ganho de capital na venda de uma parte do CRI Aliança, sendo que efetivamente serão distribuídos R\$ 1,28.

O saldo de resultado retido de R\$ 0,74/cota será distribuído aos cotistas ao longo dos próximos meses, de forma a manter o patamar de rendimento.

	jan-22	fev-22	mar-22	2022	12 Meses
Receitas Totais	5.959.263	4.118.540	5.019.746	15.097.549	41.693.672
Receitas Ativos Alvo	5.940.223	4.064.698	4.942.548	14.947.468	40.287.330
Receitas CRI	5.771.736	3.702.071	3.780.506	13.254.313	36.795.523
Ganho de Capital CRI	143.717	354.205	1.153.620	1.651.542	3.227.263
FII Receitas	24.770	8.422	8.422	41.614	264.544
Receitas Renda Fixa	19.040	53.842	77.199	150.081	1.406.342
Despesas Totais	(307.162)	(296.847)	(275.966)	(879.974)	(3.925.435)
Despesas Taxa Administração	(282.314)	(265.475)	(239.364)	(787.153)	(3.256.190)
Despesas Taxa Administração	(33.917)	(31.752)	(28.644)	(94.313)	(388.415)
Despesas Taxa Custódia	(15.776)	(14.768)	(13.323)	(43.867)	(180.658)
Despesas Taxa Gestão	(232.621)	(218.955)	(197.398)	(648.974)	(2.687.117)
Despesas Gerais	(24.848)	(31.371)	(36.602)	(92.821)	(669.246)
Despesas Taxa CETIP	(5.463)	(5.822)	(5.797)	(17.082)	(61.718)
Despesas Taxa Controladoria	(10.727)	(10.043)	(9.059)	(29.829)	(122.848)
Despesas Taxa Escrituração	(2.682)	(2.511)	(2.265)	(7.457)	(30.711)
Despesas Gerais	(1.691)	(882)	(2.111)	(4.684)	(133.019)
IR Aplicação	(4.284)	(12.114)	(17.370)	(33.768)	(320.950)
Resultado*	5.652.102	3.821.693	4.743.781	14.217.575	37.768.236
Qtde. Cotas	3.252.388	3.252.389	3.252.390	3.252.390	3.252.390
Resultado/Cota	1,74	1,18	1,46	4,37	11,61

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

DESEMPENHO DO FUNDO

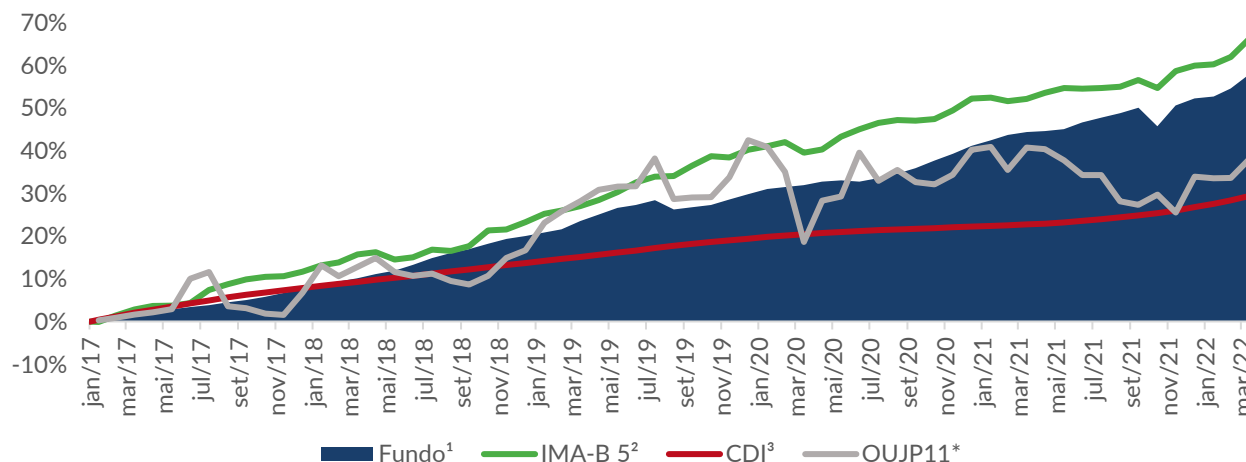
No mês de março o retorno total do Fundo foi de 2,19% vs 0,93% do CDI e 2,61% do IMA-B 5

Nos últimos doze meses o retorno total do Fundo foi de 9,38% vs 6,45% do CDI e 8,72% do IMA-B 5

DESEMPENHO DO FUNDO

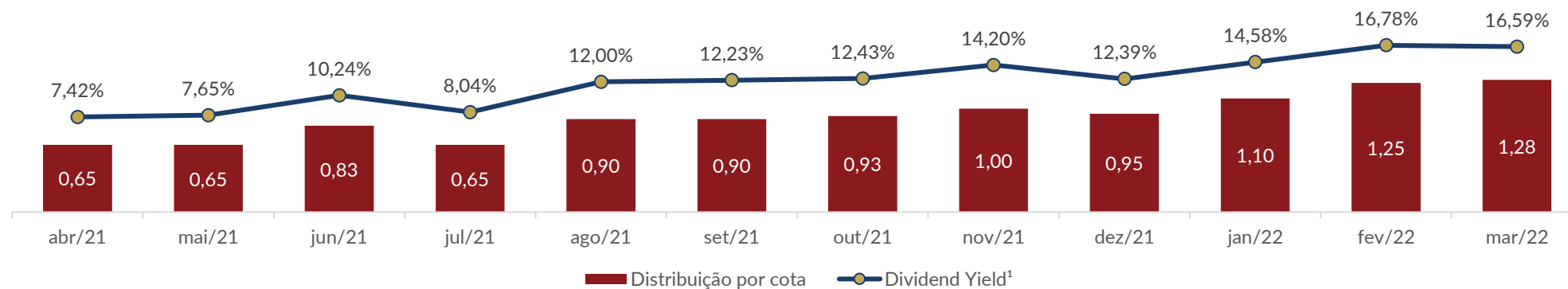
Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Varição do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	CDI	IMA-B 5
mar/22	331,5	101,91	0,92%	1,2800	1,27%	2,19%	0,93%	2,61%
fev/22	328,4	100,98	0,00%	1,2500	1,24%	1,23%	0,76%	1,06%
jan/22	328,4	100,99	-0,78%	1,1000	1,08%	0,30%	0,73%	0,11%
dez/21	331,0	101,78	0,14%	0,9500	0,93%	1,08%	0,77%	0,79%
nov/21	330,6	101,63	2,34%	1,0000	1,01%	3,34%	0,59%	2,50%
out/21	323,0	99,31	-3,79%	0,9300	0,90%	-2,89%	0,49%	-1,24%
set/21	335,7	103,23	-0,01%	0,9000	0,87%	0,86%	0,44%	1,00%
ago/21	335,8	103,23	-0,20%	0,9000	0,87%	0,67%	0,43%	0,15%
jul/21	336,4	103,44	0,18%	0,6500	0,63%	0,81%	0,36%	0,03%
jun/21	335,8	103,25	0,23%	0,8341	0,81%	1,04%	0,31%	-0,13%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



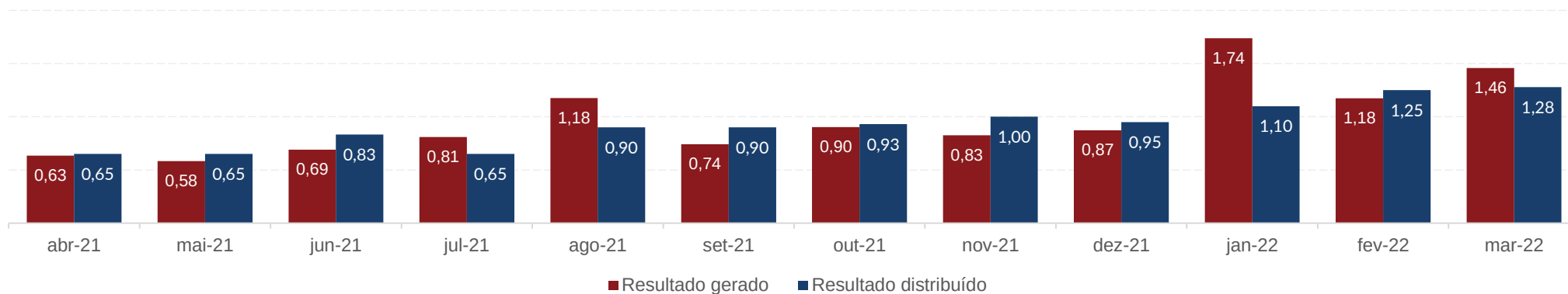
DISTRIBUIÇÃO, DIVIDEND YIELD E EVOLUÇÃO DA RESERVA

DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD



¹Dividend yield anualizado, com base na cota de fechamento na data de divulgação do rendimento

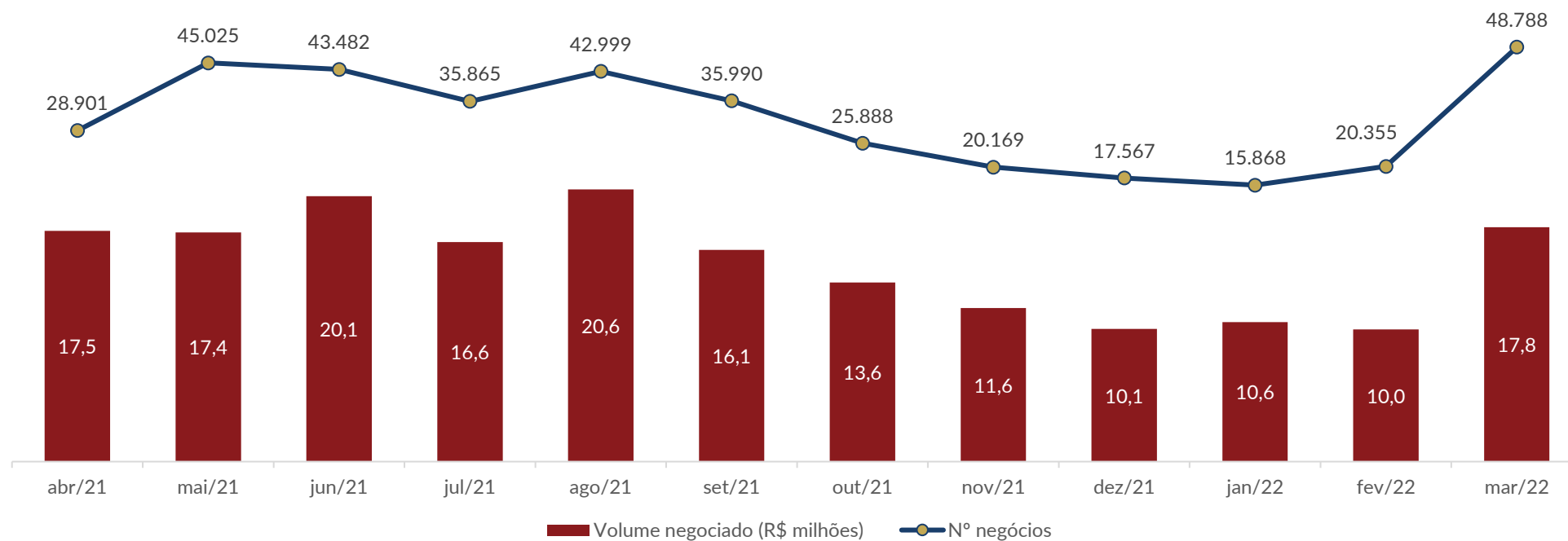
EVOLUÇÃO DA RESERVA



Em R\$ por cota

A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,74/cota ao final de mar/22

VOLUME NEGOCIADO



OURINVEST JPP

CARTEIRA DO FUNDO

MAR-22



DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

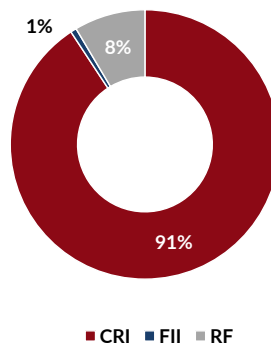
A Carteira do Fundo se encontra atualmente 28% indexada a CDI + 4,6%, 6% a IGPM + 6,3% e 66% a IPCA + 7,2%

O Fundo encontra-se 91% alocado em CRIs, sendo que 68% são de operações de lastro Corporativo, 17% em Aluguéis, 10% em Shoppings e 5% em CRIs Pulverizados.

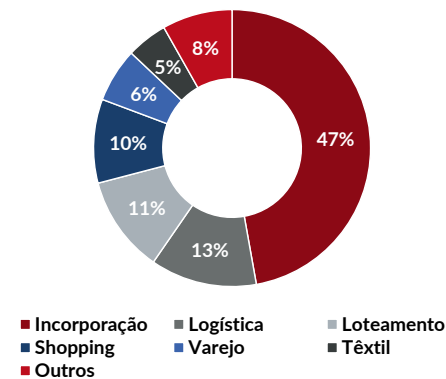
O Setor mais representativo é o de Incorporação representando 47% das operações

ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

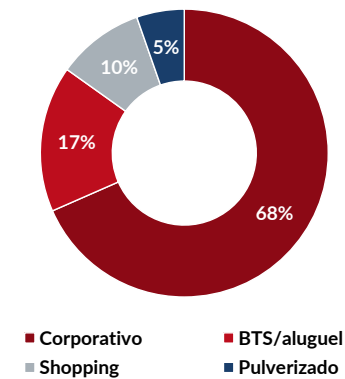
Classe de Ativo



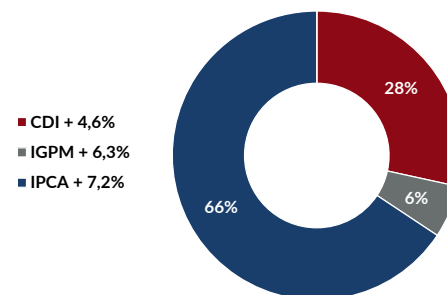
Setor



Tipo



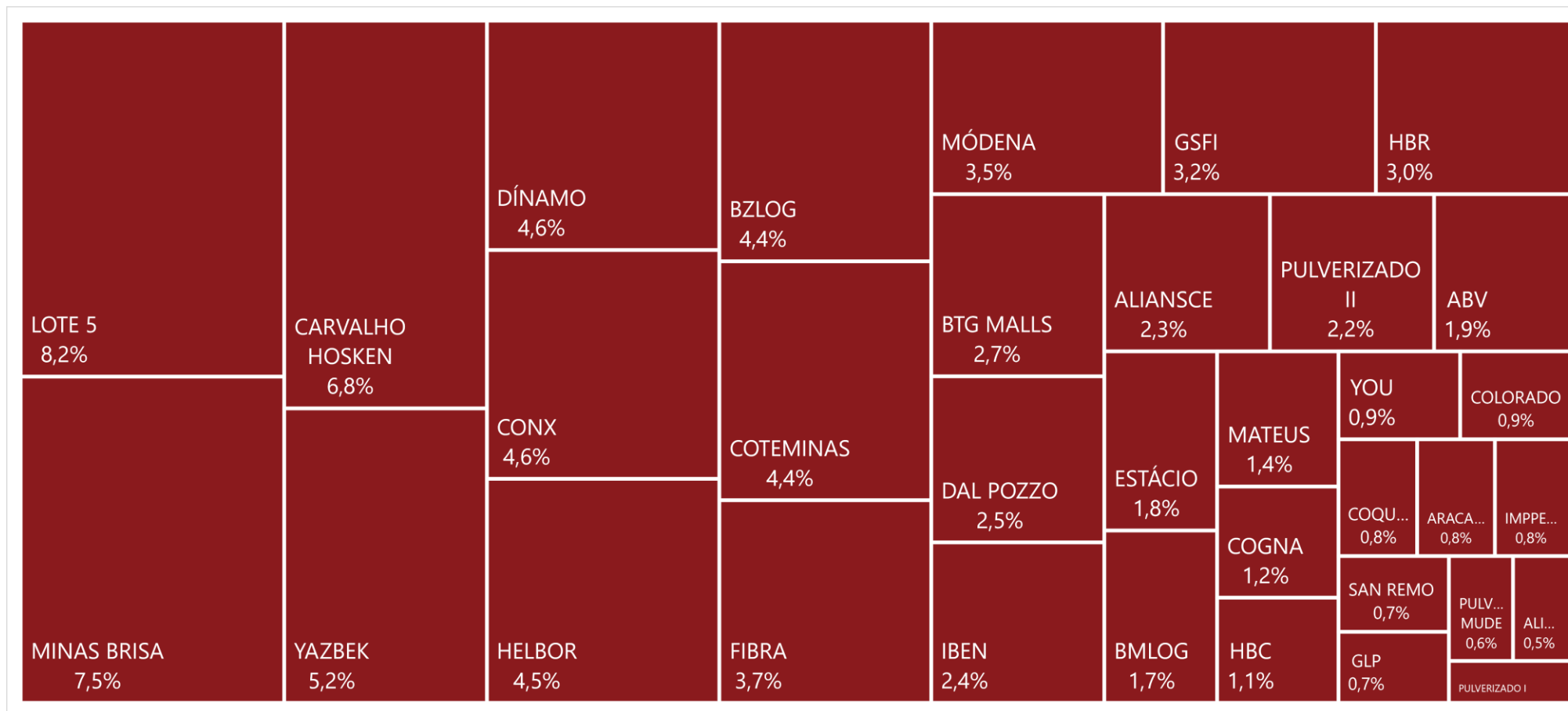
INDEXADOR E TAXA PONDERADA



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA POR DEVEDOR

(em relação ao PL)



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

As principais movimentações da carteira no mês foram: (i) a compra de R\$ 3 milhões do CRI You; e (ii) a venda de uma participação de R\$ 6 milhões no CRI Aliança (BB Mapfre), que gerou um resultado de R\$ 0,35/cota.

A parcela de recursos em caixa que excede o caixa mínimo (3% do PL) é de R\$ 19 milhões. Atualmente, temos duas operações no segmento de incorporação que foram aprovadas pelo comitê de investimentos e que consumirão estes recursos. A primeira, no valor de R\$ 15 milhões, foi adquirida no início de abril, antes do fechamento desse relatório.

A duration da carteira é de 2,7 anos

Baixe a planilha em Excel

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	1.966	906	1.780.915,84	0,5%	19-abr-17	5,1	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	46	61.555	2.831.550,24	0,9%	14-mar-17	1,4	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	OPEA	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	999	7.505.441,95	2,3%	24-mar-17	0,2	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	88.029	2.640.881,78	0,8%	06-mar-18	2,7	28-set-32	IPCA	+ 9,00%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	7.537	2.261.096,01	0,7%	25-mai-18	2,4	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	334	3.671.552,80	1,1%	18-fev-19	1,0	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.741	2.612.096,98	0,8%	01-abr-19	3,3	25-ago-29	IPCA	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	535	2.406.457,47	0,7%	17-mai-19	1,4	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	8.000	484	3.869.904,77	1,2%	12-jun-19	1,5	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	11.000	825	9.078.862,23	2,7%	20-ago-19	3,4	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	3.162	1.489.165,48	0,4%	09-set-19	3,6	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	11.649	5.824.544,34	1,8%	12-dez-19	2,6	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	990	17.521.847,71	5,3%	13-dez-19	0,4	15-dez-26	CDI	+ 5,50%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	11.000	507	5.572.047,42	1,7%	17-dez-19	1,6	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	945	4.725.686,85	1,4%	04-mar-20	4,3	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	10.000	1.468	14.675.723,09	4,4%	24-mar-20	2,7	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.021	5.104.396,15	1,5%	30-jun-20	2,0	10-jun-27	CDI	+ 7,00%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	671	1.941.571,17	0,6%	15-jul-20	3,0	15-jul-30	IPCA	+ 10,00%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.159	11.589.725,07	3,5%	31-jul-20	1,5	10-jul-25	IPCA	+ 9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.023	15.339.818,60	4,6%	14-out-20	1,8	20-set-25	IPCA	+ 6,00%
20K0549411	CRI	OPEA	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.024	15.366.469,33	4,6%	30-nov-20	3,1	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.121	5.605.662,35	1,7%	17-nov-20	3,3	13-nov-30	IPCA	+ 5,34%
20L0653261	CRI	OPEA	FIBRA	1ª	305ª	10.800	1.144	12.359.609,35	3,7%	30-dez-20	1,7	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1ª	33ª	17.500	981	17.163.278,08	5,2%	12-fev-21	1,3	16-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1ª	372ª	31	125.542	3.891.789,55	1,2%	16-abr-21	2,5	12-jul-27	IPCA	+ 6,00%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1ª	236ª	9.568.225	1	10.653.994,44	3,2%	28-abr-21	5,7	19-jul-32	IPCA	+ 5,00%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	1ª	148ª	10.367	946	9.804.485,88	3,0%	24-mai-21	5,3	12-mai-31	IPCA	+ 6,00%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1ª	35ª	21.197	831	17.606.533,64	5,3%	17-jun-21	4,9	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21F0568989	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO II	1ª	39ª	9.156	811	7.421.491,29	2,2%	25-jun-21	4,5	10-jun-36	IPCA	+ 6,50%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4ª	270ª	8.500	941	7.996.614,10	2,4%	16-jul-21	2,7	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	4ª	314ª	15.150	962	14.575.936,82	4,4%	04-ago-21	3,7	21-jul-31	IPCA	+ 8,00%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1ª	427ª	2.500	1.039	2.596.772,81	0,8%	26-ago-21	3,7	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
21H1031711	CRI	OURINVEST	DAL POZZO	1ª	42ª	10.000	828	8.282.152,77	2,5%	03-set-21	2,7	08-ago-29	CDI	+ 6,50%
21I0912120	CRI	OURINVEST	MINAS BRISA	1ª	46ª	25.000	992	24.792.790,21	7,5%	04-out-21	2,2	24-set-26	IPCA	+ 7,50%
21K0058017	CRI	VIRGO	ABV	4ª	401ª	5.910	1.058	6.254.043,39	1,9%	30-nov-21	6,1	17-out-33	IPCA	+ 8,50%
21K0938679	CRI	BARIGUI	HELBOR	1ª	97ª	15.000	1.000	15.000.410,43	4,5%	16-fev-22	1,6	20-nov-24	CDI	+ 2,50%
21L0329277	CRI	VERT	YOU	1ª	60ª	3.061	1.008	3.086.246,36	0,9%	24-mar-22	3,3	09-nov-26	CDI	+ 4,25%
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	44,34	2.402.622,14	0,7%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL					28.701.973,72	8,7%				CDI	

NOVAS AQUISIÇÕES

Adquirimos R\$ 3 milhões do CRI You Inc, operação com vencimento em nov/26 e prazo médio (duration) de 3,4 anos. A taxa de emissão é de CDI+4,25% a.a.

A operação tem como lastro os créditos imobiliários de debêntures emitidas por controlada da You Inc e estrutura amparada por: (i) qualidade de crédito da devedora; (ii) alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, que juntas compõem a razão mínima de garantia de 160%; e (iii) fiança prestada pela companhia.

A You Inc utilizará os recursos para financiar o desenvolvimento de 2 empreendimentos em fase de lançamento e a compra de terrenos.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

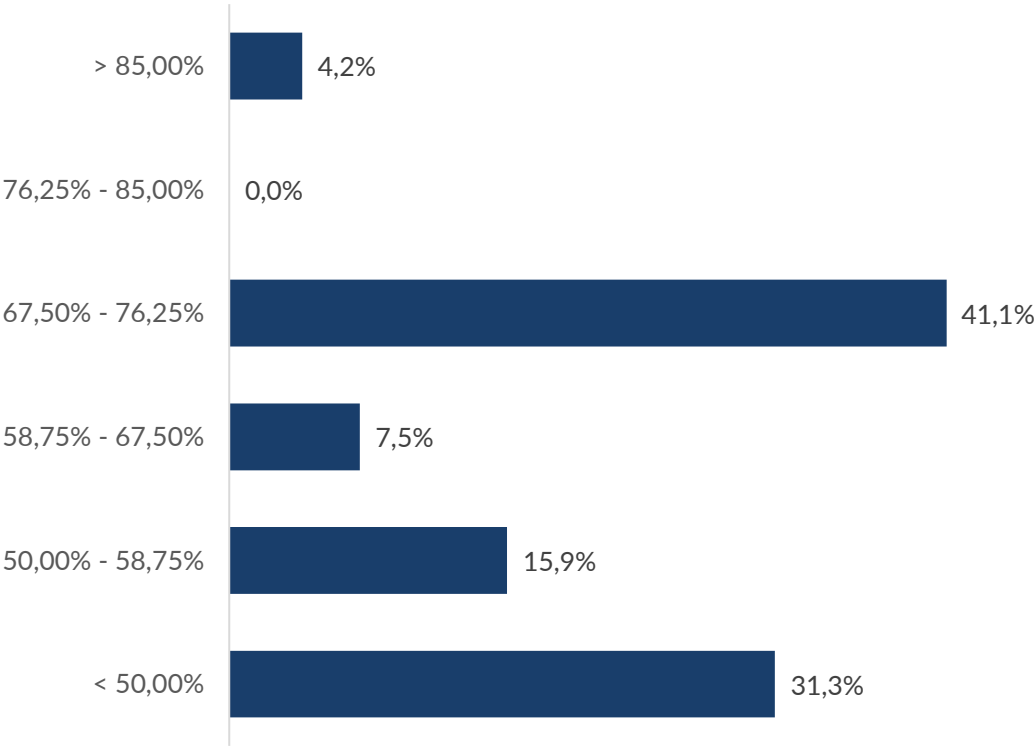


CRI You (21L0329277)

São Paulo (SP)	Garantias
Corporativo	AF de ações de holding de SPEs
Terrenos e edifícios residenciais	AF de imóveis e promessa de AF de terrenos
Debêntures emitidas pela You	Cessão fiduciária de recebíveis
	Fiança
Risco	You Inc
Indexador	CDI
Taxa	4,25%
Emissão	09/12/2021
Vencimento	05/11/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	180,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

LOAN TO VALUE (LTV) DOS ATIVOS

Distribuição do LTV



Baixe a planilha em Excel

Ativo	Risco	LTV	Part. da operação na carteira de CRI	Amortização
21I0912120	MINAS BRISA	69,8%	8,1%	Trimestral a partir de set/22
21E0750441	LOTE 5 III	71,9%	5,8%	Mensal
19K1124486	CARVALHO HOSKEN	47,0%	5,7%	Trimestral a partir de dez/21
21A0742342	YAZBEK	69,4%	5,6%	Trimestral a partir de jan/22
20K0549411	DÍNAMO	56,1%	5,0%	Mensal a partir de dez/21
20I0905816	CONX	70,8%	5,0%	Mensal
21K0938679	HELBOR	38,8%	4,9%	Mensal a partir de mai/23
20C0937316	BZLOG	73,7%	4,8%	No final
21G0785091	COTEMINAS	48,0%	4,8%	Mensal
20L0653261	FIBRA	73,3%	4,1%	Mensal a partir de jan/23
20G0754279	MÓDENA	51,9%	3,8%	Trimestral (jan, abr, jul, out)
20G0800227	GSFI	51,9%	3,5%	Mensal
19G0228153	HBR	75,0%	3,2%	Mensal
19H0000001	BTG MALLS	33,6%	3,0%	Mensal
21H1031711	DAL POZZO	67,0%	2,7%	Mensal a partir de set/22
21G0155050	IBEN II	118,4%	2,6%	Mensal
17C0000201	ALIANSCCE	49,6%	2,5%	Mensal
21F0568989	PULVERIZADO II	69,4%	2,4%	Mensal
21K0058017	ABV	70,0%	2,1%	Mensal
19K1139670	ESTÁCIO	64,9%	1,9%	Mensal
20K0571487	BMLOG	63,3%	1,8%	Mensal a partir de dez/22
19K1137354	LOTE 5 II	24,5%	1,8%	Mensal
20F0692684	CARVALHO HOSKEN II	54,6%	1,7%	Trimestral a partir de jun/22
20B0980166	MATEUS	100,0%	1,5%	Mensal
21D0453486	COGNA	41,2%	1,3%	Mensal
19E0967401	LOTE 5	42,7%	1,3%	Mensal
19A1317801	HBC	10,4%	1,2%	Anual (nov)
21L0329277	YOU	65,1%	1,0%	No final
17B0048606	COLORADO	31,1%	0,9%	Mensal
17L0959863	COQUEIROS	42,5%	0,9%	Mensal
19C0281298	ARACAJU	29,3%	0,9%	Renegociada - carência até nov/21
21G0864353	IMPPERIAL	53,1%	0,9%	No final
19D1329253	SAN REMO	34,8%	0,8%	Mensal
17K0150400	GLP	35,6%	0,7%	Mensal
20G0000464	PULVERIZADO MUDE	30,0%	0,6%	Mensal
12F0036335	ALIANÇA	56,1%	0,6%	Anual (jan) - inclusive juros
19E0966783	PULVERIZADO I	55,5%	0,5%	Mensal
Total		59,9%	100,0%	

OURINVEST JPP

METODOLOGIA DE RATING

MAR-22



METODOLOGIA DE RATING

A JPP Capital implantou um novo modelo de rating proprietário, com a introdução de algumas melhorias em relação ao modelo anterior.

Entendemos que, com o histórico e expertise em análise de empresas, sempre há espaço para desenvolvimento e melhorias nos modelos de classificação de risco de crédito.

Com o tempo, constatamos que era necessário o aprimoramento de alguns atributos do modelo antigo e que havia a necessidade de maior sensibilidade em alguns indicadores importantes.

Principais melhorias da nova metodologia:

- Inclusão de um indicador para cálculo de solvência (Matias score), que consideramos bem aderente ao porte e aos principais segmentos de empresas que analisamos;
- Limitador de rating em função do porte da empresa. Em geral entendemos que empresas de pequeno porte tem menor flexibilidade para lidar com um alto endividamento quando comparado a empresas maiores. Para a nossa classificação de “porte” utilizamos a somatória de faturamento líquido e PL, entendendo que incorporadoras e empresas que contabilizam seus balanços pela metodologia de Percentage of Completion (POC), poderiam ser injustamente afetadas em determinados períodos;
- Inclusão de novos questionamentos qualitativos sobre as empresas, redistribuindo os pesos;
- Para o rating quantitativo, também fizemos redistribuições de pesos de forma a tornar o modelo mais preciso;
- No rating do papel incluímos questões que buscam avaliar a qualidade das securitizadoras de cada CRI. Para tal classificação, utilizamos nosso controle mensal de CRI's em que avaliamos o nível de controle e o quão diligentes são as securitizadoras; e
- Alteração da escala do rating. O modelo anterior possuía 8 notas possíveis e o novo possui 12 notas. Essa mudança não altera a política de aquisição de ativos, é apenas uma forma de sensibilizar melhor o rating, dando uma maior variância de notas para empresas ligeiramente diferentes (nova escala na próxima página).

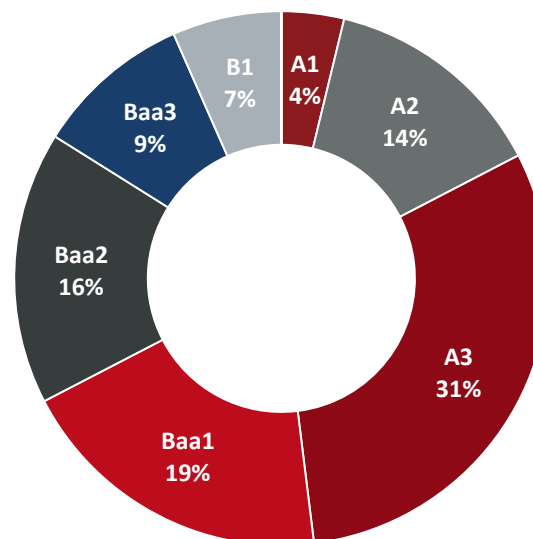
RATING

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 ao lado mostra a distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final do mês:

DISTRIBUIÇÃO POR CLASSIFICAÇÃO



Rating	Qualidade de crédito
Aa1	Excepcional
A1	Excepcional
A2	Alta
A3	Alta
Baa1	Adequada
Baa2	Adequada
Baa3	Adequada
B1	Baixa
B2	Baixa
Caa1	Alto risco
Caa2	Alto risco
C	Alto risco

OURINVEST JPP
CRIS
MAR-22



CRI Aliança (12F0036335)



📍 São Paulo/SP	✓ Garantias
🏠 BTS/aluguel	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente
📄 14 pavimentos da ala A do condomínio WTorre Morumbi	CF do contrato de locação
📄 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico 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:	A1



CRI Pulverizado Colorado (17B0048606)

📍 PE, SE, PB e AL	✓ Garantias
🏠 Pulverizado	AF de quotas das SPEs dos empreendimentos
📄 Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema	CF dos direitos creditórios dos contratos compra e venda
📄 CCI repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fiança dos acionistas e coobrigação Colorado
	Fundo de reserva e fundo de obras 52,7% de subordinação

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:	B1

CRI Aliansce (17C0000201)



📍 Rio de Janeiro/RJ	✓ Garantias
🏠 Shopping center	AF de fração ideal de 37,93% do shopping Bangu
📄 Bangu Shopping Center	CF de 37,93% dos recebíveis de aluguel do shopping
📄 Debênture privada	Fundo de Liquidez c/ valor entre 100% e 120% da PMT

Risco	Aliansce
Indexador	CDI
Taxa	99,00%
Emissão	01/03/2017
Vencimento	01/06/2022
Amortização	Bullet
Volume (R\$ MM)	180,00
Oferta	ICVM 400
Rating JPP:	A1



CRI Pulverizado Coqueiros (17L0959863)

📍 Baretos/SP	✓ Garantias
🏠 Pulverizado	AF dos lotes (a registrar quando atingir 6 parcelas em aberto)
📄 Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros	CF dos créditos imobiliários
📄 CCB repres de direitos creditórios de contratos de compra e venda	Fundo de contingência >50% do custo de registro de AF nos contratos
	Fundo de reserva >2 PMT

Risco	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	9,00%
Emissão	28/12/2017
Vencimento	28/09/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	20,2
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B1

CRI GLP (17K0150400)

 Embu das Artes/SP	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel (após condição suspensiva)
 Centro de distribuição GLP Embu das Artes II	CF dos direitos creditórios do contrato de locação
 CCI repres de direitos creditórios de contrato atípico 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	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:	A1



CRI HBC (19A1317801)

 Ribeirão Preto/SP	 Garantias
 Corporativo	AF de imóvel
 Fazenda São Sebastião	CF de direitos creditórios de contrato de fornec de cana de açúcar
 CCB emitida por agropecuária HBC Irmãos de Santi com garantia em AF de imóvel	Aval dos emissores das CCB (100%)
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:	Baa3



CRI Aracaju Parque Shopping (19C0281298)

 Aracaju/SE	 Garantias
 Shopping center	AF do shopping
 Aracaju Parque Shopping	Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis
 CCB repres de direitos creditórios de contratos de locação	Aval dos acionistas (Grupo ACF)
	Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra
	Contratos tampão de locação
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:	Baa3



CRI San Remo (19D1329253)

 Curitiba/PR	 Garantias
 Corporativo	AF de imóvel residencial na razão de 200%
 Palazzo Lumini e BW	CF de carteira de recebíveis no valor de aprox. R\$10 MM
 CCB	Aval e fiança dos acionistas e SPEs
	Fundos de liquidez, despesa e reserva
	Negative pledge de cotas da SPE do empreendimento Queen Victoria
Risco	San Remo
Indexador	IPCA
Taxa	9,00%
Emissão	26/04/2019
Vencimento	17/05/2024
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	77,0
Oferta	CVM 476
Rating JPP:	A3



CRI Lote 5 (19E0967401)

 Itu/SP	 Garantias
 Corporativo	AF de lotes do empreendimento UMA (razão 130%)
 Loteamento Una	CF e carteira de recebíveis
 Debênture privada	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:	Baa2

CRI BTG Malls (19H0000001)

 RJ e MG	 Garantias
 Shopping center	AF de frações do shopping
 Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet	CF do NOI dos shoppings
 CCB repres de contratos de venda e compra de part. Em 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:	Baa1

CRI Pulverizado Ourinvest (19E0966783) Série Sênior

 SP, RN, RJ e outros	 Garantias
 Pulverizado	AF dos imóveis
 192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	15% de subordinação
 Direitos creditórios de carteira de contratos c/v de imóveis	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:	Baa2

CRI Estácio (19K1139670)

 Juazeiro/BA	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel
 Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	CF dos recebíveis do contrato de aluguel
 Contrato atípico de locação	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:	A3

CRI Carvalho Hosken (19K1124486)

 Rio de Janeiro/RJ	 Garantias
 Corporativo	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)
 Terrenos	CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
 CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	Aval do acionista controlador
	Fundo de liquidez

Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	5,50%
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa3

CRI Lote 5 II (19K1137354)

 Barueri/SP	 Garantias
 Corporativo	AF de cotas da SPE
 Residencial Itahyê II	AF de lotes após a obtenção do TVO
 Debênture privada emitida pela Lote 5	CF dos recebíveis da venda de lotes
	Aval dos acionistas

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:	Baa2

CRI Grupo Mateus (20B0980166)

 São Luís/MA	 Garantias
 Corporativo	AF de imóveis
 Mateus Supermercados	CF de recebíveis de vendas do supermercado
 CCI representativa de créditos imobiliários de contrato de locação	Aval dos acionistas
	Covenants financeiros

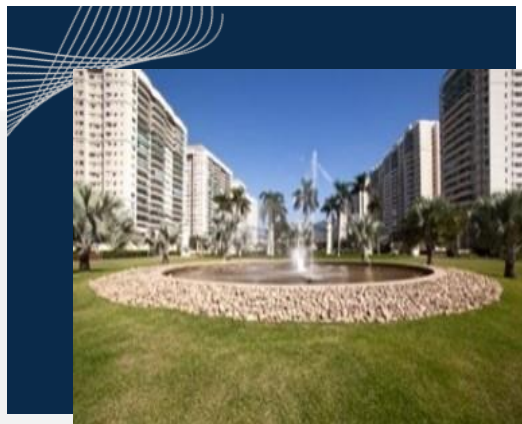
Risco	Grupo Mateus
Indexador	IPCA
Taxa	4,70%
Emissão	17/02/2020
Vencimento	16/02/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	200,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A2

CRI BzLog (20C0937316)

 Duque de Caxias/RJ	 Garantias
 BTS/aluguel	Hipoteca em 1º grau sobre fração ideal de 13% do imóvel
 Galpão 1	
 Créditos imobiliários decorrentes de contrato de compra e venda	

Risco	FII OULG11
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:	B1

CRI Carvalho Hosken II (20F0692684)



Rio de Janeiro/RJ	Garantias
Corporativo	AF de terrenos e AF de estoque pronto (a constituir)
Terrenos	CF de recebíveis (aluguel e/ou carteira própria)
CCB imobiliária emitida pela Carvalho Hosken	Aval do acionista controlador
	Fundo de liquidez
Risco	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	5,50%
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa3



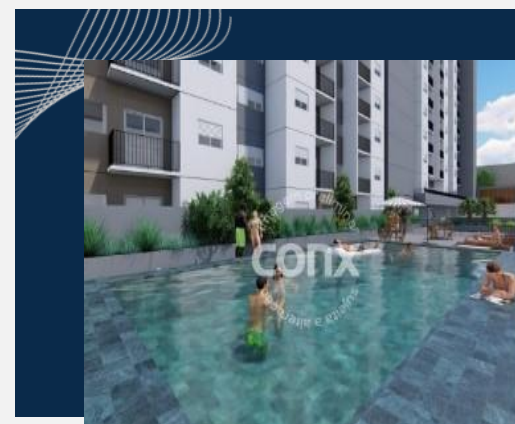
CRI Pulverizado Mude (20G0000464)

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

CRI Módena (20G0754279)



Alphaville/SP	Garantias
Corporativo	AF do imóvel
Alpha House I	CF recebíveis atuais e futuros
CCB emitida pela SPE Projeto SKY Terrenos SPE Ltda.	Aval dos sócios da SPE
	Fundo de reserva de 3 PMT
	Fundo de obra liberado conforme medição
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:	Baa2



CRI Conx (20I0905816)

São Paulo/SP	Garantias
Corporativo	AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
NeoConx Imirim	CF dos recebíveis das vendas futuras
CCB emitida pela devedora	Aval da controladora e dos sócios
	Fundo de reserva de 1,1 PMT
	Fundo de obra e seguro completion
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:	A3

CRI Dínamo (20K0549411)

 Santos/SP	 Garantias
 Corporativo	AF de imóveis em Santos/SP e Machado/MG
 Galpão Logístico	CF de contratos de aluguel e prestação de serviços
 Contrato de locação	Aval dos acionistas da holding GDPPar
	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:	A3

CRI BMLOG (20K0571487)

 Rio de Janeiro/RJ	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel
 Galpão Logístico	Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação
 BTS celebrado com a locatária do imóvel e contrato de compra e venda do imóvel	
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:	A3

CRI Fibra Experts (20L0653261)

 São Paulo, Americana/SP e Fortaleza/CE	 Garantias
 Corporativo	AF de imóveis
 Diversos	
 CCB emitida pela Fibra Experts	
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:	A2

CRI R. Yazbek (21A0742342)

 São Paulo/SP	 Garantias
 Corporativo	AF do imóvel e de 100% das cotas de SPE
 Edifício Spression	CF dos recebíveis oriundos das vendas de unidades
 CCI representativa de CBB	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:	A3

CRI Cogna Educação (21D0453486)



 Santo André/SP	 Garantias
 BTS/aluguel	AF do imóvel
 Faculdade Anhanguera	CF contrato atípico de locação
 Contrato atípico de locação cujo locatário é a Cogna	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:	A3

CRI GSFI (20G0800227)



 SP, RJ, BA e GO	 Garantias
 Shopping Center	AF de frações ideais de 8 empreendimentos
 4 shopping centers e 4 outlets	CF de recebíveis dos NOIs dos 8 empreendimentos
 Contratos de compra e venda e contratos de direito aquisitivo	Fundo de Reserva de R\$5MM
Risco	GSFI
Indexador	IPCA
Taxa	5,00%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	650,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa1

CRI HBR Realty (19G0228153)



 ABC e Barueri (SP)	 Garantias
 BTS/aluguel	AF de imóveis e das cotas das SPEs
 Imóveis comerciais desenvolvidos pela Helbor	CF dos contratos de aluguel
 Debêntures emitidas pelas SPEs	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:	A2

CRI Lote 5 III (21E0750441)



 Cotia, Bauru, Guarujá e Jaguariúna (SP)	 Garantias
 Corporativo	Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs
 Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5	CF dos contratos de comercialização de lotes
 CCB emitida pela Lote 5	Seguro de obra para três empreendimentos
	Aval dos acionistas da Lote 5
	Fundo de reserva
Risco	Lote 5
Indexador	IPCA
Taxa	9,0%
Emissão	22/07/2020
Vencimento	19/07/2032
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	100,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	Baa2

CRIS

CRI Pulverizado II (21F0568989)

- Diversos estados
- Pulverizado
- Empreendimentos desenvolvidos por Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko
- CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis
- Garantias
- AF de todas as unidades
- Coobrigação em 63% da carteira até o enquadramento em critérios de elegibilidade
- Razão de subordinação de 20%

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

Pulverizado
IPCA
6,5%
10/06/2021
10/06/2036
Mensal
25,3
ICVM 476
Baa1



CRI Iben II (21G0155050)

- Salto (SP)
- Corporativo
- Jardim Residencial do Bosque
- CCB emitida pela Devedora
- Garantias
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de prestação de serviços
- Aval dos sócios

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

Iben
CDI
5,35%
07/07/2021
05/10/2029
Mensal
11,5
ICVM 476
Baa1

CRI Coteminas (21G0785091)

- São Gonçalo do Amarante/RN
- Corporativo
- Mega Center Seridó
- Debêntures emitidas pela Coteminas
- Garantias
- AF de imóveis
- CF de direitos creditórios de contratos de locação
- Aval dos acionistas
- Fundo de Reserva

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

Coteminas
IPCA
8,00%
26/07/2021
21/07/2031
Mensal
160,0
ICVM 476
A2



CRI Impperial (21G0864353)

- São José do Rio Preto, Itápolis (SP) e Confresa (MT)
- Corporativo
- Empreendimentos Eco Park, Village e Novo Oriente
- CCB emitida pela Devedora
- Garantias
- AF de cotas das SPEs
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva

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

Impperial
IPCA
8,5%
26/07/2021
29/07/2026
Mensal
15,0
ICVM 476
Baa1

CRI Dal Pozzo (21H1031711)



- Guarapuava/PR
- Comercial
- Terrenos e loja
- Garantias
- AF de imóveis
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

CCB imobiliária emitida pela Dal Pozzo

Risco Dal Pozzo
Indexador CDI
Taxa 6,50%
Emissão 23/08/2021
Vencimento 09/08/2029
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 31,4
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa2

CRI Minas Brisa (21I0912120)



- Nova Lima/MG
- Comercial
- Empreendimentos Prime House e Up Town
- Garantias
- AF de imóveis
- AF de cotas das SPEs
- Cessão fiduciária dos recebíveis
- Fundo de obra
- Aval dos acionistas
- Fundo de liquidez

CCB imobiliária emitida pela Minas Brisa

Risco Minas Brisa
Indexador IPCA
Taxa 7,50%
Emissão 25/09/2021
Vencimento 25/09/2026
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 85,7
Oferta ICVM 476
Rating JPP: A3

CRI ABV (21K0058017)

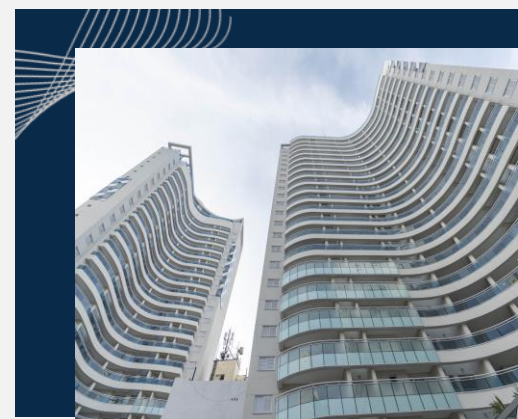


- Dourados/MS
- BTS/Aluguel
- Supermercados Abbevê
- Garantias
- AF de imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito
- Fiança dos acionistas
- Fundo de reserva

Contratos de locação de imóveis e recebíveis de cartões de crédito

Risco ABV
Indexador IPCA
Taxa 8,50%
Emissão 30/11/2021
Vencimento 17/10/2026
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 85,8
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

CRI Helbor (21K0938679)



- São Paulo, Rio de Janeiro e São José dos Campos (SP)
- Corporativo
- Terrenos, edifícios residenciais e comerciais
- Garantias
- AF de cotas das SPEs
- CCB emitida pela Helbor

Risco Helbor
Indexador CDI
Taxa 2,50%
Emissão 22/11/2021
Vencimento 20/11/2024
Amortização Mensal
Volume (R\$ MM) 52,0
Oferta ICVM 476
Rating JPP: Baa1

CRI You (21L0329277)



 São Paulo (SP)	 Garantias
 Corporativo	AF de ações de holding de SPEs
 Terrenos e edifícios residenciais	AF de imóveis e promessa de AF de terrenos
 Debêntures emitidas pela You	Cessão fiduciária de recebíveis
	Fiança
Risco	You Inc
Indexador	CDI
Taxa	4,25%
Emissão	09/12/2021
Vencimento	05/11/2026
Amortização	No final
Volume (R\$ MM)	180,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A3

 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital e pela Ourinvest Asset, não podendo ser reproduzida ou distribuída a qualquer pessoa ou instituição sem a expressa autorização da JPP Capital. As informações contidas neste material são consideradas confiáveis na data em que foram apresentadas. Entretanto, não representam por parte da JPP Capital garantia de exatidão das informações prestadas ou julgadas sobre sua qualidade. As opiniões contidas nesta análise são baseadas em julgamento e estimativas e estão, portanto, sujeitas a mudanças.

As informações contidas neste relatório têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimento ou oferta para aquisição de valores mobiliários. Os investimentos em fundo de investimentos e demais valores mobiliários apresentam riscos para o investidor e não contam com garantia da instituição administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento dos fundos pelo investidor antes de tomar qualquer decisão de investimento. Os documentos citados estão disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – www.cvm.gov.br. Para demais informações, por favor, ligue para 11 5200 0410

