

## 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.jpccapital.com.br](http://www.jpccapital.com.br)  
[contato@jpccapital.com.br](mailto:contato@jpccapital.com.br)

### **Taxa de Adm. e Gestão**

1,05% a.a.

### **Taxa de Performance**

20% sobre o retorno acima do Benchmark

### **Patrimônio Líquido**

R\$236,8 milhões

### **Número de Cotas**

2.283.681

### **Cotistas**

18.099

## NOTAS DO GESTOR

A carteira permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de janeiro com 87,3% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 85,5% em CRI e 1,9% em FII. O saldo de 12,7% estava alocado em instrumentos de caixa.

Em janeiro, o saldo de movimentações do fundo foi positivo em R\$ 2,2 milhões, em função da venda dos CRI Helbor e JCC no mercado secundário. Atualmente, temos uma operação aprovada pelo comitê de investimentos do fundo, cuja liquidação será em fevereiro, o que consumirá a maior parte dos recursos em caixa.

Continuamos a monitorar os impactos da crise causada pela pandemia de COVID-19. Atualmente, o saldo devedor dos CRI renegociados é de 3,8% do valor dos ativos na carteira.

Permanecemos confiantes na qualidade dos ativos da carteira, que amparados por estruturas fortalecidas de garantias, têm nos permitido atravessar esse período com mínimo impacto no resultado do fundo e preservando o capital dos cotistas. Adicionalmente, temos observado a evolução positiva dos setores mais impactados aos quais temos exposição, com a retomada do fluxo de utilização de terminais rodoviários, shopping centers e vendas de imóveis.

O rendimento de janeiro, com pagamento em fevereiro, foi de R\$ 0,70/cota. Esse valor, combinado à valorização de 0,25% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,93% no mês.

Em 05 de fevereiro foi divulgado o Fato Relevante informando sobre a aprovação da 4ª emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$100 milhões, que será realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, (a) até 26 de fevereiro de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia; ou (b) até 01 de março de 2021, inclusive, junto ao Escriturador.

O documento com as demais condições da oferta está disponível na página do Administrador:

<https://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/>

Ativo em nossa carteira que não paga rendimento mensal:

- Anual: 12F0036335 (jan)

## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]³: OUJP11

Relatório Mensal janeiro de 2021

### FLUXO DE CAIXA

	jan-21	2021	12 Meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>2.956.010</b>	<b>2.956.010</b>	<b>19.300.519</b>
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	2.918.387	2.918.387	18.878.902
Receitas Renda Fixa	37.623	37.623	421.616
<b>Despesas Totais</b>	<b>(255.269)</b>	<b>(255.269)</b>	<b>(2.790.210)</b>
Despesas Taxa Administração	(227.467)	(227.467)	(2.447.888)
Despesas Gerais	(27.802)	(27.802)	(342.322)
<b>Resultado*</b>	<b>2.700.741</b>	<b>2.700.741</b>	<b>16.510.308</b>
<b>Qtde. Cotas</b>	<b>2.283.681</b>	<b>2.283.681</b>	<b>2.283.681</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>7,54</b>

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

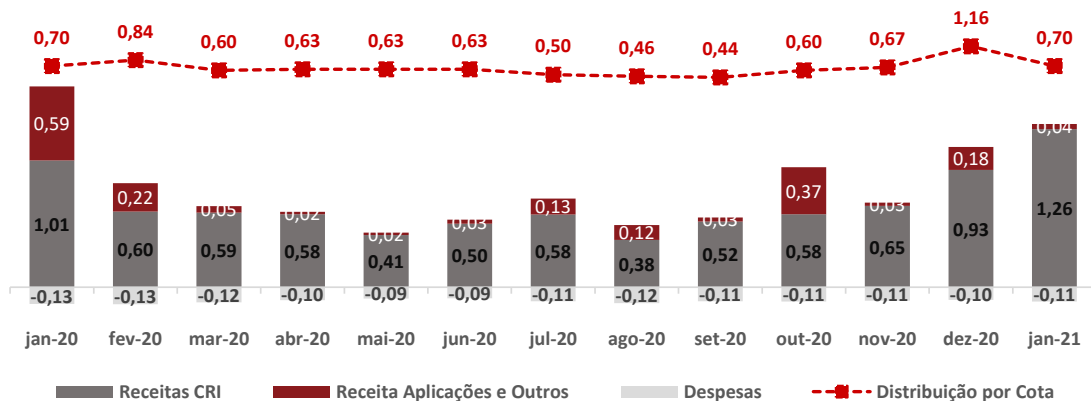
**Receitas LCI's e Renda Fixa:** apurada somente quando da liquidação financeira.

**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.

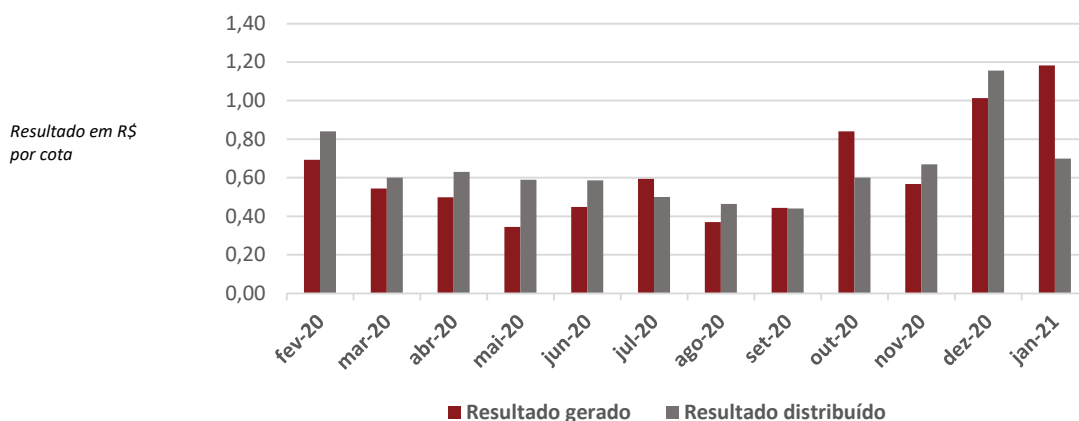
\*O resultado considera as operações até o penúltimo dia útil da data base.

### RESULTADO (Valor por cota)



\*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

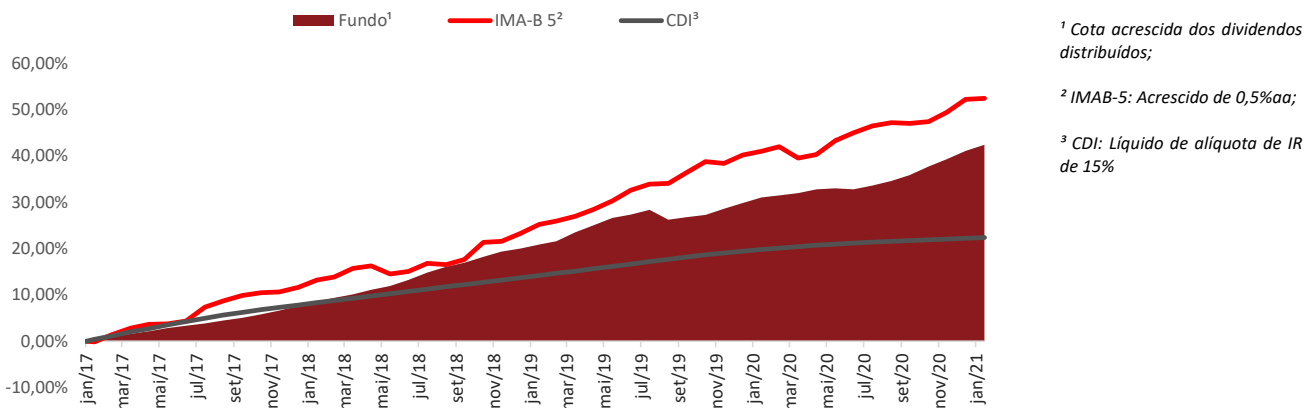
### RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO



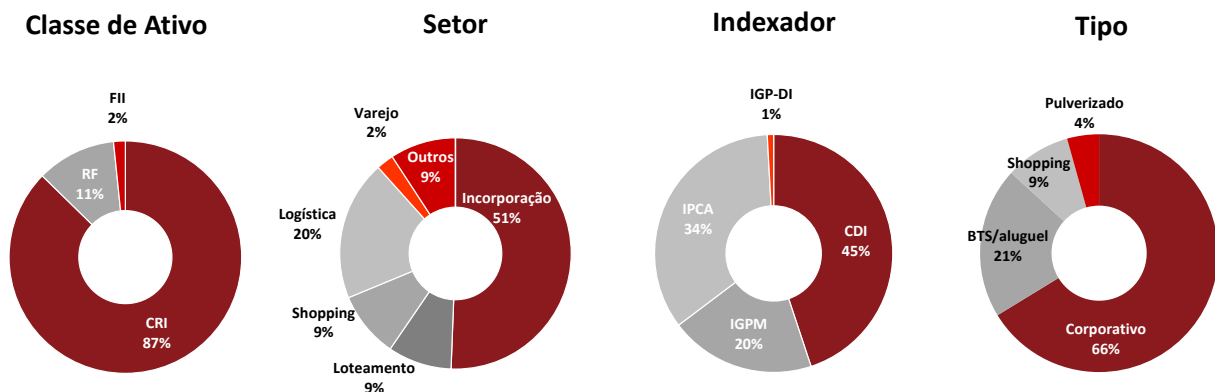
**DESEMPENHO DO FUNDO**

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
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%
abr/20	196,2	102,20	0,01%	0,6300	0,62%	0,63%	0,28%	0,49%
mar/20	196,2	102,19	-0,24%	0,6000	0,59%	0,34%	0,34%	-1,75%
fev/20	196,7	102,43	-0,45%	0,8400	0,82%	0,36%	0,29%	0,64%

**DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK**



**ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS**

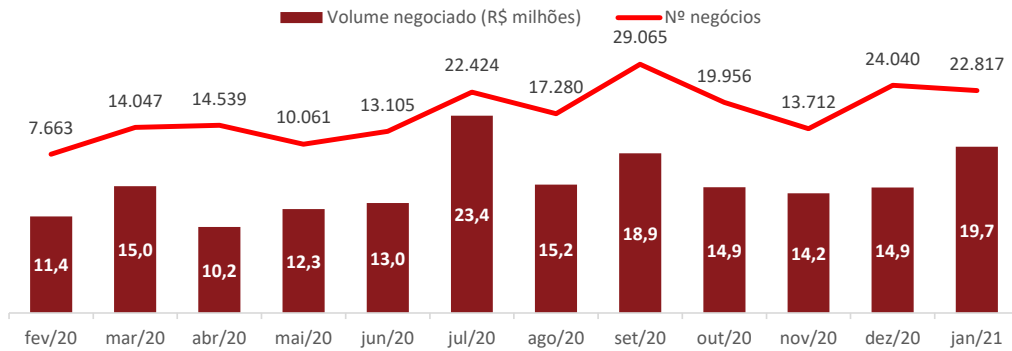


# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Cód. [B]3: OUIP11

Relatório Mensal janeiro de 2021

## VOLUME NEGOCIADO



## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

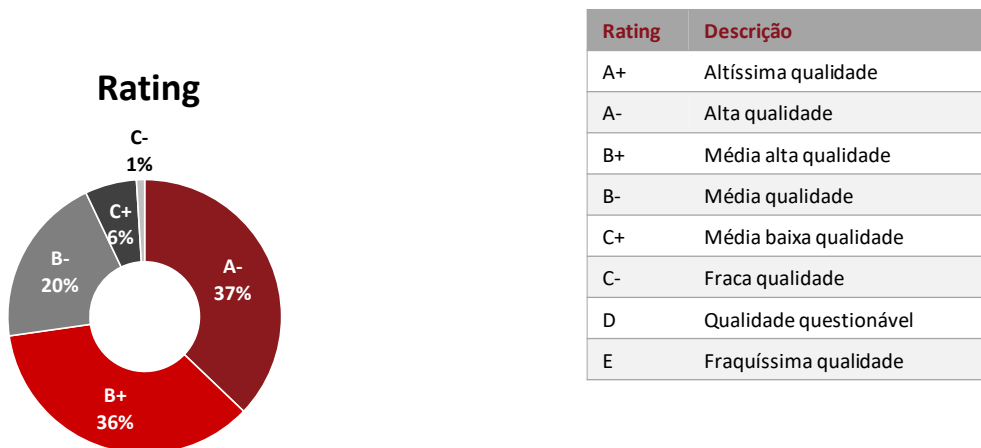
Ativo	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Duration	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	14.104	808	11.401.867,30	4,8%	19-abr-17	5,8	13-jan-33	IGPM +	8,19%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	303.561	2.732.047,59	1,2%	14-mar-17	1,6	15-mai-24	IGPM +	11,00%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	81.489	814.887,79	0,3%	14-mar-17	1,9	20-set-25	IPCA +	10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	1ª	145ª	7.510	982	7.375.086,33	3,1%	24-mar-17	1,3	01-jun-22	CDI x	99,00%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	945	1.890.640,55	0,8%	21-fev-18	0,7	22-jun-22	CDI +	2,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	91.796	2.753.882,92	1,2%	06-mar-18	3,2	28-set-32	IGPM +	9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.955	2.887.088,30	1,2%	14-mai-18	3,9	20-out-28	IPCA +	8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.582	2.574.685,93	1,1%	25-mai-18	3,2	20-jan-27	IPCA +	5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	3.813	872	3.324.478,95	1,4%	21-jun-18	3,0	17-mar-27	IPCA +	7,63%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	11.000	554	6.095.198,48	2,6%	18-fev-19	1,5	30-nov-23	CDI +	4,00%
19B0802604	CRI	OURINVEST	MELNICK EVEN	1ª	13ª	5.351	358	1.913.255,47	0,8%	27-mar-19	4,9	20-mar-34	IPCA +	9,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1ª	135ª	1.500	1.368	2.051.844,19	0,9%	01-abr-19	4,1	25-ago-29	IGP-DI +	9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1ª	16ª	4.500	915	4.117.979,31	1,7%	17-mai-19	1,7	15-mai-24	IPCA +	9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1ª	210ª	6.500	768	4.994.856,19	2,1%	12-jun-19	2,3	30-mai-25	CDI +	3,50%
19F0260732	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	20ª	15.041	791	11.899.743,05	5,0%	02-jul-19	1,7	15-jul-24	IPCA +	7,00%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1ª	8ª	10.000	909	9.092.814,55	3,8%	20-ago-19	5,3	20-ago-31	CDI +	1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1ª	17ª	471	5.731	2.699.394,62	1,1%	09-set-19	4,2	06-out-33	IGPM +	6,68%
19K0120935	CRI	OURINVEST	ARQUIPLAN	1ª	21ª	14.051	176	2.479.065,67	1,0%	11-nov-19	1,8	03-nov-24	CDI +	3,50%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1ª	244ª	500	13.555	6.777.382,64	2,9%	12-dez-19	3,2	15-out-27	IGPM +	6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	25ª	17.700	1.003	17.761.257,02	7,5%	13-dez-19	0,9	15-dez-26	CDI +	4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1ª	262ª	8.000	826	6.610.672,24	2,8%	17-dez-19	2,7	25-nov-25	CDI +	3,50%
19L0866585	CRI	TRUE	LOFTS	1ª	263ª	19.200	785	15.067.346,76	6,4%	26-dez-19	3,1	09-dez-25	CDI +	4,00%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1ª	212ª	5.000	978	4.891.509,18	2,1%	04-mar-20	5,1	16-mar-32	IPCA +	4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1ª	35ª	5.800	1.241	7.195.618,15	3,0%	24-mar-20	3,7	12-mar-25	IGPM +	6,00%
20D0791803	CRI	ISEC	IBEN	4ª	96ª	3.424	1.292	4.423.025,43	1,9%	10-jun-20	3,0	05-mai-27	CDI +	4,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1ª	28ª	5.000	1.016	5.081.037,57	2,1%	30-jun-20	3,2	10-jun-27	CDI +	7,00%
20G0000464	CRI	ISEC	PULVERIZADO MUDE	4ª	105ª	2.892	955	2.762.890,39	1,2%	15-jul-20	3,4	15-jul-30	IGPM +	9,50%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1ª	30ª	10.000	1.091	10.913.986,91	4,6%	31-jul-20	2,4	31-jul-20	IGPM +	9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1ª	29ª	15.000	1.013	15.200.836,99	6,4%	14-out-20	2,6	20-set-25	IPCA +	6,00%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1ª	295ª	15.000	1.029	15.429.465,12	6,5%	30-nov-20	3,8	27-nov-28	IPCA +	8,75%
20K0571487	CRI	ISEC	BMLOG	4ª	133ª	5.000	1.018	5.088.574,77	2,1%	17-nov-20	4,0	13-nov-30	IPCA +	5,34%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1ª	305ª	10.000	1.013	10.134.983,24	4,3%	30-dez-20	2,7	12-dez-24	IPCA +	5,96%
FII OURINVEST LOG	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	78,57	3.892.357,80	1,6%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	26.325.863,22	11,1%	-	-	-	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:	Local:
	Taxa:	8,19%	14 pavimentos da Ala A do Condomínio WTorre Morumbi	São Paulo (SP)
	Emissão:	14/06/2012	Garantias:	
	Vencimento:	13/01/2033	AF do imóvel WT Morumbi e da totalidade das cotas do cedente	
	Amortização:	Anual	CF do contrato de locação	
	Volume (R\$ MM):	251,5	Fiança prestada por BB Mapfre	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva de R\$ 2 MM	
	Rating JPP:	A-		

CRI Socicam				
	Categoria:	Corporativo	Lastro:	
	Risco:	Socicam	CCI repres de direitos creditórios de 261 contratos de locação	
	Indexador:	IGP-M	Empreendimento:	Local:
	Taxa:	11,00%	Terminais Rodoviários do Tietê, Barra Funda e outros	São Paulo (SP)
	Emissão:	16/05/2016	Garantias:	
	Vencimento:	15/05/2024	CF de contratos de locação de terminais rodoviários	
	Amortização:	Mensal	Tietê e Barra Funda >100% PMT; outros >40% PMT	
	Volume (R\$ MM):	54,9	Fiança dos controladores e contrato tampão c/ coobrigação Socicam	
	Oferta:	ICVM 476	Fundo de reserva de R\$ 1 MM	
	Rating JPP:	C+		

# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Cód. [B]³: OUIP11

Relatório Mensal janeiro 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
Local:	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)
Local:	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)
Local:	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)
Local:	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)
Local:	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)
Local:	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 janeiro de 2021

#### CRI Perini Business Park



<b>Categoria:</b>	Corporativo	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	Locatários	<b>CCB emitida nos recebíveis dos contratos de locação e contrato tampão</b>	
<b>Indexador:</b>	IPCA	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	7,63%	<b>Condomínio Multisetorial Perini Business Park</b>	Joinville (SC)
<b>Emissão:</b>	17/08/2016	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	17/03/2027	<b>AF das quotas do FII Andromeda</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>CF de 100% dos créditos dos contratos de locação</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	29,9	<b>Contrato de locação Tampão</b>	
<b>Oferta:</b>	ICVM 476	<b>Fundo de reserva de 4x PMT</b>	
<b>Rating JPP:</b>	B+		

#### CRI HBC



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

#### CRI Melnick Even II



<b>Categoria:</b>	Residencial	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	Melnick Even	<b>CCB emitida pela Melnick Even e direitos creditórios de CCV</b>	
<b>Indexador:</b>	IPCA	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	9,00%	<b>Loteamentos: Domingos de Almeida, Península, Blue e Central Park</b>	Rio Grande do Sul
<b>Emissão:</b>	27/02/2019	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	22/03/2034	<b>AF de lotes, constituída em até 90 dias da emissão</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>CF dos recebíveis dos lotes objeto da AF</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	30,0	<b>Aval e fiança</b>	
<b>Oferta:</b>	ICVM 476	<b>Fundo de reserva no valor de 110% da maior PMT</b>	
<b>Rating JPP:</b>	B+	<b>Cessão definitiva de recebíveis após TVO (fundo de reserva p/ ágio)</b>	

#### CRI Aracaju Parque Shopping



<b>Categoria:</b>	Comercial	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	Grupo ACF	<b>CCIs representativas de direitos creditórios de contratos de locação</b>	
<b>Indexador:</b>	IGP-DI	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	9,50%	<b>Aracaju Parque Shopping</b>	Aracaju (SE)
<b>Emissão:</b>	25/03/2019	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	25/08/2029	<b>AF do shopping</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>Cessão plena dos contratos de locação e CF de recebíveis</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	22,3	<b>Aval dos acionistas (Grupo ACF)</b>	
<b>Oferta:</b>	ICVM 476	<b>Fundo de reserva de 2 PMT e seguro de obra</b>	
<b>Rating JPP:</b>	C-	<b>Contratos tampão de locação</b>	

#### Ourinvest Log FII - OULG11B



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

#### CRI San Remo



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

# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Cód. [B]³: OUIP11

Relatório Mensal janeiro de 2021

### CRI Lote 5



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

Lastró:	Debênture privada
Empreendimento:	Local: Itu (SP)
Loteamento:	UNA
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:	Local: São Paulo (SP)
Jardim das Perdizes	
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)

### 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
Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa & Gourmet	
Garantias:	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
192 unidades (residencial, home equity, comercial, loteamento)	
Garantias:	AF dos imóveis 15% de subordinação Coobrigação em 38% da carteira até enquadramento aos critérios de elegibilidade Fundo de despesas de R\$50k

### CRI Arquiplan



Categoria:	Residencial
Risco:	Arquiplan
Indexador:	CDI
Taxa:	3,50%
Emissão:	15/10/2019
Vencimento:	15/10/2024
Amortização:	Trimestral
Volume (R\$ MM):	29,1
Oferta:	ICVM 476
Rating JPP:	B-

Lastró:	CCI representativa de CCB emitida pela AR07
Empreendimento:	Local: São Paulo (SP)
Caiubi 601	
Garantias:	AF do empreendimento Caiubi 601 e de cotas da SPE AR07 CF dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Caiubi 601 Aval das empresas Arquiplan e Acto America e na PF dos sócios Fundo de reserva e seguro de obra do empreendimento Caiubi 601 Razão de garantia mínima de 150% do saldo devedor

### CRI Estácio



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

Lastró:	Contrato atípico de locação
Empreendimento:	Local: Juazeiro (BA)
Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro	
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



## OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Cód. [B]³: OUIP11

Relatório Mensal janeiro de 2021

#### CRI Carvalho Hosken



Categoria:	Residencial	Lastró:	
Risco:	Carvalho Hosken	CCB emitida pela Carvalho Hosken	
Indexador:	CDI	Empreendimento:	Local:
Taxa:	4,00%	Terrenos	Rio de Janeiro (RJ)
Emissão:	28/11/2019	Garantias:	
Vencimento:	15/12/2026	AF de terrenos	
Amortização:	Trimestral	AF de estoque pronto (a ser constituída em até 36 meses)	
Volume (R\$ MM):	140,0	CF de recebíveis de aluguel e/ou carteira própria	
Oferta:	ICVM 476	Aval do controlador	
Rating JPP:	B-	Fundo de liquidez	

#### CRI Lote 5 II



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

#### CRI Lofts



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

#### CRI Grupo Mateus



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

#### CRI BZLOG



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

#### CRI Iben



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

# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Cód. [B]3: OUIP11

Relatório Mensal janeiro de 2021

### CRI Carvalho Hosken II



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

### CRI Pulverizado Mude



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

### CRI Módena



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

### CRI Conx



<b>Categoria:</b>	Residencial	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	Conx	<b>CCB emitida pela devedora</b>	
<b>Indexador:</b>	IPCA	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	6,00%	<b>NeoConx Imirim</b>	São Paulo (SP)
<b>Emissão:</b>	15/09/2020	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	15/09/2025	<b>AF do imóvel e de 100% das cotas da SPE</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>CF dos recebíveis das vendas futuras</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	44,5	<b>Aval da controladora e dos sócios</b>	
<b>Oferta:</b>	ICVM 476	<b>Fundo de reserva de 1,1PMT</b>	
<b>Rating JPP:</b>	A-	<b>Fundo de obra e seguro completion</b>	

### CRI Dinamo



<b>Categoria:</b>	Comercial	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	Dinamo	<b>Contrato de locação</b>	
<b>Indexador:</b>	IPCA	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	8,75%	<b>Galpão logístico</b>	Santos (SP)
<b>Emissão:</b>	05/11/2020	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	27/11/2028	<b>AF de imóveis em Santos (SP) e Machado (MG)</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>CF de contratos de aluguel e prestação de serviços</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	35,0	<b>Aval dos acionistas da holding GDPPar</b>	
<b>Oferta:</b>	ICVM 476	<b>Fundo de liquidez equivalente a 2 PMTs</b>	
<b>Rating JPP:</b>	B+		

### CRI BMLOG



<b>Categoria:</b>	Comercial	<b>Lastro:</b>	
<b>Risco:</b>	BMLOG	<b>BTS celebrado com a Locatária do Imóvel e Contrato de Compra e Venda do Imóvel</b>	
<b>Indexador:</b>	IPCA	<b>Empreendimento:</b>	Local:
<b>Taxa:</b>	5,34%	<b>Galpão logístico</b>	Rio de Janeiro (RJ)
<b>Emissão:</b>	17/11/2020	<b>Garantias:</b>	
<b>Vencimento:</b>	13/11/2030	<b>AF do imóvel</b>	
<b>Amortização:</b>	Mensal	<b>Cessão fiduciária de direitos creditórios de contrato de locação</b>	
<b>Volume (R\$ MM):</b>	235,0		
<b>Oferta:</b>	ICVM 476		
<b>Rating JPP:</b>	A-		

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

Relatório Mensal janeiro de 2021

**CRI Fibra Experts**



Categoria:	Comercial	Lastro:	
Risco:	Fibra Experts	CCB emitida pela Fibra Experts	
Indexador:	IPCA	Empreendimento:	Local:
Taxa:	5,96%	Diversos	São Paulo, Americana (SP) e Fortaleza (CE)
Emissão:	12/12/2020	Garantias:	
Vencimento:	12/12/2024	AF de imóveis	
Amortização:	Mensal		
Volume (R\$ MM):	100,0		
Oferta:	ICVM 476		
Rating JPP:	A-		