



OUIP11

RELATÓRIO MENSAL

AGOSTO, 2021



NOTAS DO GESTOR

A carteira do fundo permaneceu adimplente em suas obrigações e chegou ao final de agosto com 82,0% dos investimentos alocados em ativos imobiliários, dos quais 81,0% em CRI e 1,0% em FII. O saldo de 18,0% estava alocado em instrumentos de caixa.

O fundo tem avançado no processo de alocação dos recursos provenientes da 4ª emissão de cotas, encerrada em 28/abr, quando foram captados R\$ 97,3 milhões. No período de seis meses entre a liquidação do direito de preferência e o final de agosto, alocamos R\$ 105,5 milhões em 14 operações, dos quais 73% à taxa média ponderada de inflação+7,2% e 27% à taxa média ponderada de CDI+3,7%.

Dessa forma, entendemos que executamos o que foi proposto na oferta, em termos de valor, taxa e prazo de alocação. Ainda assim, chegamos ao final de agosto com um saldo de recursos em caixa superior ao planejado, uma vez que nesse período houve a entrada de R\$ 31,7 milhões provenientes de operações quitadas antecipadamente por decisão do devedor, além de R\$ 16,3 milhões em amortizações extraordinárias.

Distribuição de rendimentos: O rendimento de agosto, com pagamento em setembro, foi de R\$ 0,90/cota. Esse rendimento, combinado à desvalorização de 0,20% da cota patrimonial, proporcionou retorno total de 0,67% no mês. O resultado do fundo em agosto contou com o impacto positivo não recorrente de multas de pré-pagamento e correção monetária de amortizações antecipadas, permitindo a elevação da distribuição aos cotistas. Ainda assim, projetamos a manutenção dos rendimentos no segundo semestre ao redor do patamar de R\$ 0,80/cota, e que deverá crescer na medida em que avança a alocação do caixa.

O valor de mercado das cotas do fundo era de R\$ 89,98 ao final de agosto, com desconto de 12,8% em relação ao valor patrimonial.

Principais movimentações da carteira: As principais movimentações do fundo em agosto foram a alocação de R\$ 17,7 milhões nos CRI Coteminas e Impperial. Em contrapartida, houve o pagamento antecipado por decisão dos devedores dos CRI Lofts, Socicam, Airport e Tecnisa, o que resultou no retorno de R\$ 15,2 milhões ao caixa do fundo.

Alocamos R\$ 15 milhões no CRI Coteminas, que tem prazo médio de 4,3 anos e remuneração de IPCA+8,0%. A operação é lastreada por debêntures emitidas pela companhia e garantida por alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de contratos de alugueis e fiança do acionista controlador.

Adicionalmente, alocamos R\$ 2,5 milhões na primeira tranche do CRI Impperial. Essa operação, que tem prazo médio de 4,2 anos e remuneração de IPCA+8,5%, é lastreada por CCB emitida pela Devedora, que é uma incorporadora que atua na região de São José do Rio Preto (SP). A operação é garantida por cotas de SPE, fundo de reserva e aval dos sócios.

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\$336,4 milhões

NÚMERO DE COTAS

3.252.384

COTISTAS

20.784

NOTAS DO GESTOR

Em setembro, antes do fechamento desse relatório, alocamos R\$ 10,0 milhões em uma operação cuja empresa devedora atua no segmento varejista de supermercados na Região Sul. A operação, que tem prazo médio de 5 anos e remuneração de CDI+6,5%, é garantida por alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva e aval dos acionistas.

Atualmente, temos uma série de operações em fase de análise que, se aprovadas, consumirão o saldo dos recursos em caixa nos próximos 45 dias. É importante observar que o cronograma de desembolso de algumas operações tem se alongado mais do que o esperado, em decorrência de pendências nas fases de estruturação e due diligence. Esses atrasos são normais, principalmente quando os devedores são empresas de médio ou pequeno porte.

Por fim, gostaríamos de aproveitar para reforçar a disciplina da gestão em relação ao processo de investimentos. Todas as operações que analisamos são submetidas ao mesmo processo de análise de riscos, com ênfase na estrutura e qualidade do crédito, e depois submetidas ao comitê de investimentos.

Nesse processo, a quantidade de operações reprovadas tem sido superior às operações que aprovamos, sobretudo em momentos do mercado, como o atual, onde o excesso de liquidez incentiva os investidores a aceitarem remunerações que, em nossa opinião, não são proporcionais ao nível de risco.

Nesse ambiente, preferimos manter a disciplina e o rigor no processo de investimento. Baixar a régua poderia ter um impacto positivo para a rentabilidade do fundo no curto prazo, mas não está de acordo com o objetivo da gestão, que visa selecionar operações com relação adequada entre rentabilidade e preservação de capital dos cotistas.

FLUXO DE CAIXA

	ago-21	2021	12 Meses
Receitas Totais	4.200.394	20.766.031	28.287.633
Receitas CRI's, LCI's e cotas de FII's	3.978.077	19.560.139	26.959.070
Receitas Renda Fixa	222.318	1.205.892	1.328.563
Despesas Totais	(375.012)	(2.564.219)	(3.541.165)
Despesas Taxa Administração	(300.197)	(2.067.039)	(2.922.894)
Despesas Gerais	(74.815)	(497.180)	(618.271)
Resultado*	3.825.382	18.201.812	24.746.468
Qtde. Cotas	3.252.384	3.252.384	3.252.384
Resultado/Cota	1,18	6,19	9,06

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

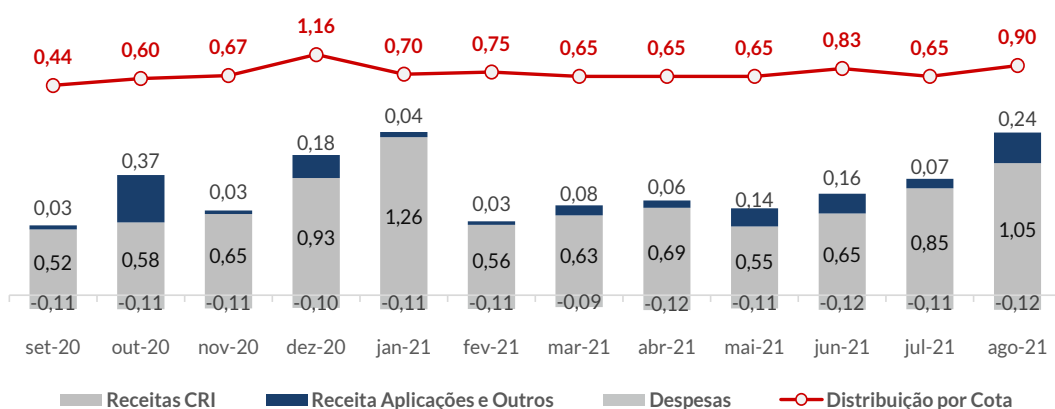
Receitas LCI's e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira.

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)

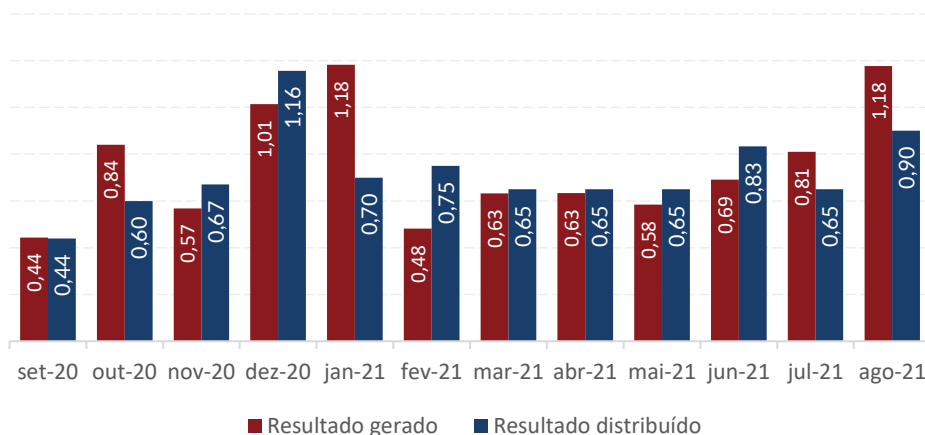


*O fundo começou suas atividades em janeiro/2017

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Em R\$ por cota

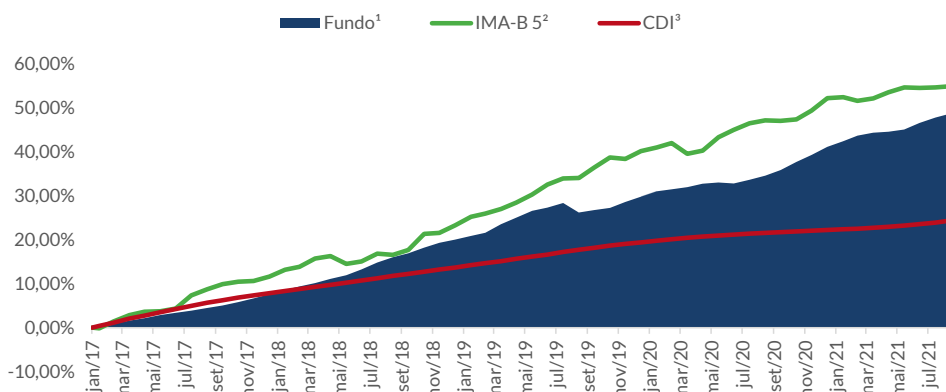
A reserva de lucros acumulados era de R\$ 0,44/cota ao final de ago/21



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
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%
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%

DESEMPENHO DO FUNDO X BENCHMARK



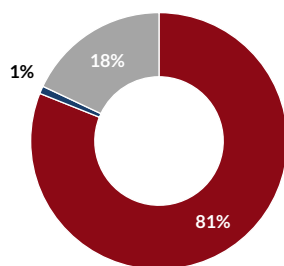
¹ Cota acrescida dos dividendos distribuídos;

² IMAB-5: Acrescido de 0,5%aa;

³ CDI: Líquido de alíquota de IR de 15%

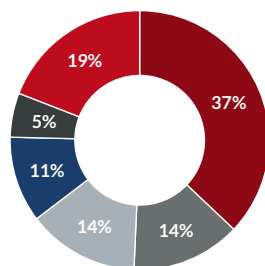
ANÁLISE DOS INVESTIMENTOS

Classe de Ativo



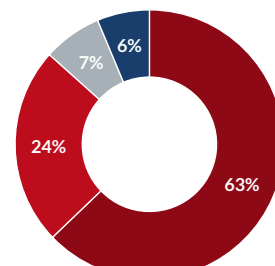
■ CRI ■ FII ■ RF

Sector



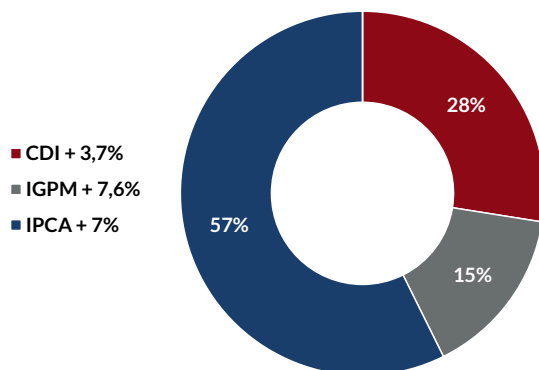
■ Incorporação ■ Loteamento ■ Logística
■ Shopping ■ Têxtil ■ Outros

Tipo



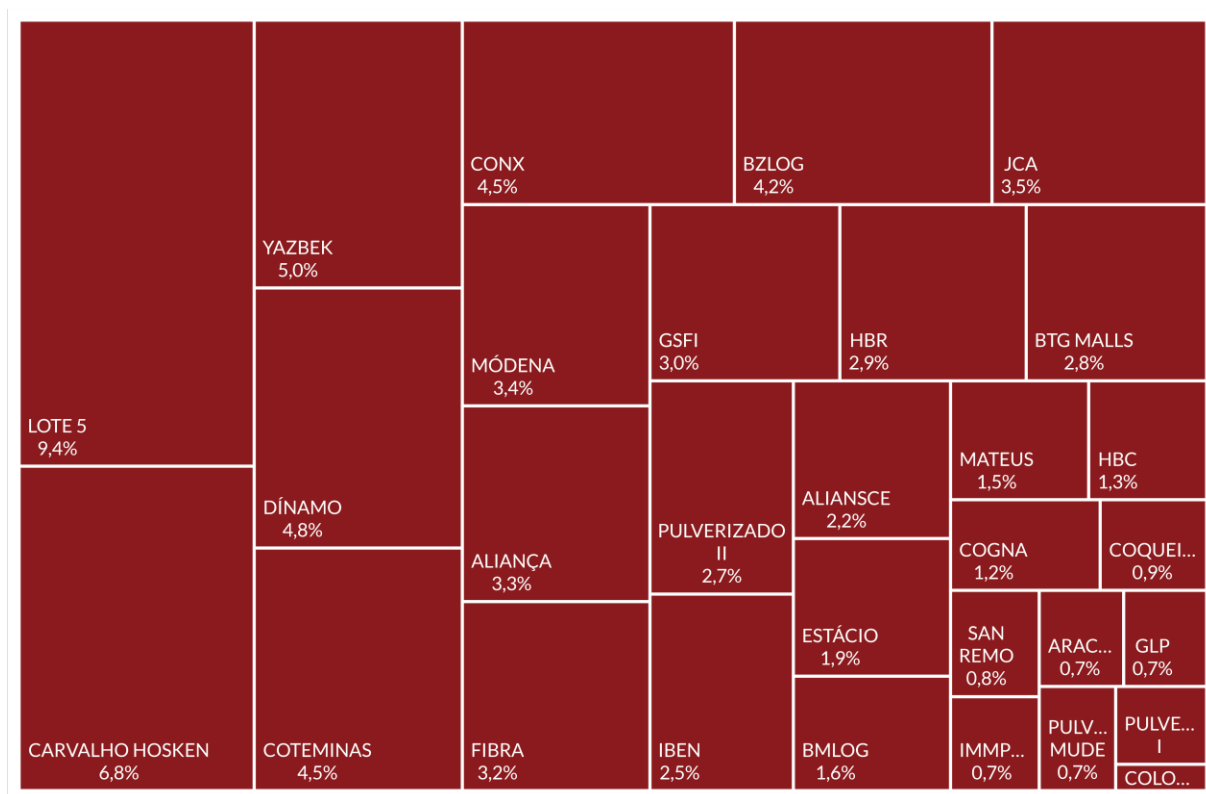
■ Corporativo ■ BTS/aluguel
■ Shopping ■ Pulverizado

INDEXADOR E TAXA PONDERADA*



*Taxa média ponderada entre os ativos da carteira de CRI

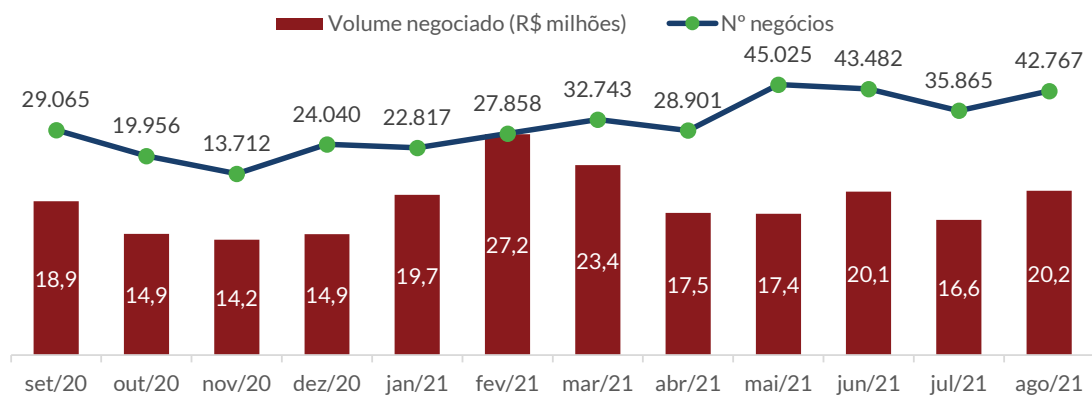
CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR (em relação ao PL)



RELATÓRIO MENSAL

Agosto, 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	5*	26*	11.777	935	11.010.891,57	3,3%	19-abr-17	5,4	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1*	32*	10	72.029	720.286,82	0,2%	14-mar-17	1,6	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSCOE	1*	145*	7.510	991	7.444.963,41	2,2%	24-mar-17	0,7	01-jun-22	CDI x	99,00%
17L0959863	CRI	TRUE	COQUEIROS	1*	120*	30	96.497	2.894.908,47	0,9%	06-mar-18	3,0	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1*	64*	300	7.990	2.397.012,31	0,7%	25-mai-18	2,8	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1*	15*	11.000	383	4.215.545,70	1,3%	18-fev-19	1,4	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
19C0281298	CRI	HABITASEC	ARACAJU	1*	135*	1.500	1.624	2.435.304,93	0,7%	01-abr-19	3,7	25-ago-29	IPCA	+ 9,50%
19D1329253	CRI	OURINVEST	SAN REMO	1*	16*	4.500	630	2.837.175,79	0,8%	17-mai-19	1,8	15-mai-24	IPCA	+ 9,00%
19E0967401	CRI	TRUE	LOTE 5	1*	210*	6.500	662	4.304.443,74	1,3%	12-jun-19	1,8	30-mai-25	CDI	+ 3,50%
19H0000001	CRI	VERT	BTG MALLS	1*	8*	11.000	867	9.541.735,22	2,8%	20-ago-19	4,5	20-ago-31	CDI	+ 1,50%
19E0966783	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO I	1*	17*	471	4.503	2.121.052,73	0,6%	09-set-19	4,0	06-out-33	IGPM	+ 6,68%
19K1139670	CRI	TRUE	ESTÁCIO	1*	244*	500	12.957	6.478.444,99	1,9%	12-dez-19	3,0	15-out-27	IPCA	+ 6,00%
19K1124486	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1*	25*	17.700	1.005	17.794.479,29	5,3%	13-dez-19	0,6	15-dez-26	CDI	+ 4,00%
19K1137354	CRI	TRUE	LOTE 5 II	1*	262*	10.000	681	6.810.450,22	2,0%	17-dez-19	2,1	25-nov-25	CDI	+ 3,50%
20B0980166	CRI	TRUE	MATEUS	1*	212*	5.000	988	4.939.849,79	1,5%	04-mar-20	4,8	16-mar-32	IPCA	+ 4,70%
20C0937316	CRI	TRAVESSIA	BZLOG	1*	35*	10.000	1.425	14.251.024,56	4,2%	24-mar-20	3,2	12-mar-25	IGPM	+ 6,00%
20F0692684	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN II	1*	28*	5.000	1.018	5.090.541,60	1,5%	30-jun-20	2,6	10-jun-27	CDI	+ 7,00%
20G0000464	CRI	VIRGO	PULVERIZADO MUDE	4*	105*	2.892	825	2.385.757,75	0,7%	15-jul-20	3,2	15-jul-30	IPCA	+ 10,00%
20G0754279	CRI	OURINVEST	MÓDENA	1*	30*	10.000	1.134	11.336.358,69	3,4%	31-jul-20	2,0	10-jul-25	IGPM	+ 9,00%
20I0905816	CRI	OURINVEST	CONX	1*	29*	15.000	1.004	15.064.479,86	4,5%	14-out-20	2,3	20-set-25	IPCA	+ 6,00%
20K0549411	CRI	RB CAPITAL	DÍNAMO	1*	295*	15.000	1.082	16.235.583,65	4,8%	30-nov-20	3,4	27-nov-28	IPCA	+ 8,75%
20K0571487	CRI	VIRGO	BMLOG	4*	133*	5.000	1.080	5.402.271,79	1,6%	17-nov-20	3,6	13-nov-30	IPCA	+ 5,34%
20L0653261	CRI	RB CAPITAL	FIBRA	1*	305*	10.000	1.064	10.640.954,70	3,2%	30-dez-20	2,2	12-dez-24	IPCA	+ 5,96%
21A0742342	CRI	OURINVEST	YAZBEK	1*	33*	16.000	1.046	16.729.233,07	5,0%	12-fev-21	1,4	16-jan-26	IPCA	+ 6,20%
21D0453486	CRI	TRUE	COGNA	1*	372*	31	131.139	4.065.317,75	1,2%	16-abr-21	2,9	12-jul-27	IPCA	+ 6,00%
20G0800227	CRI	TRUE	GSFI	1*	236*	9.568.225	1	10.038.480,29	3,0%	28-abr-21	6,1	19-jul-32	IPCA	+ 5,00%
21D0782031	CRI	VIRGO	JCA	4*	208*	10.224	969	9.908.590,75	3,0%	14-mai-21	4,5	12-mai-31	CDI	+ 2,50%
21D0827257	CRI	VIRGO	JCA	4*	257*	2.043	970	1.982.361,46	0,6%	14-mai-21	4,4	12-mai-31	CDI	+ 3,20%
19G0228153	CRI	HABITASEC	HBR	1*	148*	10.367	949	9.842.331,50	2,9%	24-mai-21	5,7	12-mai-31	IPCA	+ 6,00%
21E0750441	CRI	OURINVEST	LOTE 5	1*	35*	21.197	960	20.355.281,59	6,1%	17-jun-21	5,4	15-mai-37	IPCA	+ 9,00%
21F0568989	CRI	OURINVEST	PULVERIZADO II	1*	39*	9.156	1.003	9.180.572,95	2,7%	25-jun-21	5,0	10-jun-36	IPCA	+ 6,50%
21G0155050	CRI	VIRGO	IBEN	4*	270*	8.500	994	8.452.674,50	2,5%	16-jul-21	3,2	16-nov-29	CDI	+ 5,35%
21G0785091	CRI	VIRGO	COTEMINAS	4*	314*	15.150	1.000	15.155.207,62	4,5%	04-ago-21	3,9	21-jul-31	IPCA	+ 8,00%
21G0864353	CRI	TRUE	IMPPERIAL	1*	427*	2.500	1.003	2.506.602,34	0,7%	26-ago-21	4,1	29-jul-26	IPCA	+ 8,50%
OULG11	FII	FII OURINVEST LOG	FII OURINVEST LOG	-	-	49.540	65,80	3.259.732,00	1,0%	31-out-18	-	-	IPCA	-
LTN20220101	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	60.962.110,82	18,2%	-	-	-	CDI	-

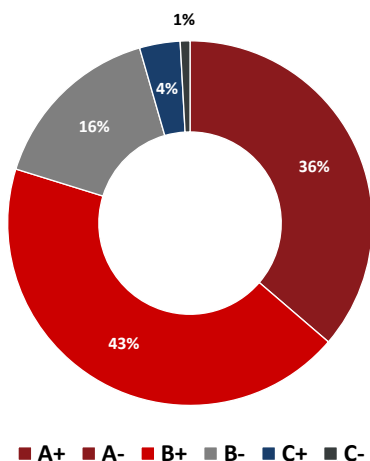
*A duration média da carteira de CRI é de 3,3 anos

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
- 🏢 BTS/aluguel
- 📄 14 pavimentos da ala A do condomínio WT Torre 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+

CRI Pulverizado Colorado







-  PE, SE, PB e AL
-  Pulverizado
-  Loteamentos em Caruaru, Coqueiros, Cajazeiras e S. do Ipanema
-  CCI repres 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	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-

CRI Aliansce







-  Rio de Janeiro/RJ
-  Shopping center
-  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	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:	A-

CRI Airport Town







-  Guarulhos/SP
-  Corporativo
-  Airport Town II
-  CCB repres 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	BSD
Indexador	CDI
Taxa	2,00%
Emissão	18/12/2017
Vencimento	22/06/2022
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	15,00
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Pulverizado Coqueiros







-  Baretos/SP
-  Pulverizado
-  Loteamento residencial urbano Jardim dos Coqueiros
-  CCB repres 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	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-

CRI GLP







-  Embu das Artes/SP
-  BTS/aluguel
-  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	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-

CRI HBC







-  Ribeirão Preto/SP
-  Corporativo
-  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	HBC
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	31/01/2019
Vencimento	30/11/2023
Amortização	Anual
Volume (R\$ MM)	14,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	C+

CRI Aracaju Parque Shopping







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

Ourinvest Log FII - OULG11B



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


-  **Garantias**
- Multa de 100% do saldo devedor em caso de quebra de contrato

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

CRI San Remo







-  Curitiba/PR
-  Corporativo
-  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	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:	C+

CRI Lote 5







-  Itu/SP
-  Corporativo
-  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
-  Corporativo
-  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%*x*)

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
-  Shopping center
-  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
-  Pulverizado
-  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
-  BTS/aluguel
-  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-

CRI Carvalho Hosken







-  Rio de Janeiro/RJ
-  Corporativo
-  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	Carvalho Hosken
Indexador	CDI
Taxa	4,00%
Emissão	28/11/2019
Vencimento	15/12/2026
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	140,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B-

CRI Lote 5 II



-  Barueri/SP
-  Corporativo
-  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
-  Corporativo
-  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
-  Corporativo
-  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
-  BTS/aluguel
-  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-

CRI Carvalho Hosken II



-  Rio de Janeiro/RJ
-  Corporativo
-  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
-  Pulverizado
-  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	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







-  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	Módena
Indexador	IGPM
Taxa	9,00%
Emissão	08/07/2020
Vencimento	11/07/2025
Amortização	Trimestral
Volume (R\$ MM)	30,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Conx



-  São Paulo/SP
-  Corporativo
-  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	Conx
Indexador	IPCA
Taxa	6,00%
Emissão	15/09/2020
Vencimento	15/09/2025
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	44,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Dínamo







-  Santos/SP
-  Corporativo
-  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
-  BTS/aluguel
-  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
-  Corporativo
-  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
-  Corporativo
-  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
-  BTS/aluguel
-  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	19/07/2032
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)
-  BTS/aluguel
-  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-

CRI Lote 5 III







-  Cotia, Bauri, Guarujá e Jaguariúna (SP)
-  Corporativo
-  Loteamentos desenvolvidos pela Lote 5
-  CCB emitida pela Lote 5


-  **Garantias**
- Promessa de AF de imóveis e AF de cotas das SPEs
- CF dos contratos de comercialização de lotes
- 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:	B+

CRI Pulverizado II







-  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	Pulverizado
Indexador	IPCA
Taxa	6,5%
Emissão	10/06/2021
Vencimento	10/06/2036
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	25,3
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Iben II







-  Salto/SP
-  Corporativo
-  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	Iben
Indexador	CDI
Taxa	5,35%
Emissão	07/07/2021
Vencimento	05/10/2029
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	11,5
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+

CRI Coteminas







-  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	Coteminas
Indexador	IPCA
Taxa	8,00%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	21/07/2031
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	160,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	A-

CRI Impperial



-  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	Impperial
Indexador	IPCA
Taxa	8,5%
Emissão	26/07/2021
Vencimento	29/07/2026
Amortização	Mensal
Volume (R\$ MM)	15,0
Oferta	ICVM 476
Rating JPP:	B+



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

Esta análise foi elaborada pela JPP Capital 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