

RELATÓRIO GERENCIAL

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

FEVEREIRO
2021



O Ourinvest Renda Estruturada (Fundo) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objeto oportunidades de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis com renda.

PÚBLICO ALVO:

Investidores em Geral

DATA DE CONSTITUIÇÃO:

10/08/2017

RENTABILIDADE ALVO:

5,5% a.a. corrigido pelo IPCA

PRAZO:

Indeterminado

ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.

GESTOR:

Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,95% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

25% do que exceder a Rentabilidade Alvo

NÚMERO DE COTAS:

831.837

CNPJ DO FUNDO:

28.516.650/0001-03

CONTATO ADMINISTRADOR:

atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br

SITE GESTOR:

www.ourinvestasset.com.br

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,64

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

8,4%

DIVIDEND YIELD (12M):

8,2%

RETORNO NO MÊS:

-1,6%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,67

NÚMERO DE COTISTAS:

3.382

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 91,80

MARKET CAP:

R\$ 76.362.637

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 99,44

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 82.721.024

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 202.141

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 3.840.687

NOTA DO GESTOR

Durante o mês de fevereiro uma unidade da operação TPA foi objeto de proposta e está em diligência para a comercialização e outras 3 foram vendidas. Não houve movimentações na carteira de CRI.

O Fundo conta ainda com aproximadamente R\$ 8,1MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e alocação em outros ativos-alvo que estão em processo de análise.

A alocação em ativos alvo ficou em 89,8% do PL no mês em comparação a 91,2% mês anterior e o resultado distribuível no mês foi de R\$ 0,70 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 0,64 por cota. O Fundo possui outros R\$ 0,67 por cota em reserva.

OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

FEV-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,70 por cota.

A composição da receita ficou em 55% proveniente de rendimentos dos Imóveis em carteira, 38% de rendimentos de CRIs, 6% de rendimentos dos FIIs e 0,9% de renda fixa.

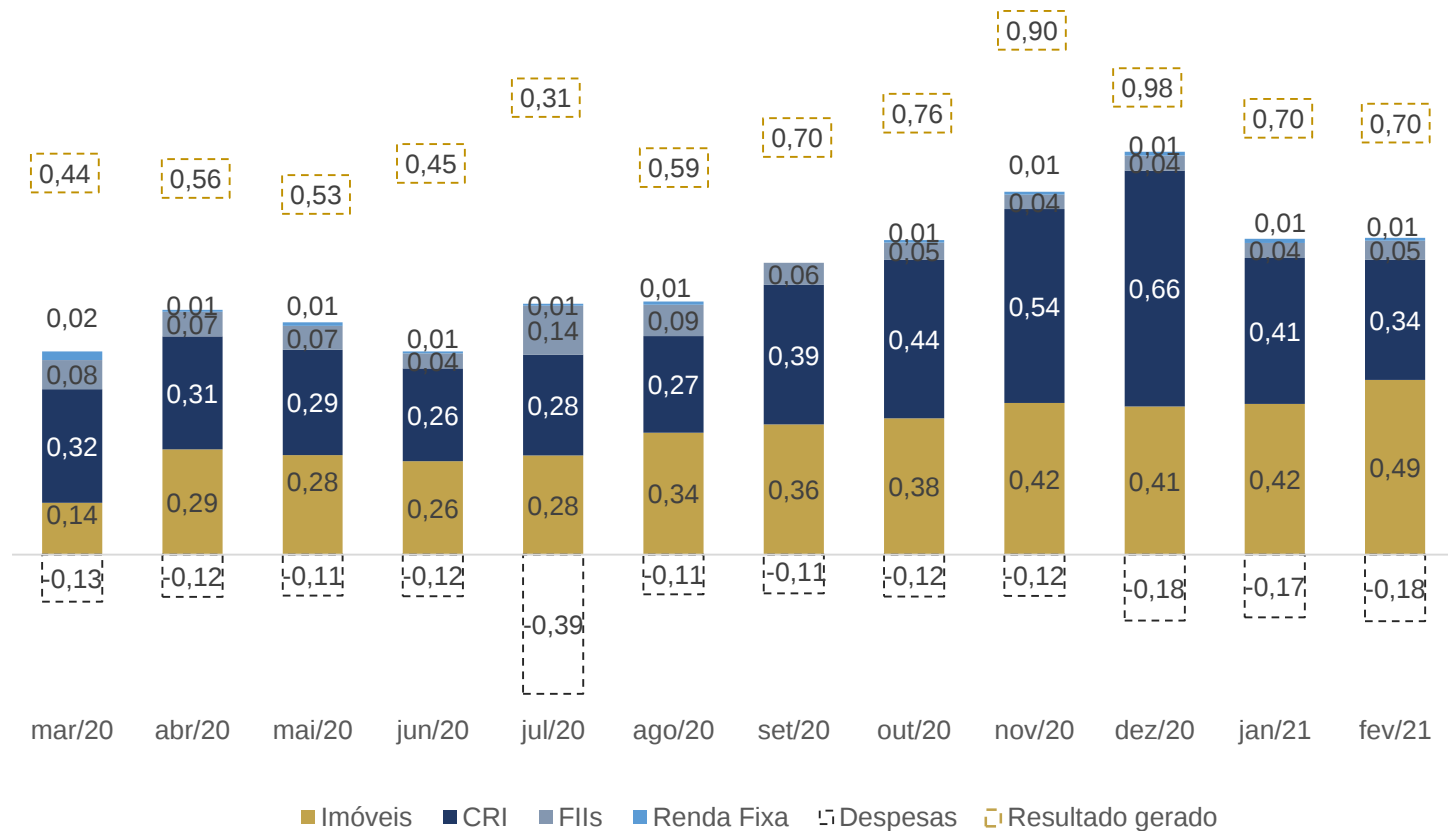
DRE GERENCIAL

	Fev-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	733.584	1.464.619	10.759.178	18.610.433
Renda Fixa	6.806	16.439	359.464	1.629.342
Compromissada de CRIs	-	-	-	403.384
CRI	278.727	616.031	4.965.861	9.522.167
LCI	-	-	38.068	522.780
FII	43.589	78.496	1.615.991	3.052.526
Imóveis	404.462	753.653	3.748.495	3.992.706
(-) Receitas (não caixa)	-	-	-	(543.769)
Receita Não Operacional	-	-	31.299	31.299
Despesas Totais	(153.835)	(299.006)	(1.945.864)	(3.468.761)
Taxa de Administração*	(40.291)	(70.369)	(452.755)	(812.997)
Taxa de Gestão e Consultoria	(32.506)	(61.173)	(893.373)	(1.636.997)
Performance	(78.825)	(157.650)	(380.705)	(521.941)
Outras	(2.213)	(9.815)	190.698	(522.191)
(+) Despesas (não caixa)	-	-	(409.729)	25.366
Resultado	579.479	1.165.613	8.813.314	15.141.673
Resultado/Cota	0,70	1,40	10,59	22,54
Reserva	(47.373)	(117.497)	(461.534)	(561.272)
Rendimentos	532.376	1.048.115	8.351.780	14.580.400
Rendimentos/Cota	0,64	1,26	10,04	21,71

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,62 por cota.

Nos últimos 12 meses, 55% da receita foi proveniente de rendimentos dos Imóveis em carteira, 38% da receita financeira de CRIs possuídos pelo Fundo e 6% de rendimentos dos FIIs.

RESULTADO MENSAL POR COTA



Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,64 por cota, representando um dividend yield anualizado de 8,4% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 91,80).

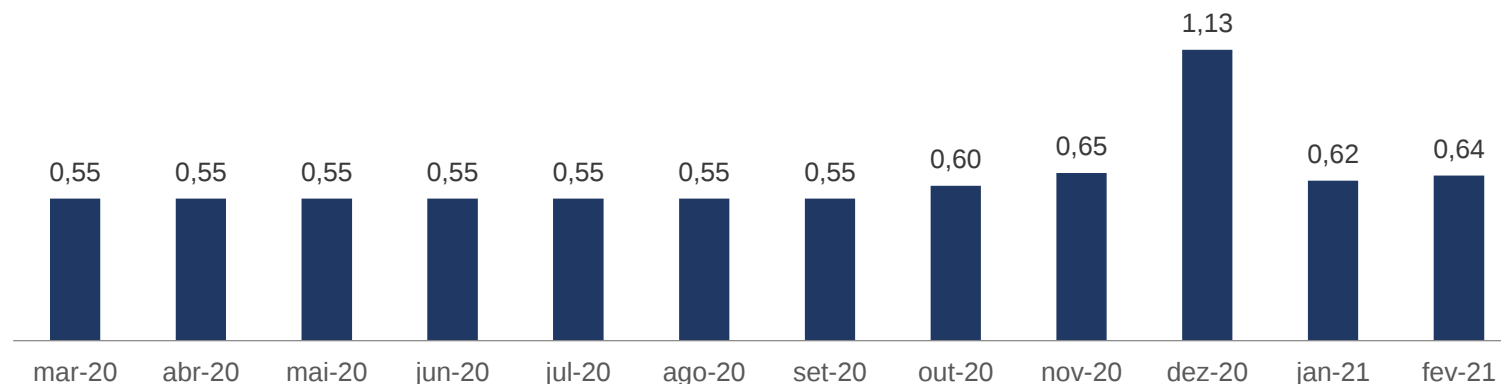
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,62 por cota, representando um dividend yield médio de 8,2% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva constituída no mês foi de R\$ 0,06 por cota e acumulada de R\$ 0,67 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

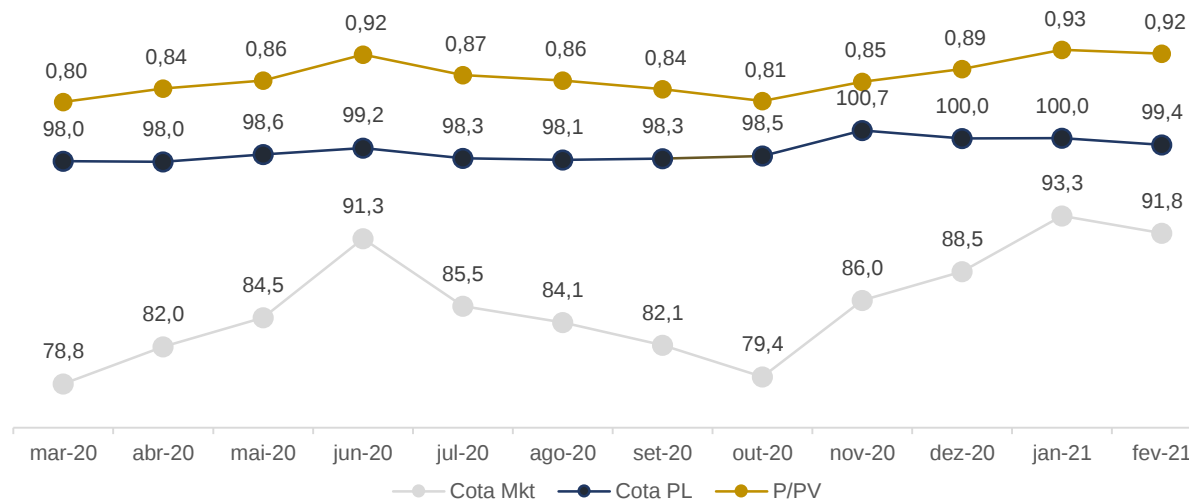


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 91,80. Isto representa um desconto de 8% em relação a cota patrimonial.

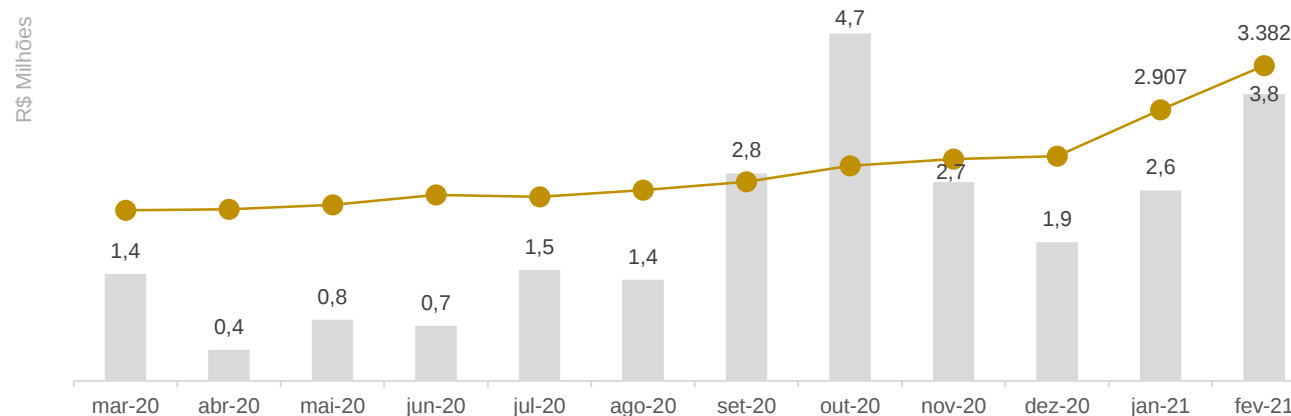
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 3,8M de volume negociado, representando um aumento de 50% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 16% no número de cotistas, totalizando 3.382 cotistas

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



CARTEIRA DE ATIVOS

Não houve novas alocações no mês.

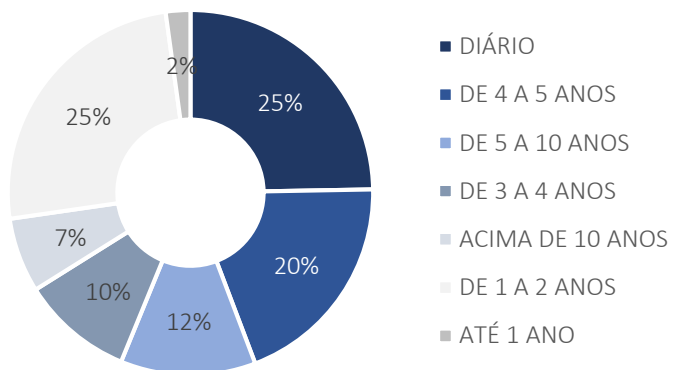
Atualmente 89,8% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 34% alocado em Imóveis, 48% em CRIs, 7% em FIIs e 10% em caixa.

Os recursos em caixa cobrirão obrigações de pagamento de imóveis em construção e alocação em outros ativos-alvo.

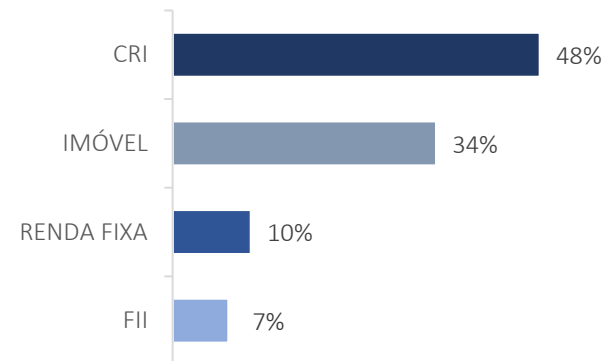
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Residencial Lagoa	-	-	-	IPCA	02/05/2019	1.897.280	2,38%
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	2,39%
Escritório Barra	-	-	-	IGP-M	19/02/2020	19.980.724	25,11%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	1.893.015	2,38%
Residencial Pinheiros	-	-	-	IPCA	16/10/2020	1.737.540	2,18%
Sub-Total Imóveis						27.408.009	34,44%
CRI							
18J0673053	EVEN	08/10/2026	8,00%	IPCA	08/03/2019	342.097	0,43%
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IGP-DI	29/03/2019	4.987.034	6,27%
19B0802604	MELNICK-EVEN II	22/03/2034	9,00%	IPCA	27/03/2019	1.187.153	1,49%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	3.767.012	4,73%
19F0260732	TECNISA V	17/07/2024	7,00%	IPCA	28/06/2019	4.110.627	5,16%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	1.976.516	2,48%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.099.623	2,64%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IGP-M	12/12/2019	4.196.148	5,27%
20C0937316	BZ LOG	12/03/2025	6,00%	IGP-M	23/03/2020	5.123.051	6,44%
20G0754279	MODENA	11/07/2025	9,00%	IGP-M	28/07/2020	5.386.524	6,77%
20H0734994	LINDENBERG	12/08/2025	6,00%	CDI	28/08/2020	5.022.996	6,31%
Sub-Total CRIs						38.198.782	48,00%
FII							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	3.581.460	4,50%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	515.985	0,65%
OUJP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	70.885	0,09%
HGRE11	-	-	-	IPCA	22/01/2021	399.573	0,50%
HSML11	-	-	-	IPCA	20/01/2021	92.020	0,12%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	293.700	0,37%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	395.725	0,50%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	209.000	0,26%
VISC11	-	-	-	IPCA	12/01/2021	171.750	0,22%
BTCR11	-	-	-	IPCA	13/01/2021	101.545	0,13%
Sub-Total FIIs						5.831.643	7,33%
TOTAL						71.438.433,55	90%

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

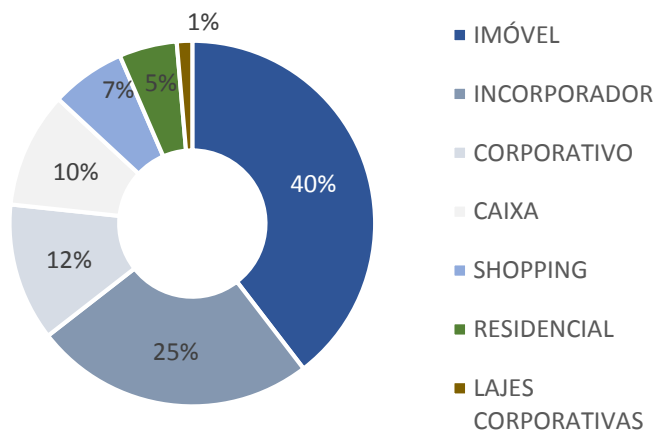
VENCIMENTO



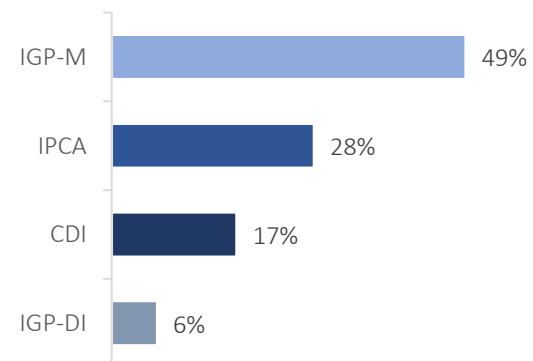
TIPO DE ATIVO



SETOR



INDEXADOR



IMÓVEIS



Residencial Lagoa



Data de Aquisição: Abr-19
Localização: Lagoa, Rio de Janeiro - RJ
Tipo de Imóvel: Residencial Alto Padrão
Renda Imobiliária: 10% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 100% concluídas
Unidades vendidas: 1

Valor de Avaliação: R\$10,2 milhões
Valor do Investimento: R\$7,9 milhões

Estrutura da Operação:
 Aquisição de 2 unidades na planta, com 22% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras e renda imobiliária de IPCA + 10% a.a. até dois anos após habite-se.

Loja Ipanema



Data de Aquisição: Set-19
Localização: Ipanema, Rio de Janeiro - RJ
Tipo de Imóvel: Loja Comercial
Cap Rate de Aquisição: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto

Valor de Avaliação: R\$2,8 milhões
Valor do Investimento: R\$1,9 milhões

Estrutura da Operação:
 Aquisição de loja comercial locada, localizada em região nobre do Rio de Janeiro, com 33% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor garante a renda da locação por 5 anos a 12% a.a. + IPCA.

Residencial Pinheiros



Data de Aquisição: Out-20
Localização: Pinheiros, São Paulo - SP
Segmento: Residencial
Renda Imobiliária: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 20,35% concluídas

Valor de Avaliação: R\$13,8 milhões
Valor do Investimento: R\$9,8 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 10 unidades na planta, com 29% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolsos contra o cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 1% do Valor de Venda da unidade para terceiros.

Renda Imobiliária de IPCA + 9% a.a. até habite-se

Residencial Bela Vista



Data de Aquisição: Abr-20
Localização: Bela Vista, São Paulo - SP
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 4

Valor de Avaliação: R\$7,5 milhões
Valor do Investimento: R\$4,5 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 15 unidades residenciais recém entregues, localizado em região central de São Paulo, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 9% a.a. + IPCA pelo prazo de 3 anos.

O Fundo possui um kicker de 1% da diferença do Valor de Aquisição para o Valor comercializado.

Escritório Barra da Tijuca



Data de Aquisição: Fev-20
Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
Tipo de Imóvel: Escritório
Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.
Indexador: IGP-M
Status do Imóvel: Pronto

Valor de Avaliação (50% do Imóvel): R\$23,0 milhões
Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$19,0 milhões

Estrutura da Operação:

Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,5% a.a. + IGPM do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

CRI



CRI Even



Martese Alto da Lapa



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 8,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Out-26
Instrumento Financeiro: 18J0673053
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Recebíveis
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesa

CRI Aracaju



Aracajú Parque Shopping

Emissor: Habitasec Securitizadora
Taxa: 9,5% a.a.
Indexador: IGP-DI
Vencimento: Ago-29
Instrumento Financeiro: 19C0281298
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Recebíveis
 Fiança
 Fundo de Reserva
 Coobrigação

CRI Melnick Even II



Domingos de Almeida



Blue Xangri-lá

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Mar-34
Instrumento Financeiro: 19B0802604
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária (2 loteamentos)
 Cessão Fiduciária de Recebíveis
 Promessa de Cessão Fiduciária
 Aval: Melnick Even e Even

CRI San Remo



Palazzo Lumini

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Mai-25
Instrumento Financeiro: 19D1329253
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Recebíveis
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesas

CRI Pulverizado Senior

Cedentes



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 6,68% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-33
Instrumento Financeiro: 19E0966783
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
 Cessão Fiduciária
 Alienação Fiduciária

CRI Tecnisa V



Jardim das Perdizes

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 7,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Jul-24
Instrumento Financeiro: 19F0260732
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesas

CRI Pulverizado Mezanino

Cedentes



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 10,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-33
Instrumento Financeiro: 19E0966784
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
 Cessão Fiduciária
 Alienação Fiduciária

CRI Estácio



Estácio - Juazeiro

Emissor: True Securitizadora
Taxa: 6,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-27
Instrumento Financeiro: 19K1139670
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Fundo de Reserva

CRI BZ Log



Emissor: Travessia Securitizadora
Taxa: 6,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Mar-25
Instrumento Financeiro: 20C0937316
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
Hipoteca

CRI Lindenberg



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 6,00% a.a.
Indexador: CDI
Vencimento: Ago-25
Instrumento Financeiro: 20H0734994
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Ações
Alienação Fiduciária de Quotas
Aval
Fundo de Liquidez
Fundo de Despesa

CRI Modena



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Jul-33
Instrumento Financeiro: 20G0754279
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária
Aval dos sócios PF e PJ
Fundo de Reserva
Fundo de Despesa
Fundo de Obra

SOBRE O GESTOR

R\$ 4,3 bilhões

Em fundos e portfólios sob gestão, CRIs e CRAs emitidos



R\$ 1,6 BI
em emissões de CRIs

R\$ 1,4 BI
em emissões de CRAs

R\$ 0,8 BI
em fundos sob gestão

R\$ 0,5 BI
em portfólios de desenvolvimento imobiliário

NOSSA ORIGEM

1999	2000	2002	2012	2016	2018
Brazilian Mortgages (BM) foi fundada - a primeira companhia hipotecária independente. Criação do primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).	Brazilian Securities (BS) foi fundada - Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.	Brazilian Capital (BC) foi fundada Gestora de fundos imobiliários. Brazilian Finance & Real Estate (BFRE) Holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.	BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10 BI.	Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos e securitização.	Ourinvest Real Estate Holding é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO assinam acordo de integração de seus negócios.

TOTAL DE
28
COLABORADORES





BANCO OURINVEST S.A.

AVENIDA PAULISTA, 1.728

1º AO 4º, 7º E 11º ANDARES

ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS: 11 4081-4576

OURINVEST ASSET: 11 3146-8600

DISCLAIMER

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DOS CONSULTORES, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DO FUNDO É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

