

RELATÓRIO GERENCIAL

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

DEZEMBRO
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:

1.077.087

CNPJ DO FUNDO:

28.516.650/0001-03

CONTATO ADMINISTRADOR:

atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br

SITE GESTOR:

www.ourinvestasset.com.br

SITE DO FUNDO:

[FII Ourinvest Renda Estruturada](#)

Para se cadastrar no Mailing do Fundo, clique no link acima e preencha os campos necessários.

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,16

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

16,0%

DIVIDEND YIELD (12M):

12,1%

RETORNO NO MÊS:

+3,1%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,69

NÚMERO DE COTISTAS:

4.431

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 86,80

MARKET CAP:

R\$ 93.491.152

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 93,18

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 100.363.668

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 137.232

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 3.156.341

NOTA DO GESTOR

Durante o mês de dezembro uma unidade da Operação Residencial Bela Vista foi vendida.

O Fundo conta com aproximadamente R\$21,7MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e a alocação em outros ativos-alvo que estão em processo de estruturação.

A alocação em ativos-alvo ficou em 78,7% do PL no mês em comparação a 78,3% mês anterior. O resultado distribuível no mês foi de R\$1,09 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$1,16 de forma que a distribuição do semestre corresponde-se a 95% do resultado base caixa. O Fundo possui outros R\$ 0,69 por cota em reserva.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO 2021

O Fundo Ourinvest Renda Estruturada tem como principal estratégia a aquisição de imóveis na planta na forma de operações estruturadas, além de alocações táticas em CRIs e FIs.

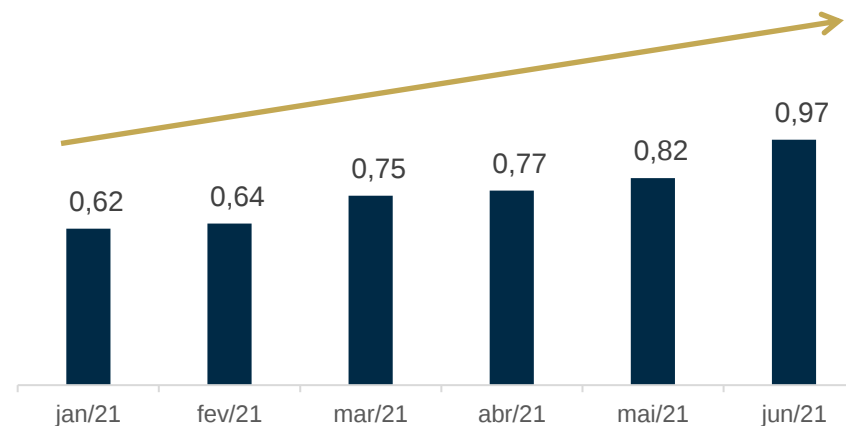
Dada a natureza destas operações, o Fundo paga pelas unidades conforme cronograma de obra, o que faz com que a alocação de recursos em uma determinada operação aumente com o tempo.

Ao longo deste próximo semestre o Fundo deve alocar gradualmente a totalidade dos recursos captados na última emissão de cotas (ocorrida no 4º trimestre de 2021) nas operações estruturadas.

Desse modo, esperamos que a distribuição de dividendos do Fundo apresente comportamento semelhante ao ocorrido no 1º e 2º semestre de 2021, ou seja, uma distribuição crescente partindo de um patamar mais baixo.

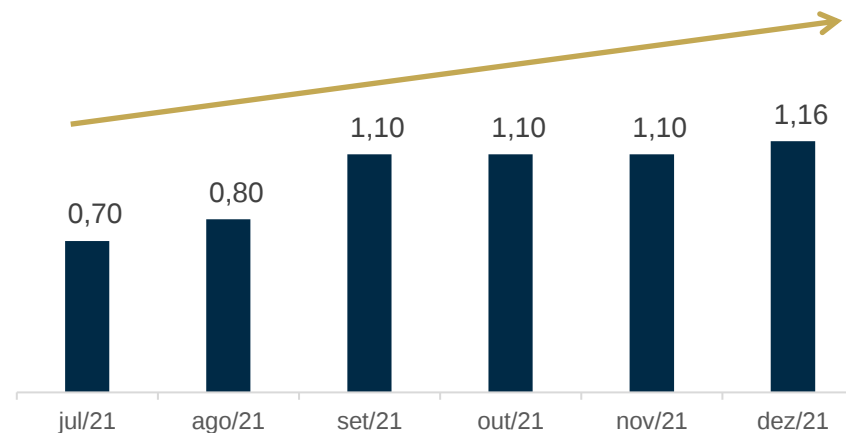
1º semestre 2021

DY: 10,6% a.a.



2º semestre 2021

DY: 13,7% a.a.



OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

DEZ-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 1,09 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 49% proveniente de CRIs. 18% de rendimentos dos imóveis em carteira, 11% de rendimentos dos FIIs, 10% de renda fixa e 13% de receitas não operacionais.

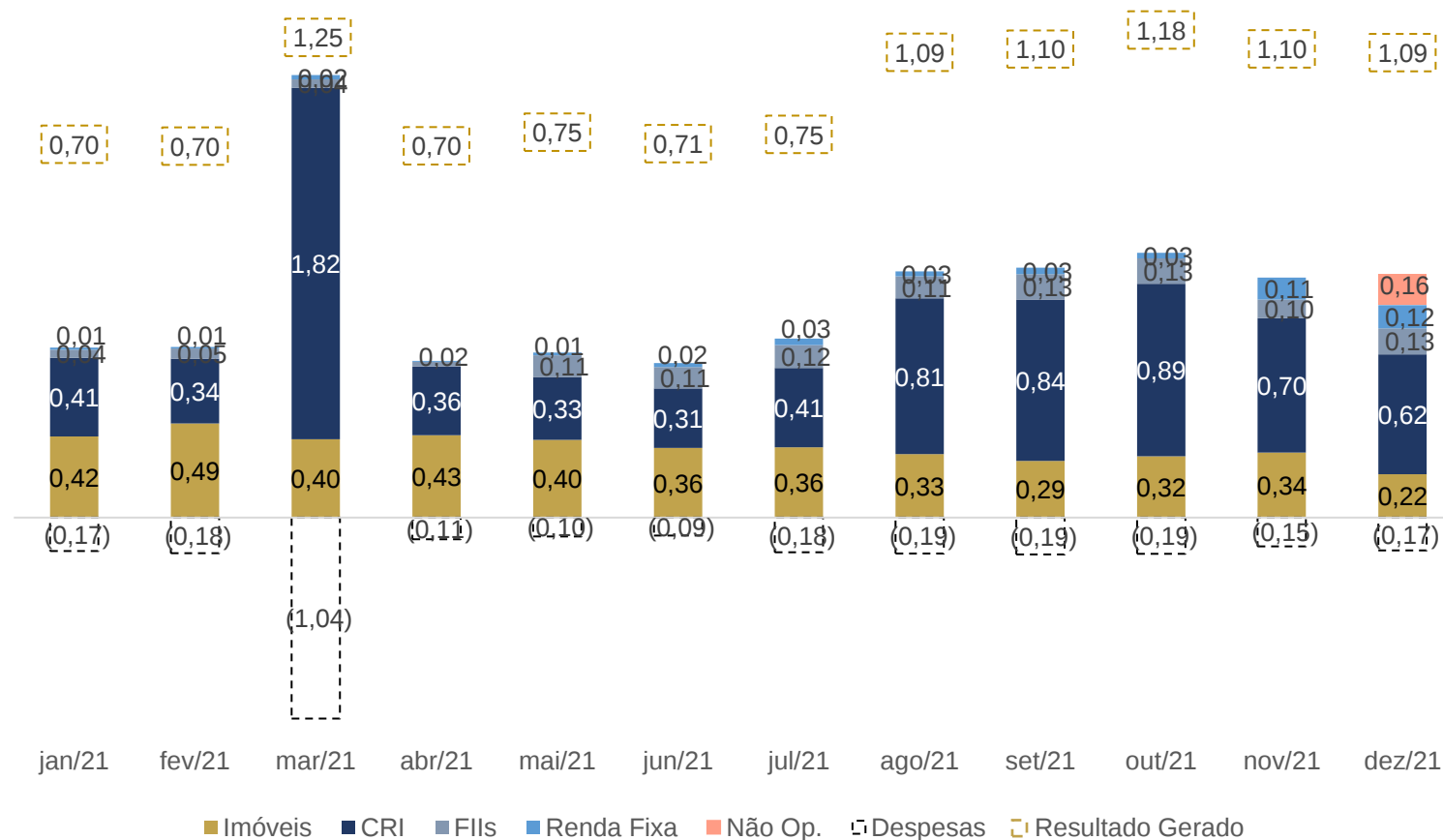
DRE GERENCIAL

	Dez-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.353.842	12.160.651	21.455.210	29.306.465
Renda Fixa	129.220	422.019	765.045	2.034.922
Compromissada de CRIs	-	-	-	403.384
CRI	668.013	6.819.482	11.169.312	15.725.617
LCI	-	-	38.068	522.780
FII	144.601	988.884	2.526.379	3.962.913
Imóveis	241.275	3.759.532	6.754.374	6.998.585
(-) Receitas (não caixa)	-	-	-	(543.769)
Receita Não Operacional	170.734	170.734	202.032	202.032
Despesas Totais	(183.950)	(2.381.787)	(4.028.644)	(5.551.541)
Taxa de Administração	(46.388)	(530.449)	(912.835)	(1.282.518)
Taxa de Gestão e Consultoria	(45.814)	(412.987)	(1.245.188)	(2.185.252)
Performance	(66.980)	(1.347.776)	(1.570.831)	(1.570.831)
Outras	(24.769)	(90.575)	(299.791)	(512.940)
Resultado	1.169.892	9.778.864	17.426.566	23.754.924
Resultado/Cota	1,09	11,11	20,30	32,16
Reserva	79.529	(463.508)	(807.544)	(907.283)
Rendimentos	1.249.421	9.315.356	16.619.021	22.847.642
Rendimentos/Cota	1,16	10,53	19,31	30,98

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,93 por cota.

Nos últimos 12 meses, 56% da receita foi proveniente de CRIs detidos pelo Fundo, 31% de rendimentos dos imóveis em carteira, 8% de rendimentos dos FIIs, 3% de renda fixa e 1% de receita não operacional.

RESULTADO MENSAL POR COTA

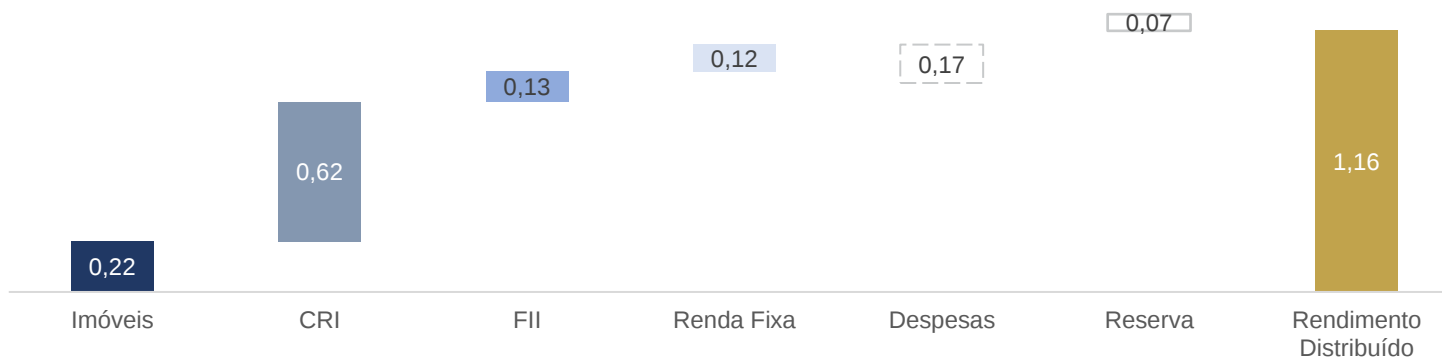


Este mês o fundo distribuiu R\$ 1,16 por cota, representando um dividend yield de 16,0% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 86,80).

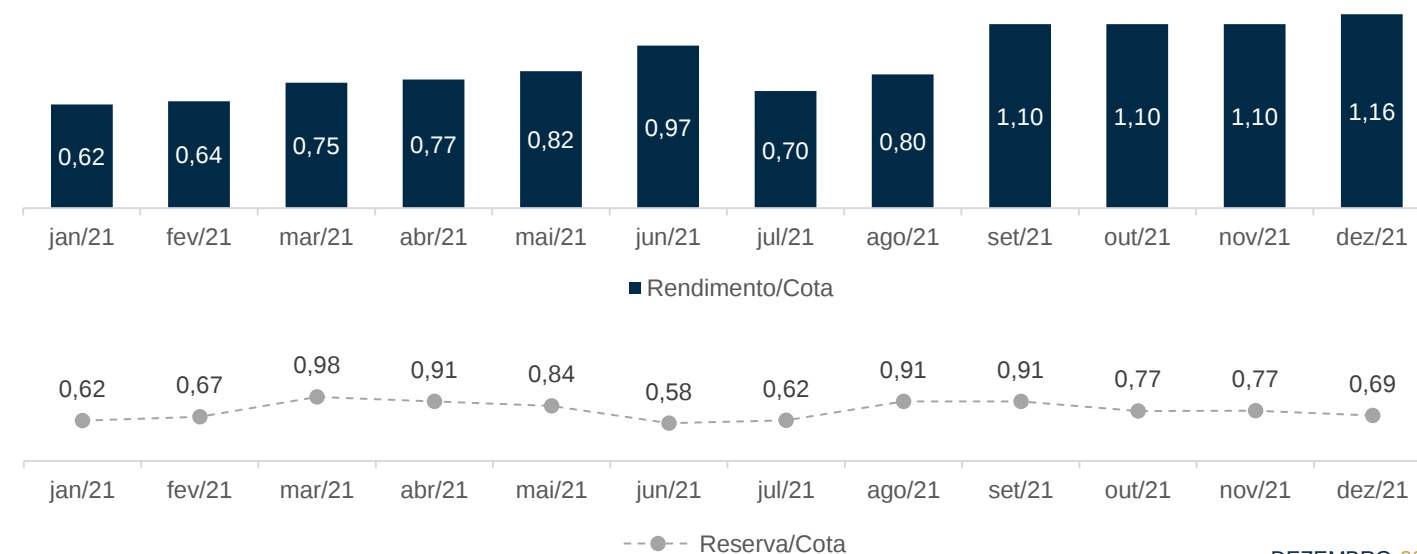
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,88 por cota, representando um dividend yield médio de 12,1% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva utilizada no mês foi de R\$ 0,07 por cota e a reserva acumulada está em R\$ 0,69 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA

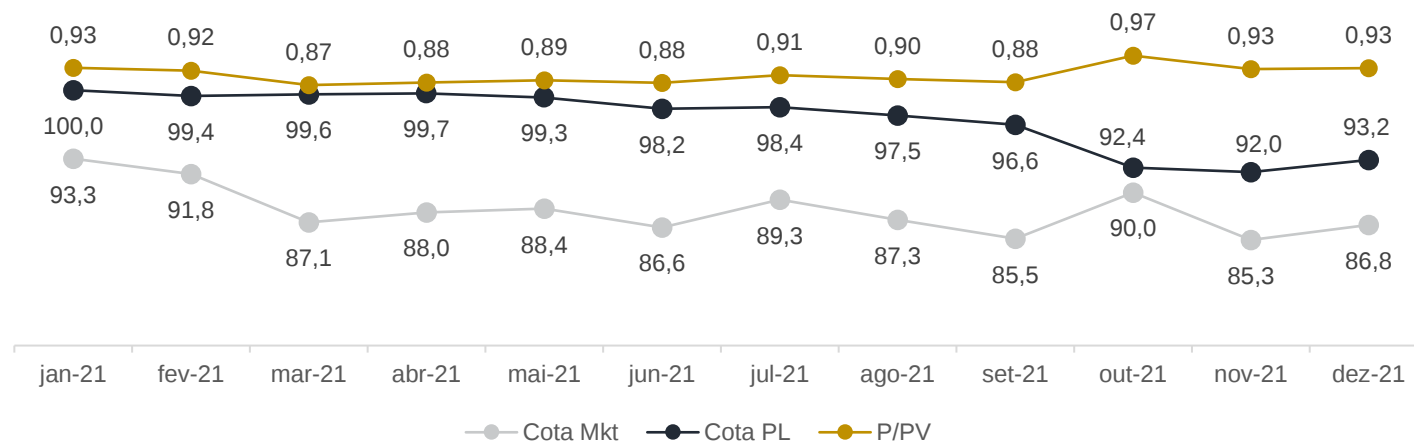


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 86,80, representando um desconto de 6,8% em relação a cota patrimonial.

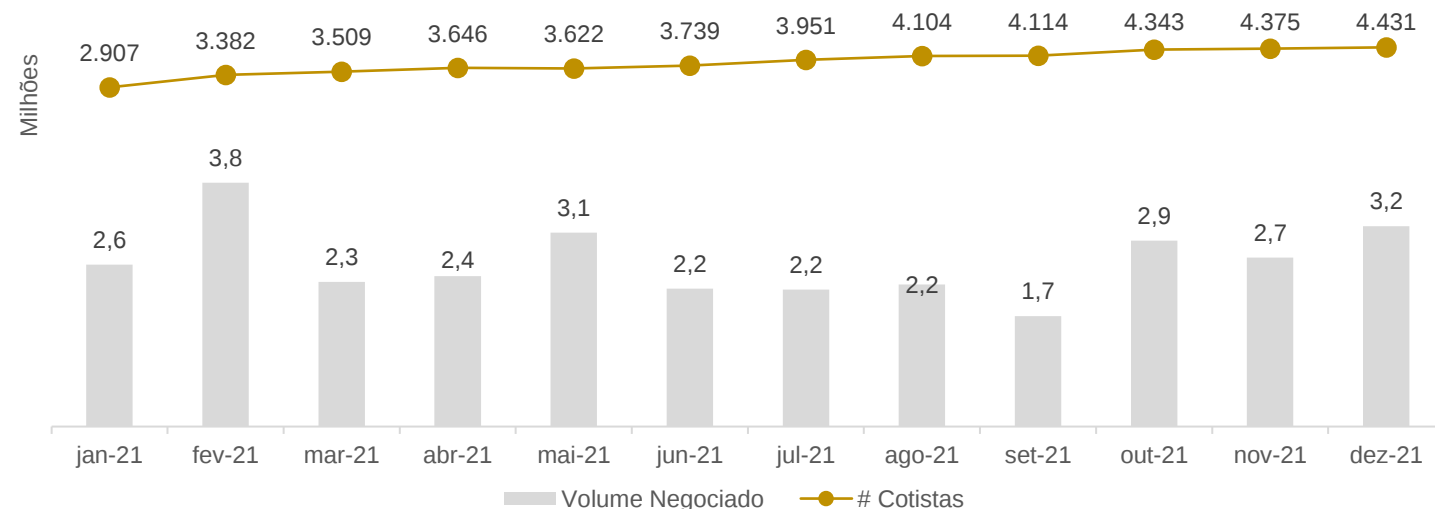
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 3,1M de volume negociado, representando um aumento de 18,7% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 1,3% no número de cotistas, totalizando 4.431 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



CARTEIRA DE ATIVOS

Durante o mês, uma unidade da Operação Residencial Bela Vista foi vendida.

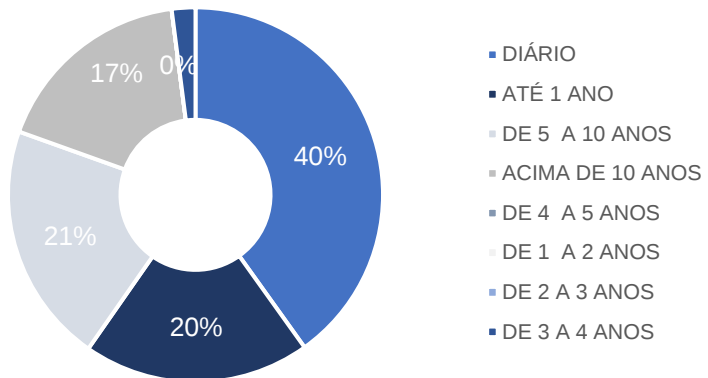
Atualmente 78,7% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 40,3% alocado em CRIs, 22,2% em imóveis, 16,2% em FIIs e 21,3% em caixa.

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

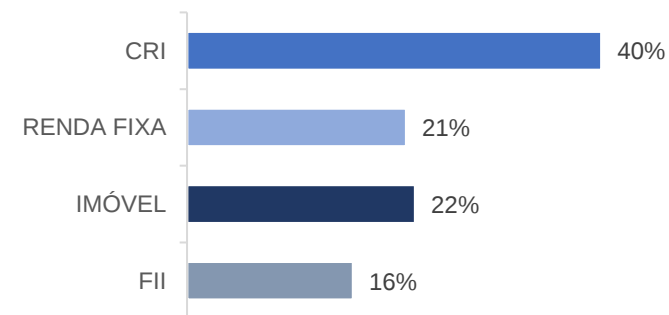
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	1,9%
Escritório Barra	-	-	-	IPCA	19/02/2020	19.973.656	19,6%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	789.994	0,8%
Sub-Total Imóveis						22.663.100	22,2%
CRI							
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IPCA	29/03/2019	5.321.261	5,2%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	2.083.602	2,0%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	1.294.471	1,3%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.021.837	2,0%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IPCA	12/12/2019	3.849.531	3,8%
20G0754279	MODENA	11/07/2025	9,00%	IPCA	28/07/2020	5.274.248	5,2%
20H0734994	LINDENBERG	12/08/2025	6,00%	CDI	28/08/2020	4.066.527	4,0%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	5.031.463	4,9%
21E0750441	LOTE 5	15/06/2037	9,00%	IPCA	16/07/2021	4.282.898	4,2%
21G0785091	COTEMINAS	21/07/2031	8,00%	IPCA	04/08/2021	4.921.616	4,8%
21I0912120	MINAS BRISA	23/09/2026	7,50%	IPCA	04/10/2021	2.998.265	2,9%
Sub-Total CRIs						41.145.720	40,3%
FII							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	2.852.141	2,8%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	431.561	0,4%
OUJP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	3.070.224	3,0%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	1.074.496	1,1%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	354.725	0,3%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	1.235.400	1,2%
BTCR11	-	-	-	IPCA	13/01/2021	104.949	0,1%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.577.400	2,5%
MORC11	-	-	-	IPCA	05/11/2021	2.003.800	2,0%
APTO11	-	-	-	IPCA	22/11/2021	2.792.191	2,7%
Sub-Total FIIs						16.496.886	16,2%
TOTAL						80.305.706,47	78,7%

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

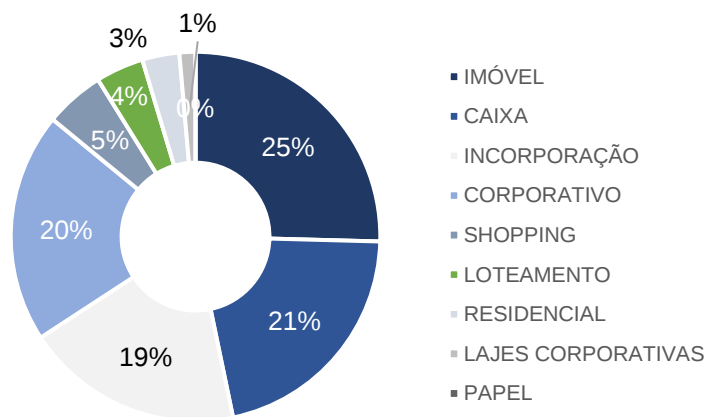
VENCIMENTO



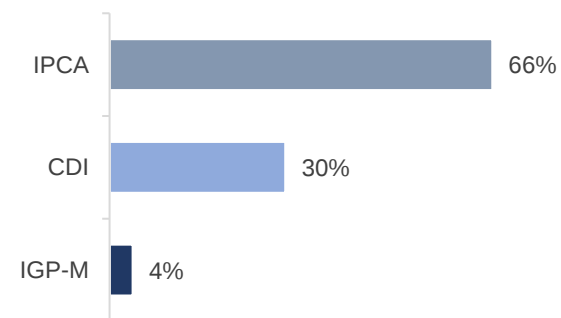
TIPO DE ATIVO



SETOR



INDEXADOR



IMÓVEIS



Loja Ipanema



Data de Aquisição: Set-19

Localização: Ipanema, Rio de Janeiro – RJ

Mapa: [Loja Ipanema](#)

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 Bela Vista



Data de Aquisição: Abr-20

Localização: Bela Vista, São Paulo – SP

Mapa: [Residencial Bela Vista](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 9,00% a.a.

Indexador: IGP-M

Status do Imóvel: Pronto

Unidades Compradas: 15

Unidades Vendidas: 13

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

Mapa: Escritório Barra da Tijuca

Tipo de Imóvel: Escritório

Cap Rate de Aquisição: 10,50% a.a.

Indexador: IPCA

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. + IPCA do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

CRI



CRI Aracaju



Aracaju Parque Shopping

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

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 e Mezanino

Cedentes



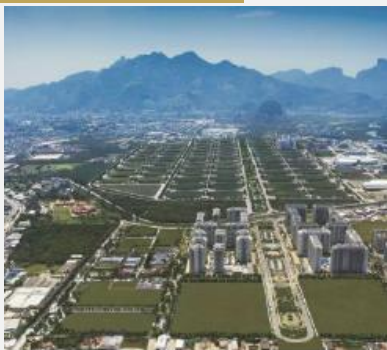
Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa SR: 6,68% a.a.
Taxa MZ: 10,00% a.a.
Indexador: IGP-M
Vencimento: Out-33
Instrumento Financeiro SR: 19E0966783
Instrumento Financeiro MZ: 19E0966784
Lastro: Financiamento Pulverizado
Garantias:
 Cessão Fiduciária
 Alienação Fiduciária

CRI Módena



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
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

CRI Carvalho Hosken



Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 7,00% a.a.
Indexador: CDI
Vencimento: Jun-27
Instrumento Financeiro: 20F0692684
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária
 Aval
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesa

CRI Estácio



Estácio - Juazeiro

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

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 e de Quotas
 Aval
 Fundo de Liquidez
 Fundo de Despesa

CRI Lote 5



Empreendimento ComViva Cotia



Empreendimento ComViva Bauru

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Jun-37
Instrumento Financeiro: 21E0750441
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Recebíveis
 Aval
 Seguro Garantia
 Fundos de Reserva/ Obra/ Despesa

CRI Coteminas



Garantia: imóvel em São Gonçalo do Amarante/RN

Emissor: Virgo Securitizadora
Taxa: 8,00% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Jul-37
Instrumento Financeiro: 21G0785091
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Cessão Fiduciária de Recebíveis
Alienação Fiduciária de Imóvel
Fiança
Fundos de Reserva/ Despesa

CRI Minas Brisa



Empreendimento Villa da Serra

Emissor: Ourinvest Securitizadora
Taxa: 7,50% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Set-26
Instrumento Financeiro: 21I0912120
Lastro: Financiamento Corporativo
Garantias:
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva/ Obra/ Despesa
Aval

OPERAÇÕES
FINALIZADAS



Residencial Lagoa



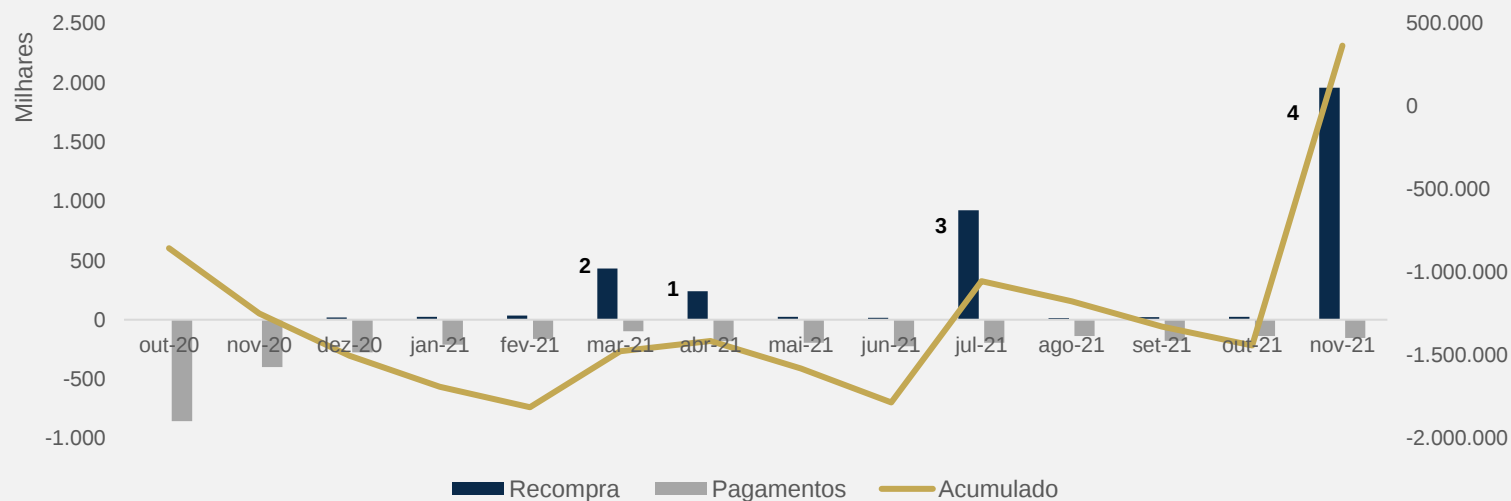
- No mês de julho a operação Residencial Pinheiros, localizado na Av. Borges de Medeiros – Rio de Janeiro, foi encerrada com a recompra da unidade remanescente.
- O Fundo adquiriu 2 unidades em Abril de 2019 com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.
- A incorporadora recomprou as unidades em dois momentos ao longo da operação: nov-20 e jun-21.
- O retorno da operação para o fundo foi de **14,87% a.a.**



Residencial Pinheiros



- No mês de novembro a operação Residencial Pinheiros, localizado na Rua Lisboa em Pinheiros – São Paulo, foi encerrada com a recompra das unidades remanescentes.
- O Fundo adquiriu 10 unidades em Outubro de 2020 com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.
- A incorporadora recomprou as unidades em quatro momentos ao longo da operação: mar-21, abr-21, jul-21 e agora em novembro-21
- No momento de encerramento da operação, a obra encontrava-se 52,10% concluída.
- O retorno da operação para o fundo foi de **23,78% a.a.**



SOBRE O GESTOR

R\$ 4,8 bilhões

Em fundos e portfólios sob gestão, CRIs e CRAs emitidos



R\$ 2,1 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	2020
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.	Ourinvest Innovation é fundada.

TOTAL DE
25
COLABORADORES





ADMINISTRADOR

BANCO OURINVEST S.A.

AVENIDA PAULISTA, 1.728

2º 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 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 REGULAMENTO DO FUNDO. O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DOS CONSULTORES, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR 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.

