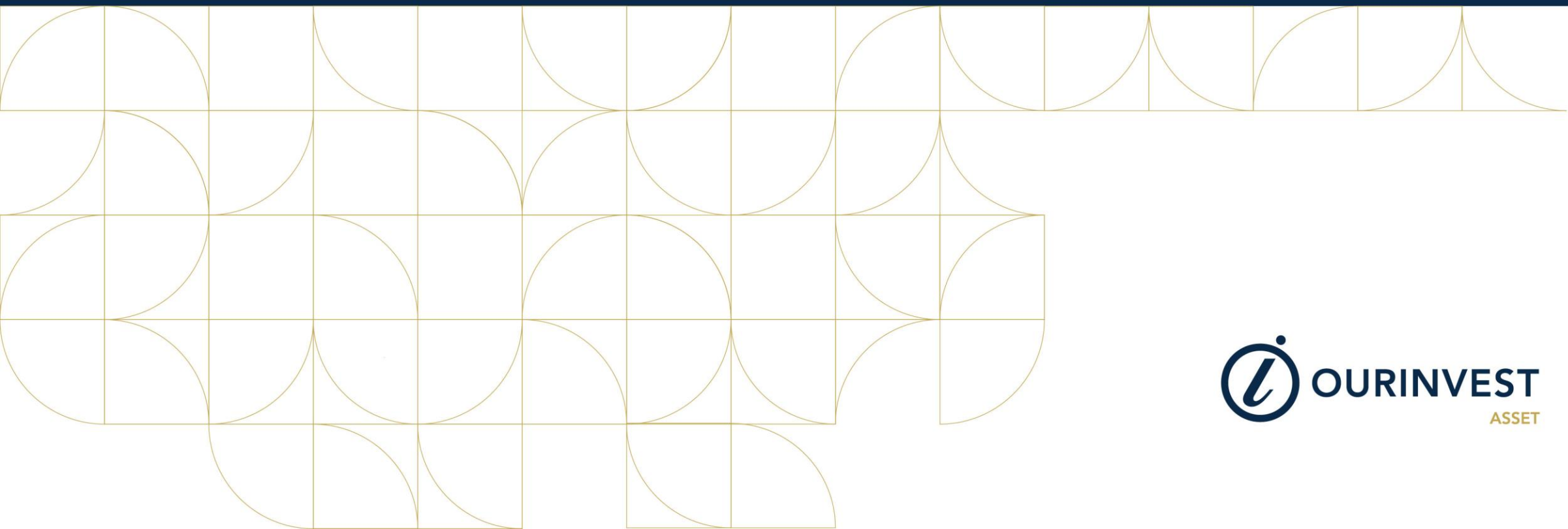


RELATÓRIO GERENCIAL

# FII OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

**OUFF11**

FEVEREIRO  
2021



O Ourinvest Fundo de Fundos (Fundo) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros, prioritariamente cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

**PÚBLICO ALVO:**  
Investidores em Geral

**DATA DE CONSTITUIÇÃO:**  
11/06/2018

**BENCHMARK:**  
IFIX

**PRAZO:**  
Indeterminado

**ADMINISTRADOR:**  
Banco Ourinvest S.A.

**GESTOR:**  
Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.:**  
0,35% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE:**  
30% do que exceder o Benchmark

**NÚMERO DE COTAS:**  
1.814.336

**CNPJ DO FUNDO:**  
30.791.386/0001-68

**CONTATO ADMINISTRADOR:**  
[atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br](mailto:atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br)

**SITE GESTOR:**  
[www.ourinvestasset.com.br](http://www.ourinvestasset.com.br)

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,60

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 84,65

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

8,5%

MARKET CAP:

R\$ 153.583.542

DIVIDEND YIELD (12M):

8,8%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 90,74

RETORNO NO MÊS:

+0,8%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 164.625.377

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$1,20

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 394.563

NÚMERO DE COTISTAS:

6.590

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 7.102.126

## NOTA DO GESTOR

Este mês o fundo distribuiu para seus cotistas R\$ 0,60 por cota, representando um dividend yield anualizado de 8,5% sobre o valor de fechamento da cota a mercado no último dia útil do mês. O fundo apresentou um retorno para os cotistas de 0,80% versus 0,30% do IFIX no mês.

No mês, realizamos o ganho de capital de R\$ 0,45 por cota, provenientes da venda de posições nos fundos DEVA11 e GALG11. Já a receita recorrente do Fundo por cota é de aproximadamente R\$ 0,49 e a reserva acumulada de R\$ 1,20 por cota.

# MERCADO DE FIIS

## JAN-21

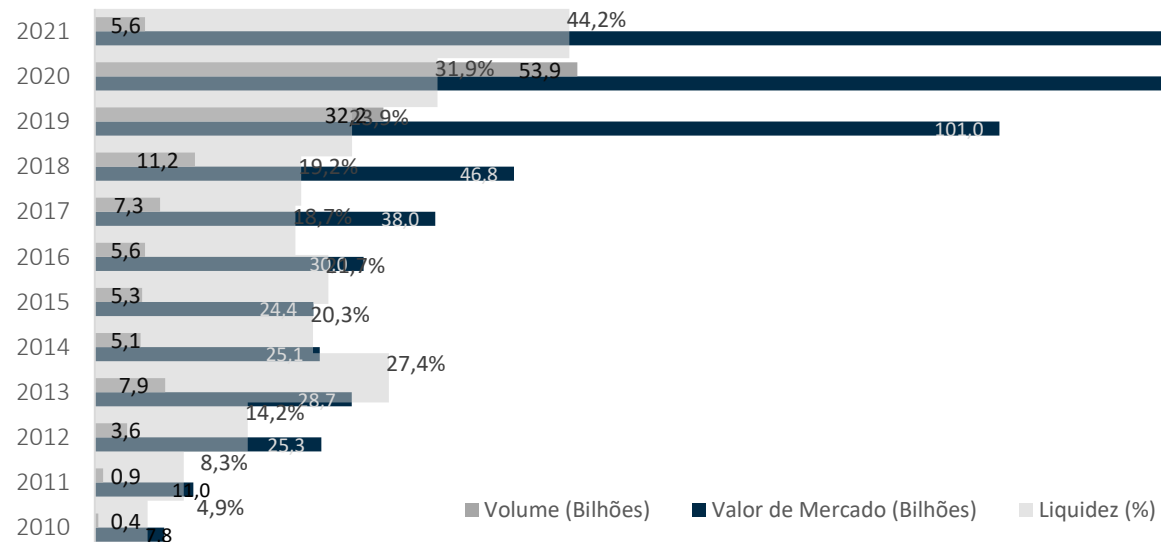


O volume negociado de FIIs até o final de janeiro de 2021 foi de 5,6 bilhões.

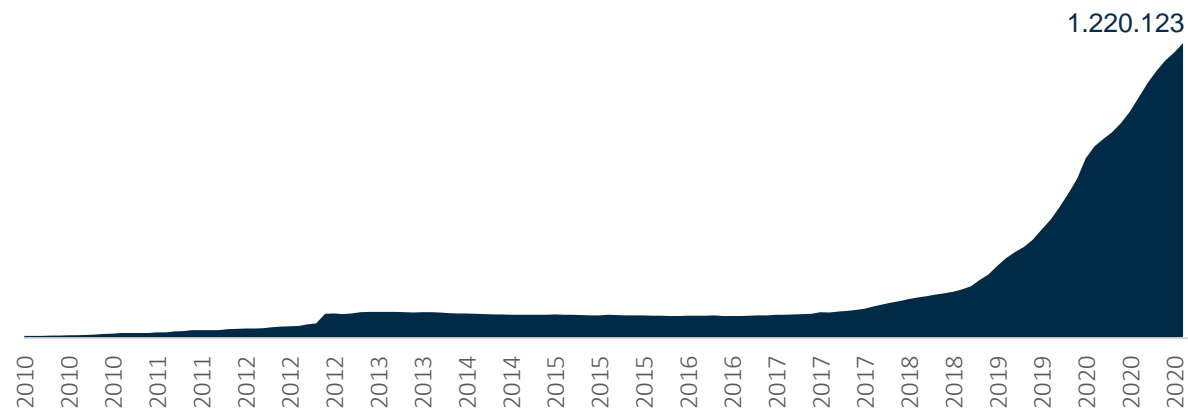
Há um total de 332 Fundos de Investimento Imobiliário listados na [B]³ dos quais 215 apresentam mais de 70 cotistas e tiveram suas cotas negociadas no mercado secundário neste mês.

O mês terminou com 1.220.123 investidores de fundos de investimento imobiliário, sendo 74% representado por pessoas físicas.

## TAMANHO DO MERCADO



## NÚMERO DE INVESTIDORES

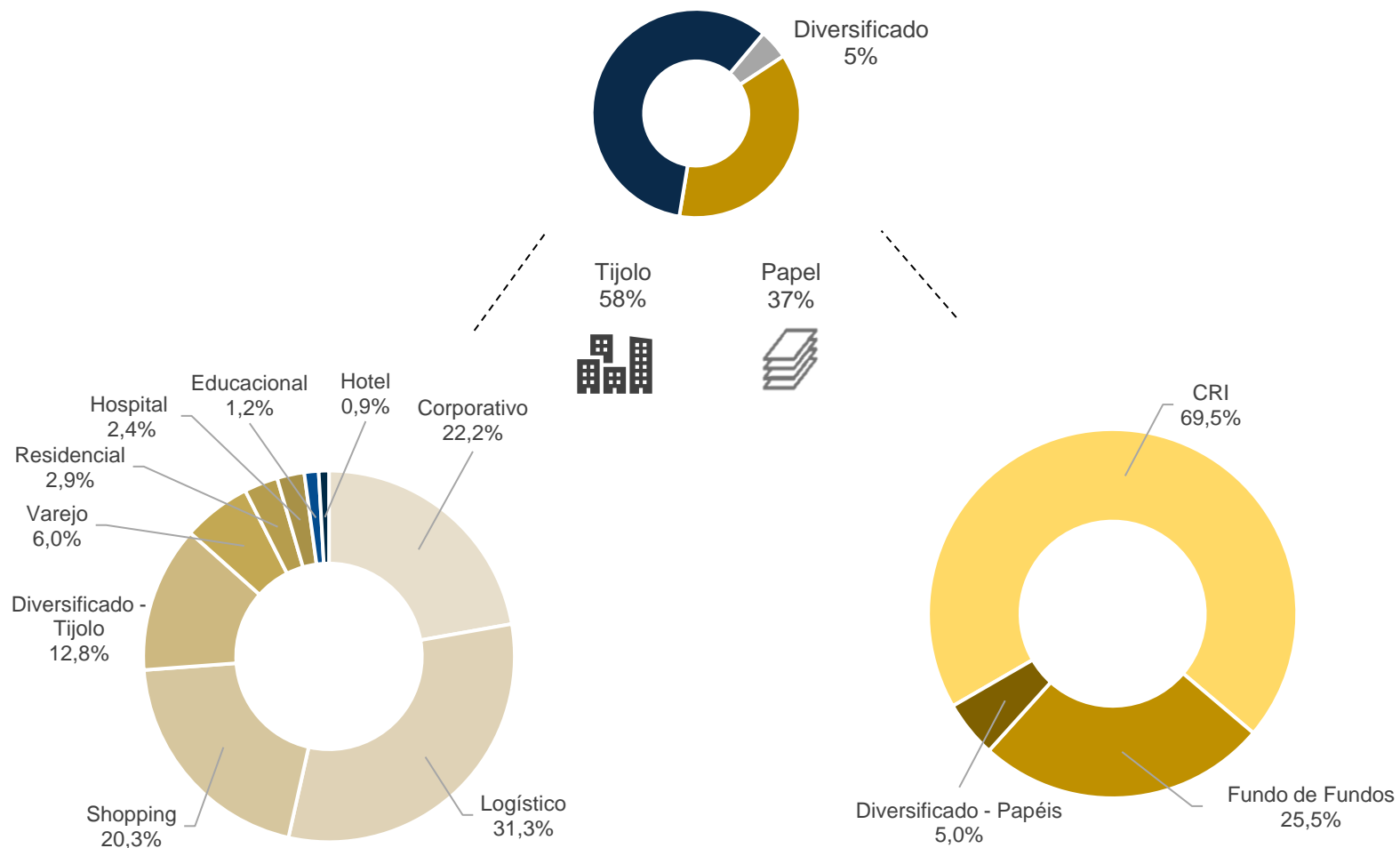


O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário é em grande parte composto por 2 tipos de fundos: Fundos de Tijolo e Fundos de Papel.

Os Fundos de Tijolo buscam investir grande parte dos seus recursos em imóveis. Já os fundos de papel buscam investir em dívidas lastreadas em recebíveis imobiliários ou em cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Hoje o mercado é composto por 58% de Fundos de tijolo e 37% de Fundos de Papel.

## COMPOSIÇÃO DO MERCADO

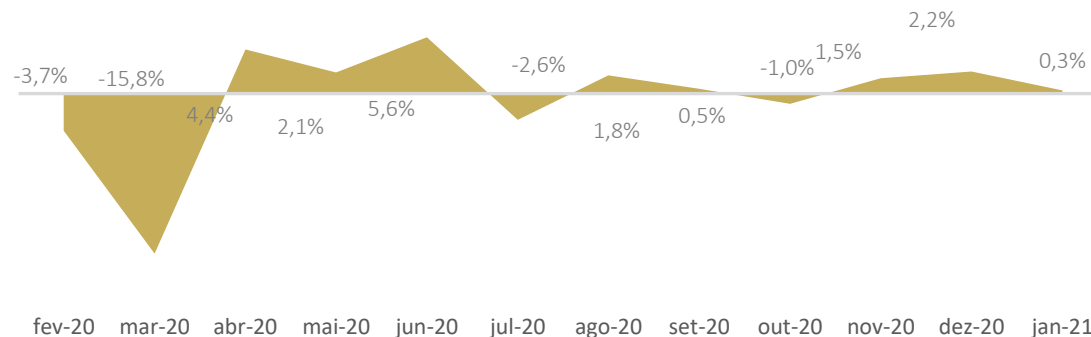


Em janeiro, o IFIX apresentou um retorno de 0,3% vs uma queda de 3,76% no mesmo período no ano passado.

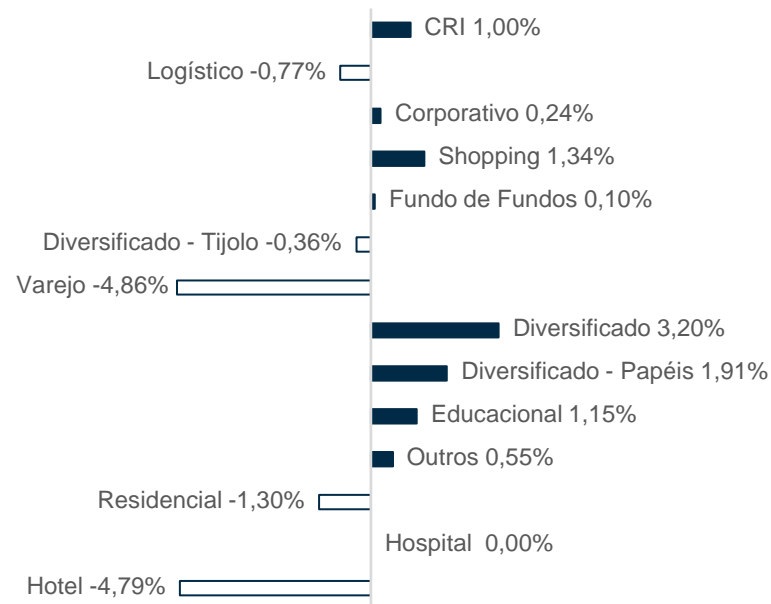
Embora aparente ter um mês estável, quando observamos o retorno mensal por segmento, podemos observar que os fundos de tijolo nos segmentos de varejo e hotel tiveram quedas expressivas, que foram em grande parte contrabalanceada pelos fundos de papel, que embora não tiveram uma alta tão expressiva, possuem um peso maior na composição do IFIX.

O IFIX acumula uma queda de 2,8% nos últimos 12 meses, em grande parte impactado pela pandemia.

## VARIAÇÃO MENSAL DO IFIX



## VARIAÇÃO POR SEGMENTO



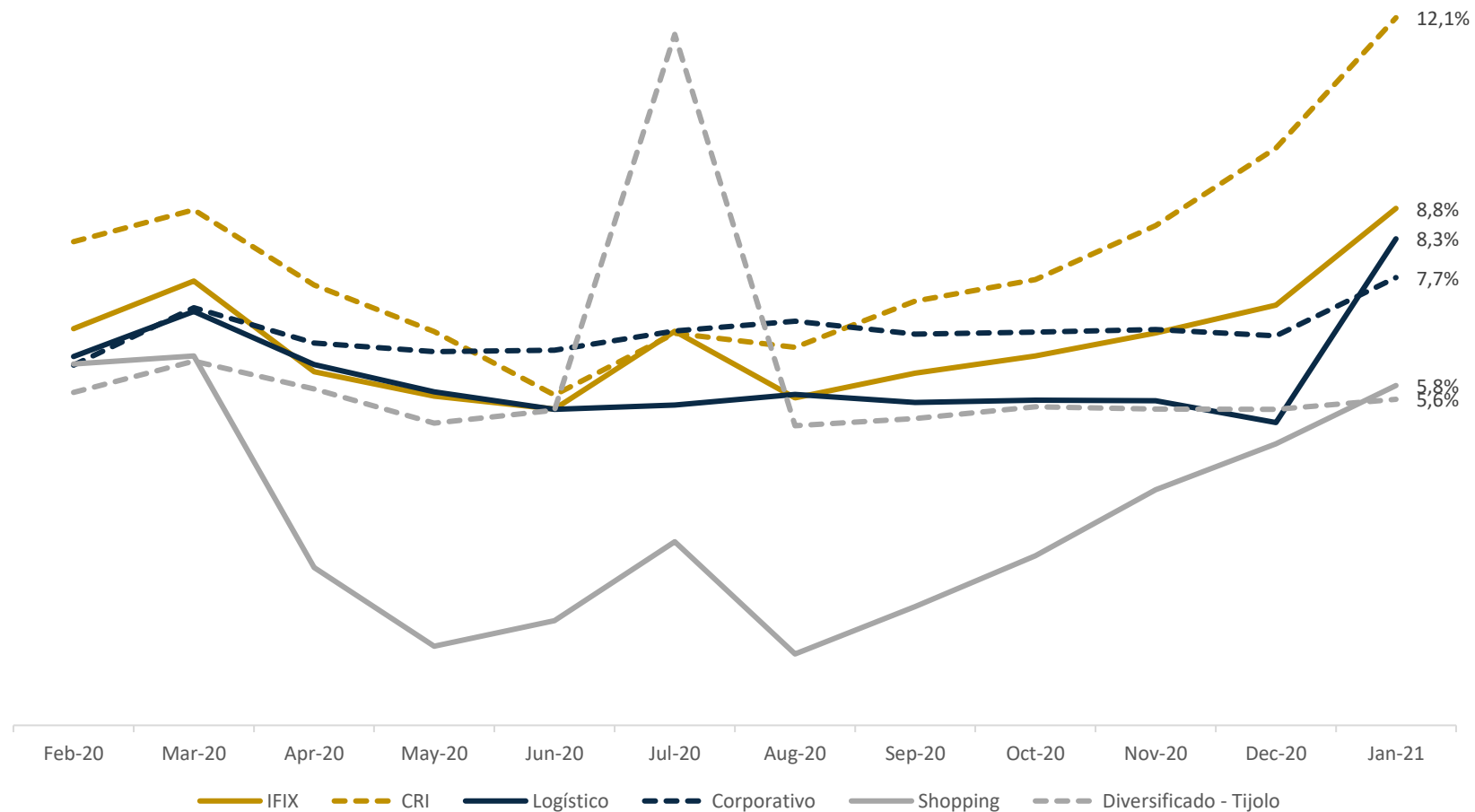
# DIVIDEND YIELD

Em janeiro os fundos participantes do índice IFIX apresentaram um aumento no dividend yield de 7,2% para 8,8%.

Este efeito se deu em grande parte por:

1. Aumento na distribuição de rendimentos nos fundos de papel, que tem boa parte de seu portfólio indexado à inflação
2. Queda no preço dos fundos de tijolo, que sofrem ainda com as perspectivas de prolongamento das restrições devido a pandemia.

## EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD POR SEGMENTO





**OURINVEST FUNDO  
DE FUNDOS**

**OUFF11**

FEV-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,92 por cota.

A receita é composta por 51% de rendimentos dos FIs em carteira, 47% de ganho de capital da venda de ativos e 2% da receita financeira de CRIs possuídos pelo Fundo.

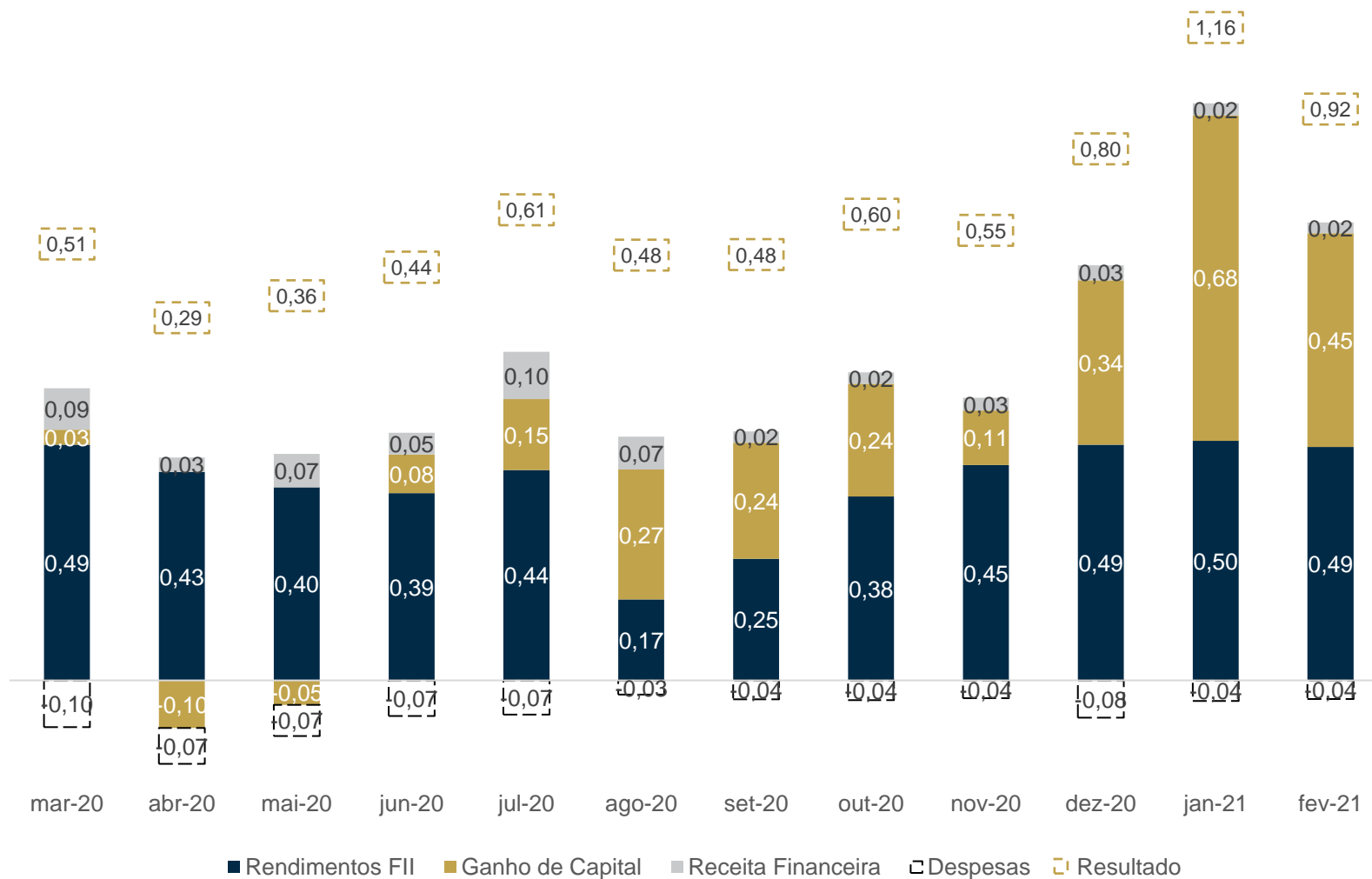
## DRE GERENCIAL

|                          | Feb-21           | 2021             | Desde Último Follow-On | Desde o Início     |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Receitas Totais</b>   | <b>1.734.325</b> | <b>3.919.118</b> | <b>9.610.103</b>       | <b>16.076.997</b>  |
| Rendimento FIs           | 883.634          | 1.791.132        | 4.961.064              | 8.216.627          |
| Ganho de Capital         | 809.156          | 2.041.331        | 4.228.398              | 6.262.012          |
| Receita Financeira       | 41.536           | 86.655           | 405.338                | 1.583.055          |
| Receita Não Operacional  | -                | -                | 15.303                 | 15.303             |
| <b>Despesas Totais</b>   | <b>(70.908)</b>  | <b>(67.354)</b>  | <b>(557.663)</b>       | <b>(1.282.231)</b> |
| Taxa de Administração*   | (37.091)         | (72.195)         | (258.409)              | (577.523)          |
| Taxa de Gestão           | (30.936)         | (62.549)         | (189.103)              | (326.562)          |
| Performance              | -                | -                | -                      | -                  |
| Outras                   | (2.882)          | (13.922)         | (110.151)              | (378.146)          |
| (+) Despesas (não caixa) | -                | -                | -                      | -                  |
| <b>Resultado</b>         | <b>1.663.417</b> | <b>3.770.452</b> | <b>9.052.440</b>       | <b>14.794.766</b>  |
| <b>Resultado/Cota</b>    | <b>0,92</b>      | <b>2,08</b>      | <b>4,99</b>            | <b>13,54</b>       |
| Reserva                  | (574.815)        | (1.629.535)      | (1.775.776)            | (2.184.359)        |
| <b>Rendimentos</b>       | <b>1.088.602</b> | <b>2.140.917</b> | <b>7.276.664</b>       | <b>12.610.408</b>  |
| <b>Rendimentos/Cota</b>  | <b>0,60</b>      | <b>1,18</b>      | <b>4,01</b>            | <b>11,95</b>       |

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,60 por cota.

Nos últimos 12 meses, 62% da receita originou-se de rendimentos dos FIIs em carteira, 31% de ganho de capital da venda de ativos e 7% da receita financeira de CRIs possuídos pelo Fundo.

## RESULTADO MENSAL POR COTA

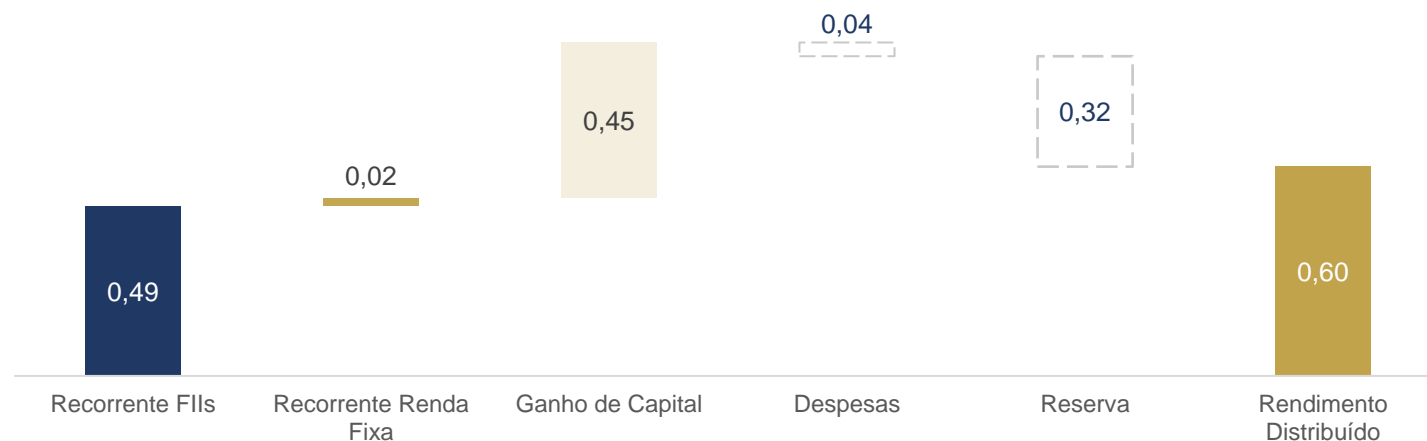


Este mês o fundo distribuirá R\$ 0,60 por cota, representando um dividend yield anualizado de 8,5% a.a. sobre o preço de fechamento da cota no mercado secundário (R\$ 84,65).

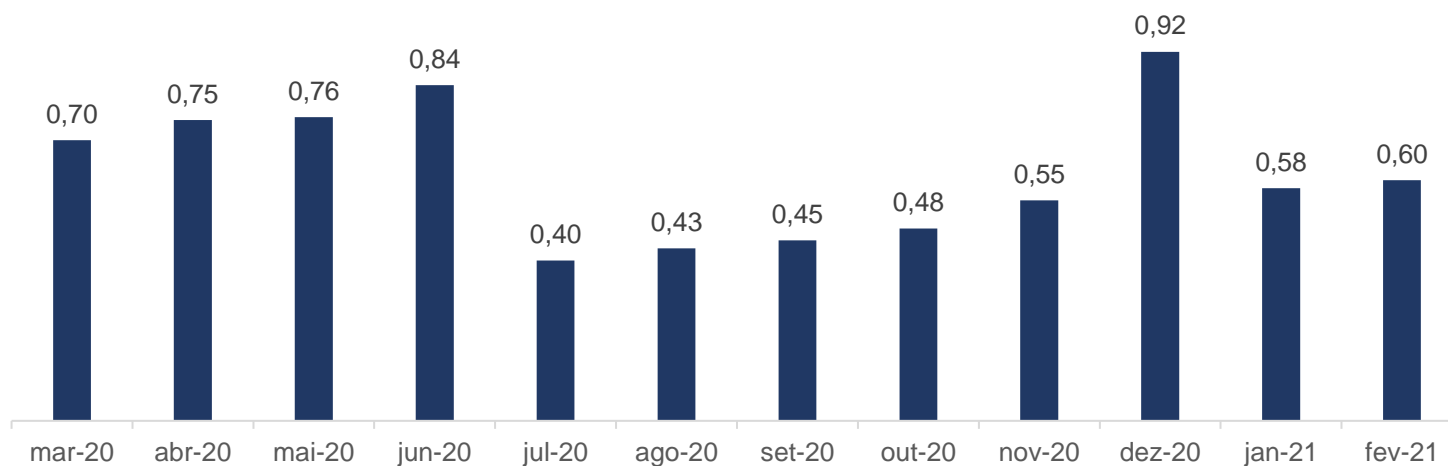
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,62 por cota, representando um dividend yield médio de 8,8% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 1,20 por cota.

## COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

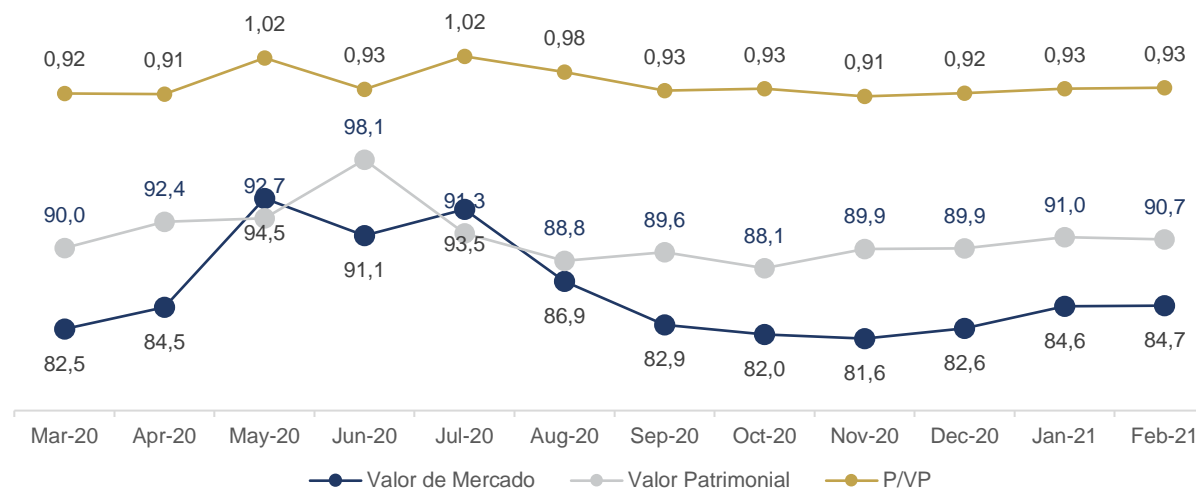


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 84,65. Isto representa um desconto de 7% em relação ao valor patrimonial da cota.

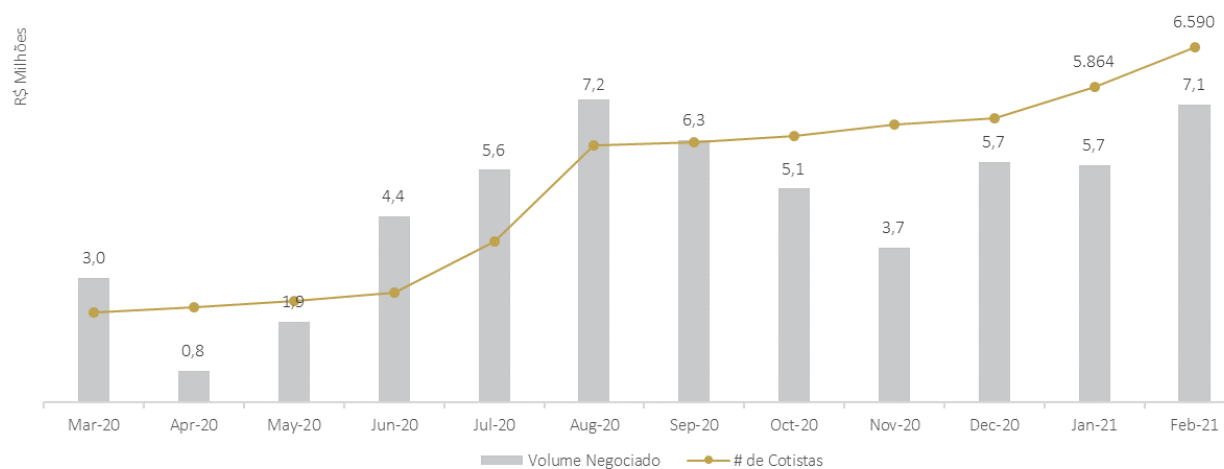
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 7,1M de volume negociado, representando um aumento de 25% comparado ao mês anterior.

O fundo também encerrou o mês com um aumento de 12% no número de cotistas, totalizando, 6.590 cotistas

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS

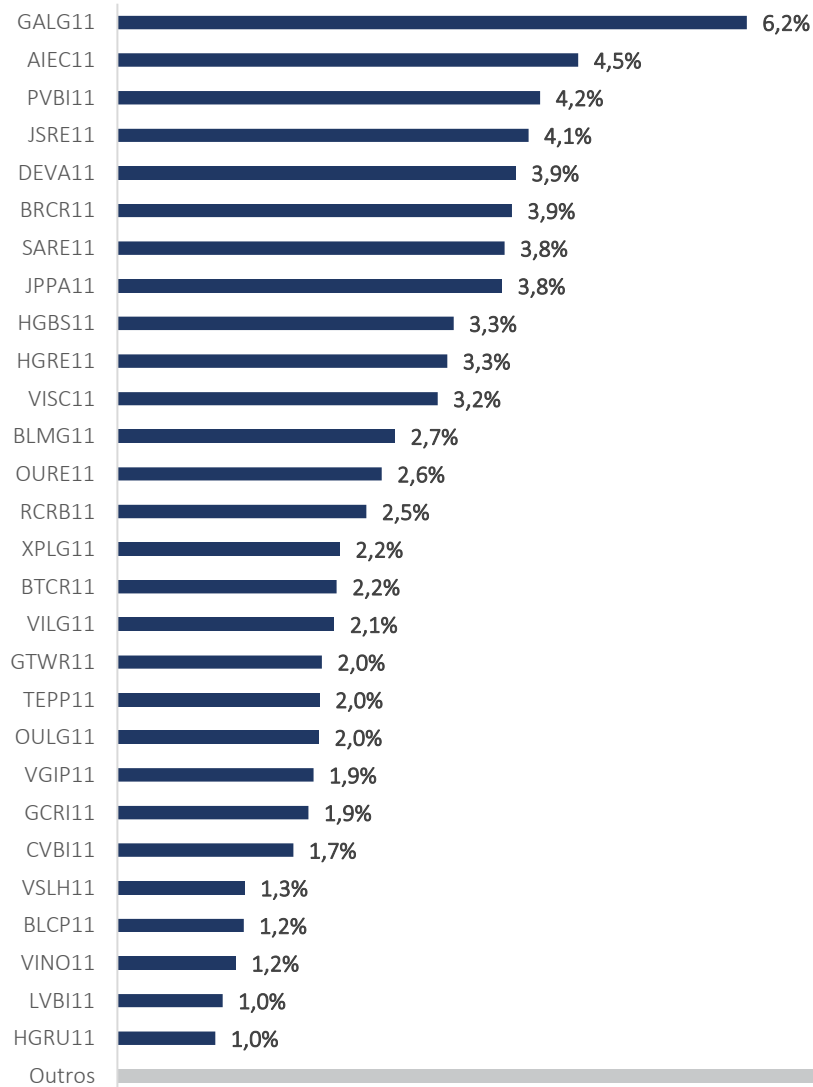


As principais movimentações do mês foram a venda de ativos (aproximadamente R\$8,5M) que apresentavam valorização comparado ao preço médio adquirido, gerando ganho de capital para o fundo e entrada em ofertas primárias (aproximadamente R\$6,4M).

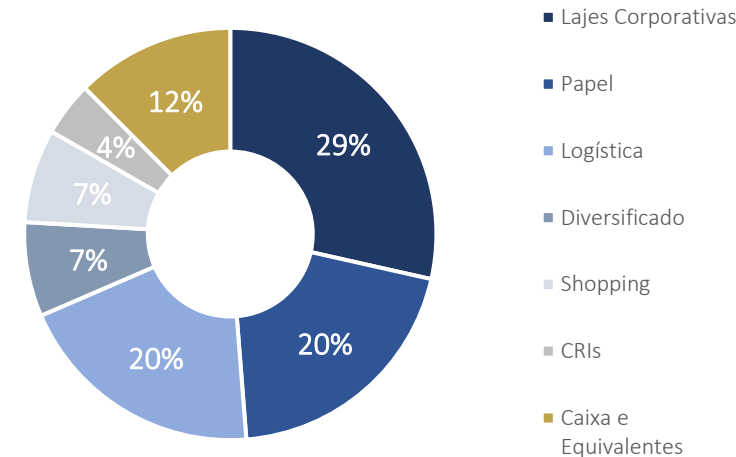
O Fundo encerrou o mês com 83,3% dos ativos alocados em FIIs, 4,3% em CRIs e 12,5% em caixa e equivalentes.

Da posição em FIIs, o fundo segue com as principais posições em fundo de Papel (20,2%), Lajes Corporativas (28,5% do PL) e Logística (19,8% do PL).

## PRINCIPAIS POSIÇÕES EM FIIS



| Tipo                 | Nome do Ativo | Segmento    | Indexador | Taxa | Vencimento | Volume     | %PL   |
|----------------------|---------------|-------------|-----------|------|------------|------------|-------|
| CRI                  | BTG Malls     | Shoppings   | CDI +     | 1,5% | 20-08-31   | 903.589    | 0,6%  |
| CRI                  | Tecnisa VI    | Corporativo | CDI +     | 2,3% | 18-12-24   | 1.255.572  | 0,8%  |
| CRI                  | Lote 5        | Corporativo | CDI +     | 3,5% | 21-11-25   | 1.653.716  | 1,0%  |
| CRI                  | Lofts         | Corporativo | CDI +     | 4,0% | 09-12-25   | 2.954.384  | 1,9%  |
| Caixa e Equivalentes |               |             |           |      |            | 19.818.423 | 12,5% |

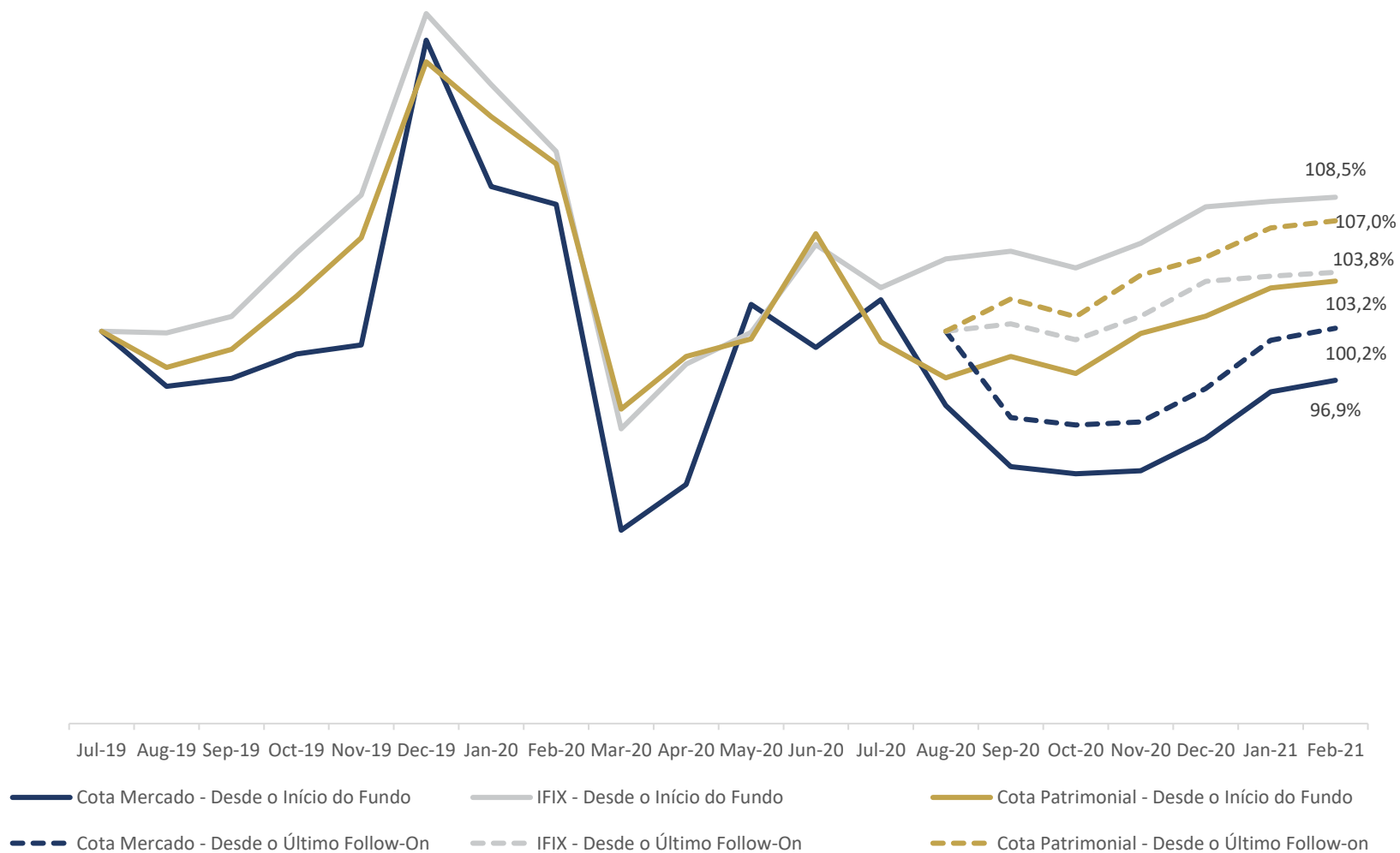


Desde o início do fundo, o fundo teve um retorno total (incluindo os rendimentos) de -3,1%, versus 8,5% do IFIX no mesmo período.

Já desde o último follow-on, ocorrido em ago-20, o fundo teve um retorno de 0,2%, versus 3,8% do IFIX no mesmo período.

Utilizando o valor patrimonial da cota, o retorno do fundo é de 3,8% desde o início do fundo, versus 8,5% do IFIX no mesmo período e 7,0% desde o follow-on, versus 3,8% do IFIX no mesmo período.

## RETORNO ACUMULADO OUFF11 vs. IFIX



Para efeito de cálculo de Performance será comparada a Variação do IFIX com a distribuição de dividendos do Fundo mais a variação da Cota Patrimonial em determinado período de Tempo.

O pagamento de Performance à Gestora só ocorrerá nos meses de Janeiro e Julho de cada ano, satisfeitas as condições abaixo:

- i) A Cota Patrimonial ao término de determinado período de cálculo de Performance ser superior ao valor da Cota Patrimonial do último período em que houve pagamento de Performance
- ii) O Benchmark ter sido superado no período de cálculo

## CÁLCULO DA PROVISÃO DA TAXA DE PERFORMANCE

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Cota Patrimonial quando do último pagamento de taxa de Performance dez-19 | 113,249694 (a)              |
| IFIX dez-19   | 3.197,58 (i)                |
| IFIX fev-21   | 2.886,53 (ii)               |
| Variação IFIX   | 0,9027 (b) = (ii)/(i)       |
| Cota Benchmark  | 102,2331318 (c) = (a) x (b) |
| Última Cota Patrimonial antes da Performance do Mês (fev-21)              | 90,74 (d)                   |
| Dividendos do período jan-20 a fev-21                                     | 8,874801393 (e)             |
| Cota para Apuração de Performance   | 99,61 (f) = (d) + (e)       |
| Diferencial para Performance  | -2,62 (f) - (c)             |
| x 30%   | -0,79 (g)                   |
| # de Cotas  | 1.814.336 (h)               |
| Performance Apurada no Período  | -1.426.068,10 (g) x (h)*    |

\*Caso a taxa de Performance Apurada no Período seja negativa o saldo Provisionado para pagamento de Performance será zero



## 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 QUAISQUER 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.

