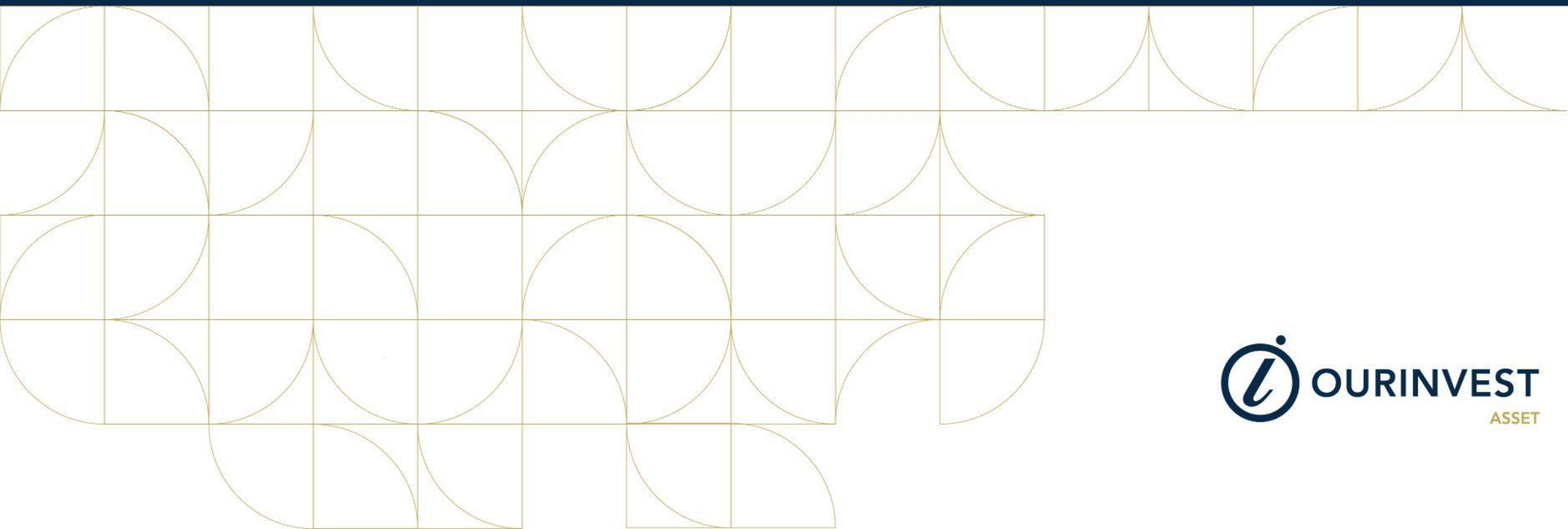


RELATÓRIO GERENCIAL

# FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

MARÇO  
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](mailto:atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br)

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

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,75

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 87,05

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

10,3%

MARKET CAP:

R\$ 72.411.411

DIVIDEND YIELD (12M):

8,8%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 99,58

RETORNO NO MÊS:

-4,4%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 82.837.286

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,98

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 99.012

NÚMERO DE COTISTAS:

3.509

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.277.273

## NOTA DO GESTOR

Durante o mês de março a administração vendeu o CRI Bzlog e comprou o CRI Carvalho Hosken; o CRI Melnick Even foi 100% amortizado. Além disso, uma parte do caixa foi alocado em FII's líquidos.

O Fundo conta ainda com aproximadamente R\$ 6,5MM 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 92,4% do PL no mês em comparação a 89,8% mês anterior e o resultado distribuível no mês foi de R\$ 1,25 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 0,75 por cota. O Fundo possui outros R\$ 0,98 por cota em reserva.

Neste mês a taxa de performance referente ao segundo semestre de 2020 foi inteiramente paga, o que se traduziu em uma despesa extraordinária de R\$ 0,95 por cota.

**OURINVEST RENDA  
ESTRUTURADA**

**OURE11**

MAR-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 1,25 por cota.

A composição da receita ficou em 79% proveniente de rendimentos de CRIs, 18% de rendimentos dos imóveis em carteira, 2% de rendimentos dos FIIs e 1% de renda fixa.

## DRE GERENCIAL

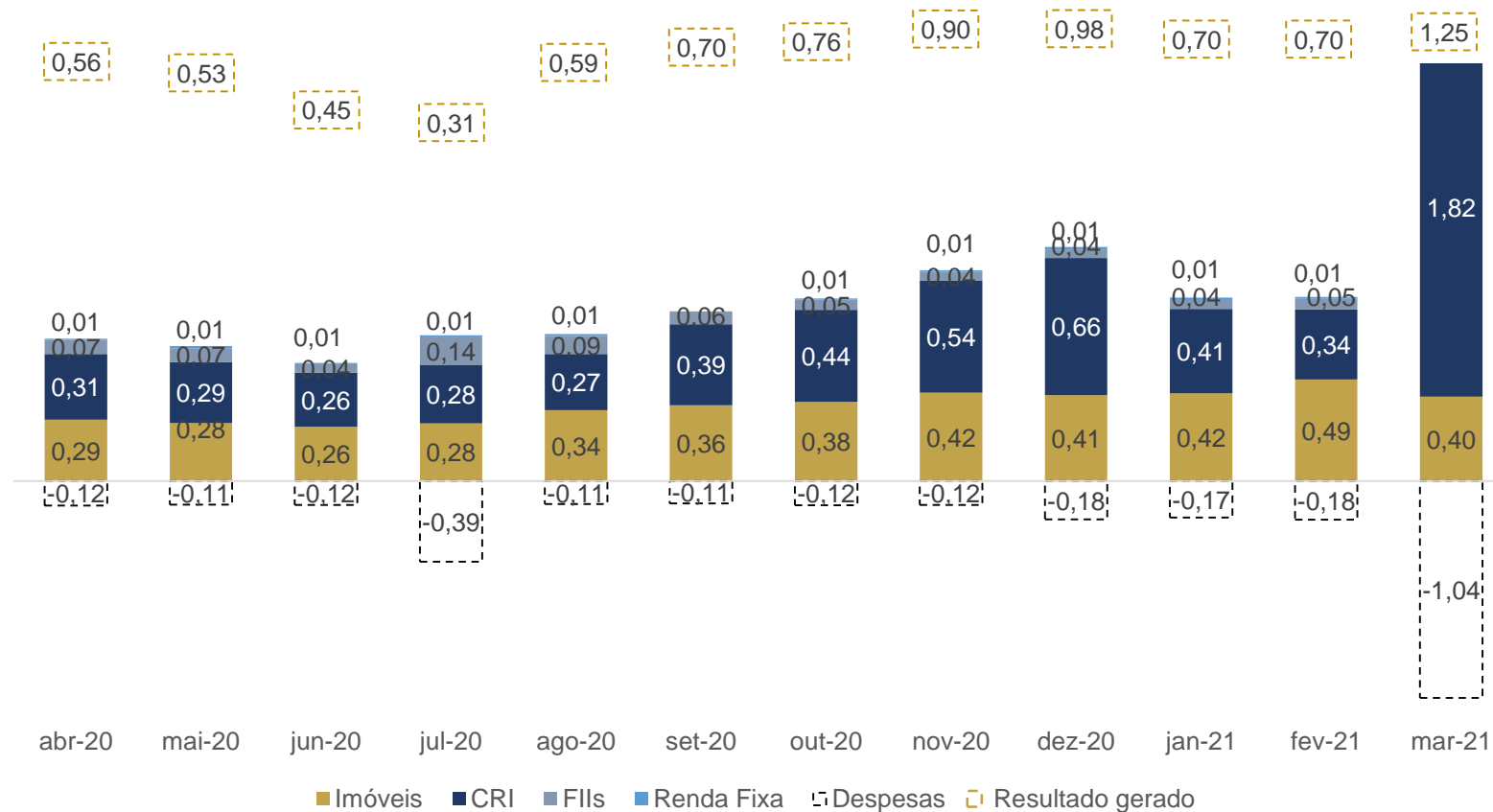
	Mar-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.903.372</b>	<b>3.367.991</b>	<b>12.662.550</b>	<b>20.513.805</b>
Renda Fixa	17.784	34.223	377.248	1.647.126
Compromissada de CRIs	-	-	-	403.384
CRI	1.512.681	2.128.712	6.478.542	11.034.848
LCI	-	-	38.068	522.780
FII	36.484	114.980	1.652.475	3.089.010
Imóveis	336.422	1.090,075	4.084.918	4.329.129
(-) Receitas (não caixa)	-	-	-	(543.769)
Receita Não Operacional	-	-	31.299	31.299
<b>Despesas Totais</b>	<b>(864.877)</b>	<b>(1.163.884)</b>	<b>(2.810.741)</b>	<b>(4.333.638)</b>
Taxa de Administração	(43.099)	(113.468)	(495.854)	(856.097)
Taxa de Gestão e Consultoria	(29.111)	(90.284)	(922.484)	(1.666.108)
Performance	(788.248)	(945.898)	(1.168.953)	(1.310.189)
Outras	(4.419)	(14.234)	186.279	(526.610)
(+) Despesas (não caixa)	-	-	(409.729)	25.366
<b>Resultado</b>	<b>1.038.495</b>	<b>2.204.107</b>	<b>9.851.809</b>	<b>16.180.167</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,25</b>	<b>2,65</b>	<b>11,84</b>	<b>23,70</b>
Reserva	(414.617)	(532.115)	(876.151)	(975.889)
<b>Rendimentos</b>	<b>623.878</b>	<b>1.671.993</b>	<b>8.975.658</b>	<b>15.204.278</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,75</b>	<b>2,01</b>	<b>10,79</b>	<b>22,46</b>

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,64 por cota.

Nos últimos 12 meses, 54% da receita foi proveniente de CRIs possuídos pelo Fundo, 39% de rendimentos dos imóveis em carteira e 7% de rendimentos dos FIIs.

A taxa de performance referente ao segundo semestre de 2020 foi inteiramente paga, o que se traduziu em uma despesa extraordinária de R\$ 0,95 por cota.

## RESULTADO MENSAL POR COTA

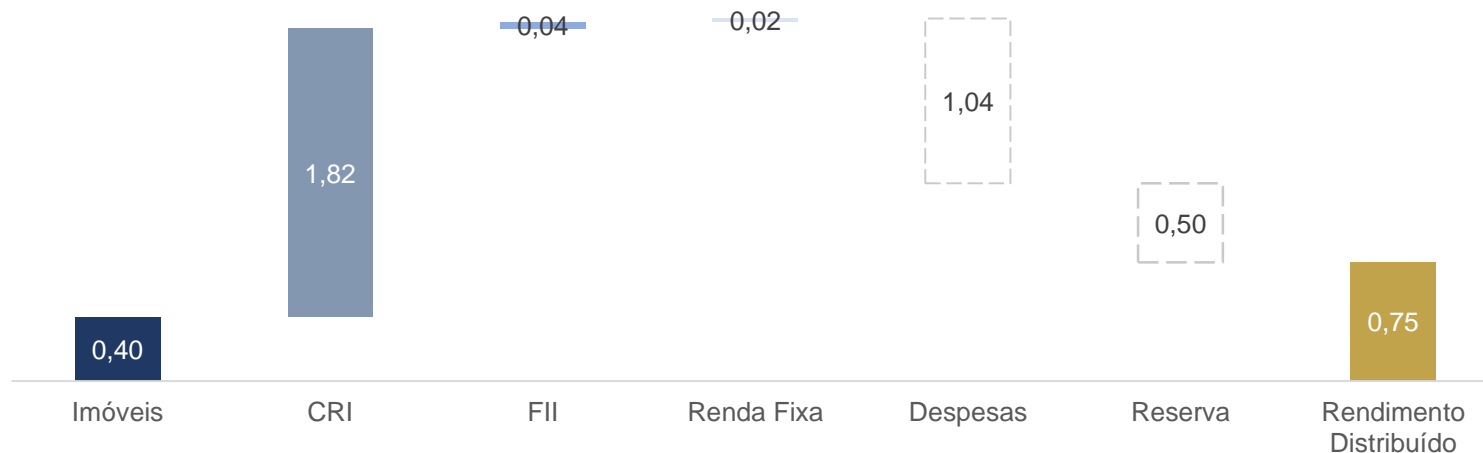


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,75 por cota, representando um dividend yield anualizado de 10,3% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 87,05).

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,64 por cota, representando um dividend yield médio de 8,8% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva constituída no mês foi de R\$ 0,50 por cota e acumulada de R\$ 0,98 por cota.

## COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



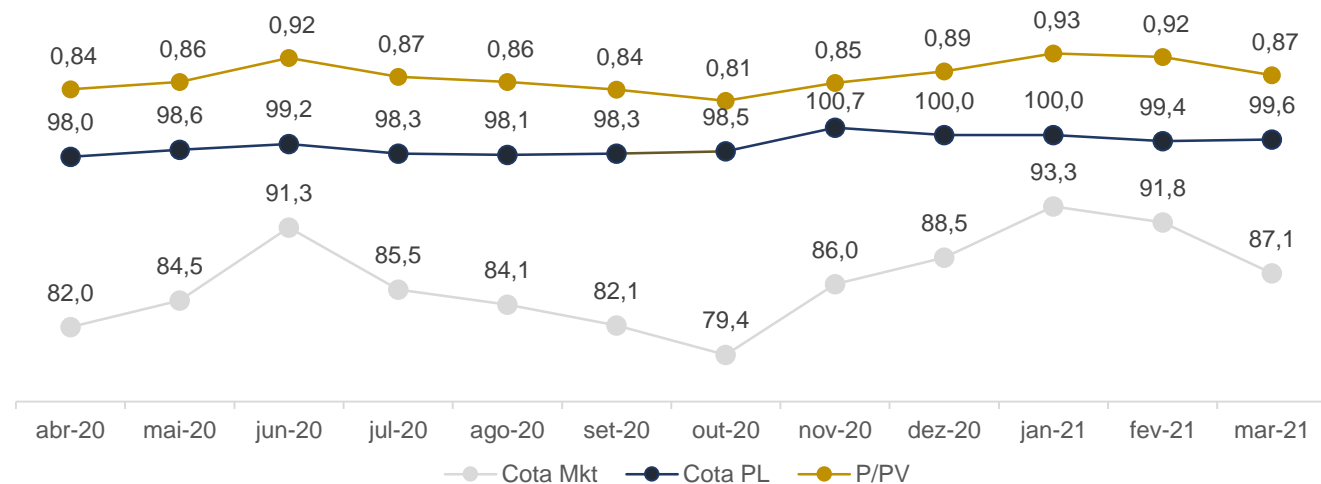


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 87,05. Isto representa um desconto de 13% em relação a cota patrimonial.

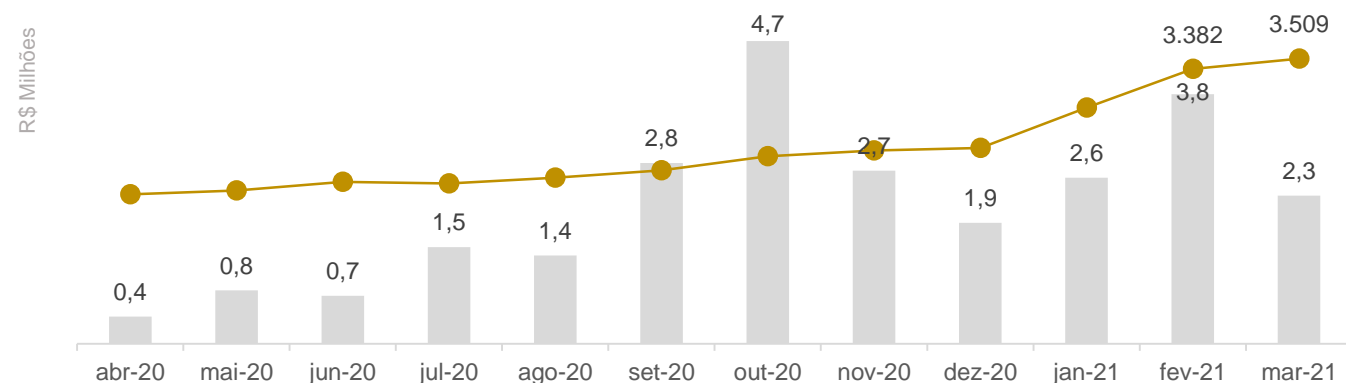
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 2,3M de volume negociado, representando uma diminuição de 41% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 4% no número de cotistas, totalizando 3.509 cotistas

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS





Durante o mês, o CRI Melnick Even foi 100% amortizado. A administração vendeu o CRI Bzlog e adquiriu o CRI Carvalho Hosken. Ainda, aumentou a posição de JSRE11 e MCCI11 e adquiriu KNIP11.

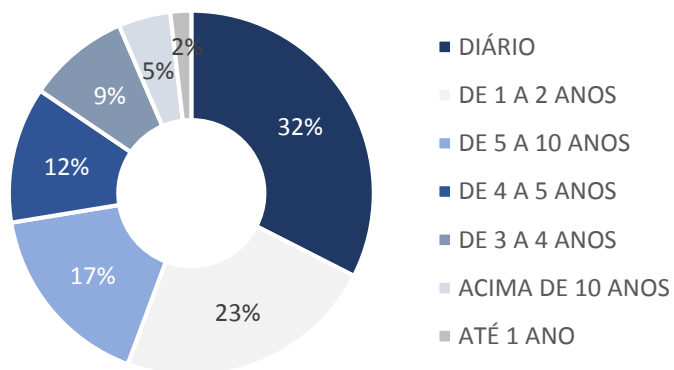
Atualmente 92,4% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 34,5% alocado em Imóveis, 42% em CRIs, 14% em FIIs e 7,6% em caixa.

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

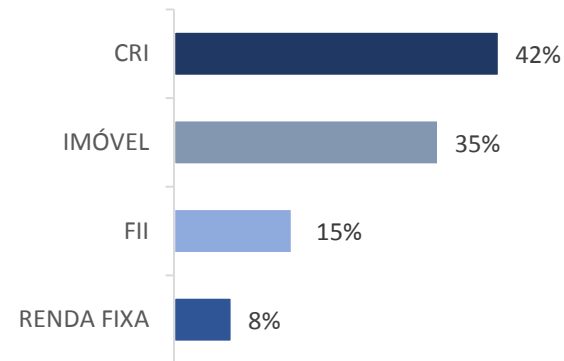
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>IMÓVEIS</b>							
Residencial Lagoa	-	-	-	IPCA	02/05/2019	4.418.554	5,13%
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	2,20%
Escritório Barra	-	-	-	IGP-M	19/02/2020	19.980.724	23,18%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	1.893.015	2,20%
Residencial Pinheiros	-	-	-	IPCA	16/10/2020	1.595.440	1,85%
<b>Sub-Total Imóveis</b>						<b>29.787.183</b>	<b>34,55%</b>
<b>CRI</b>							
18J0673053	EVEN	08/10/2026	8,00%	IPCA	08/03/2019	292.526	0,34%
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IGP-DI	29/03/2019	5.046.259	5,85%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	3.717.720	4,31%
19F0260732	TECNISA V	17/07/2024	7,00%	IPCA	28/06/2019	4.068.065	4,72%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	1.898.755	2,20%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.091.561	2,43%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IGP-M	12/12/2019	4.078.824	4,73%
20G0754279	MODENA	11/07/2025	9,00%	IGP-M	28/07/2020	5.386.524	6,25%
20H0734994	LINDENBERG	12/08/2025	6,00%	CDI	28/08/2020	5.024.019	5,82%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	5.020.238	5,82%
<b>Sub-Total CRIs</b>						<b>36.624.491</b>	<b>42,48%</b>
<b>FII</b>							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	3.577.513	4,15%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	486.834	0,56%
OUJP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	3.131.419	3,63%
HGRE11	-	-	-	IPCA	22/01/2021	372.060	0,43%
HSML11	-	-	-	IPCA	20/01/2021	87.800	0,10%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	1.227.105	1,42%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	381.825	0,44%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	1.247.640	1,45%
VISC11	-	-	-	IPCA	12/01/2021	165.495	0,19%
BTCR11	-	-	-	IPCA	13/01/2021	106.260	0,12%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.492.925	2,89%
<b>Sub-Total FIIs</b>						<b>13.276.876</b>	<b>15,40%</b>
<b>TOTAL</b>						<b>79.688.549,84</b>	<b>92%</b>

# DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

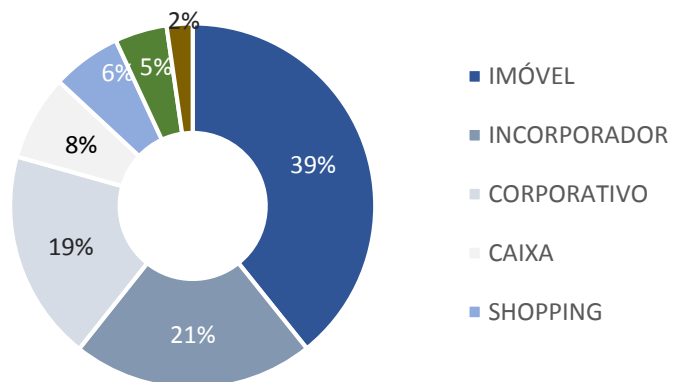
## VENCIMENTO



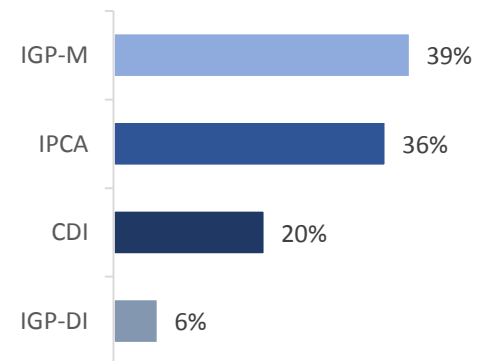
## TIPO DE ATIVO



## SETOR



## INDEXADOR



IMÓVEIS



## Residencial Lagoa



**Data de Aquisição:** Abr-19  
**Localização:** Lagoa, Rio de Janeiro – RJ  
**Mapa:** [Residencial Lagoa](#)  
**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  
**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 Pinheiros



**Data de Aquisição:** Out-20  
**Localização:** Pinheiros, São Paulo – SP  
**Mapa:** [Residencial Pinheiros](#)  
**Segmento:** Residencial  
**Renda Imobiliária:** 9,00% a.a.  
**Indexador:** IPCA  
**Status do Imóvel:** Obras 22,64% 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  
**Mapa:** [Residencial Bela Vista](#)  
**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  
**Mapa:** [Escritório Barra da Tijuca](#)  
**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 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 Aracaju



Aracaju 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 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 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 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 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 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

## 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

## R\$ 4,4 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\$ 0,9 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  
**27**  
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.

