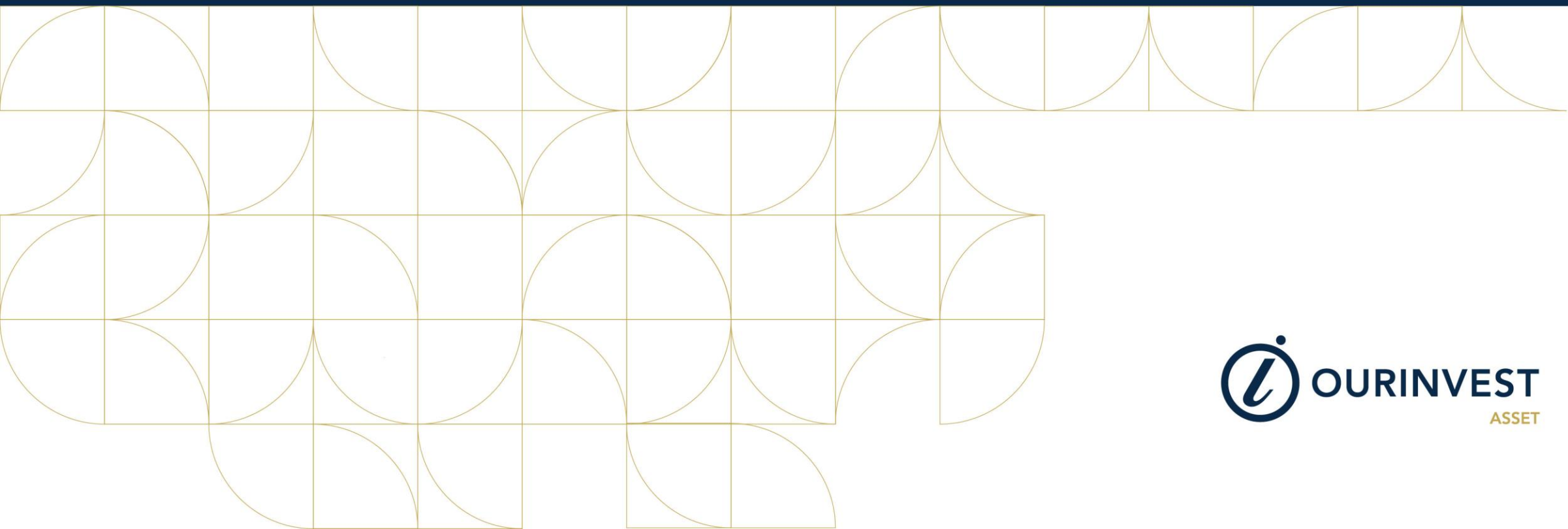


RELATÓRIO GERENCIAL

# FII OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

OUFF11

NOVEMBRO  
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)

**SITE DO FUNDO**  
[FII Ourinvest Fundo de Fundos](#)

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

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,65

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 63,60

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

12,3%

MARKET CAP:

R\$ 115.391.770

DIVIDEND YIELD (12M):

12,7%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 75,70

RETORNO NO MÊS:

-3,7%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 137.349.991

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,31

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 314.201

NÚMERO DE COTISTAS:

8.803

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 6.284.028

## NOTA DO GESTOR

Este mês o fundo distribuiu para seus cotistas R\$ 0,65 por cota, representando um dividend yield anualizado de 12,3% sobre o valor de fechamento da cota a mercado no último dia útil do mês. O fundo apresentou um retorno para os cotistas de -3,7% versus -3,6% do IFIX no mês.

No mês, tivemos uma pequena redução da posição nos seguintes fundos com realização de prejuízo: KNRI (Corporativo), VTLT (Logístico), MCCI (CRI), CVBI (CRI). Este prejuízo foi equilibrado pela venda de GALG (Logístico), DEVA (CRI) e VSLH (CRI) com ganho de capital. Além disso, realizamos um giro da posição de VRTA, com participação da oferta, possibilitando a redução do preço médio de compra desse ativo.

Em novembro o fundo adquiriu as seguintes cotas: SPVJ (Varejo), APTO (Residencial) e VISC (Shopping). Sendo os dois primeiros no primário e o último no secundário.

A receita recorrente do Fundo por cota foi de aproximadamente R\$ 0,68 e a reserva acumulada fechou o mês em R\$ 0,31 por cota.

# MERCADO DE FIIS

## NOV-21

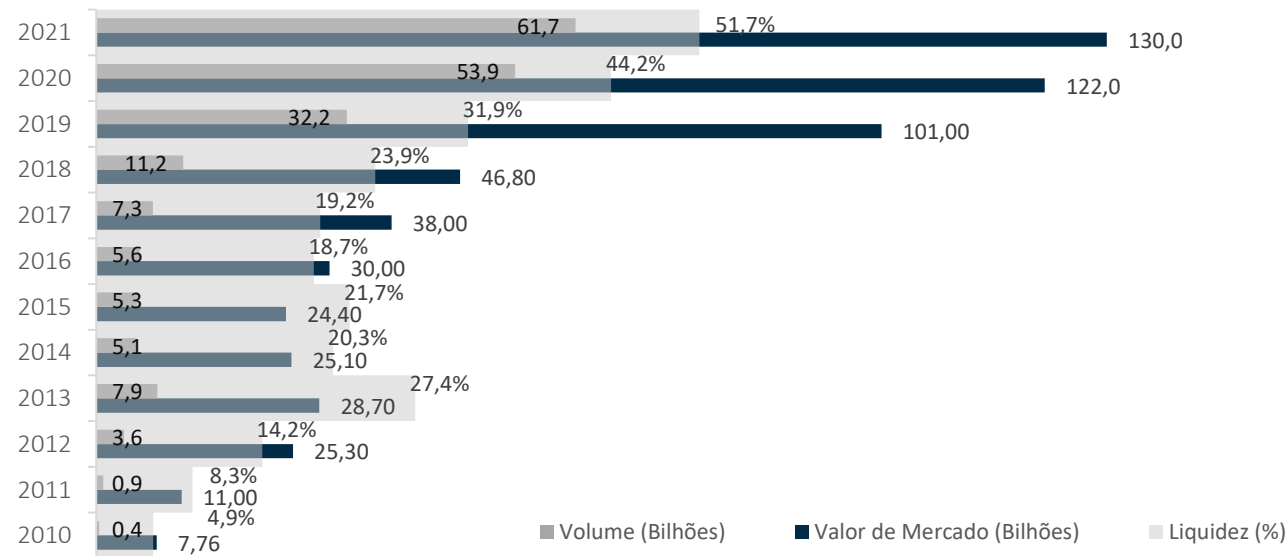


O volume negociado de FIIs até o final de novembro de 2021 foi de 61,7 bilhões.

Há um total de 395 Fundos de Investimento Imobiliário listados na [B]³ dos quais 254 apresentam mais de 70 cotistas e tiveram suas cotas negociadas no mercado secundário neste mês.

O mês terminou com 1.520.230 investidores de fundos de investimento imobiliário, sendo 73% representado por pessoas físicas.

## TAMANHO DO MERCADO



## NÚMERO DE INVESTIDORES

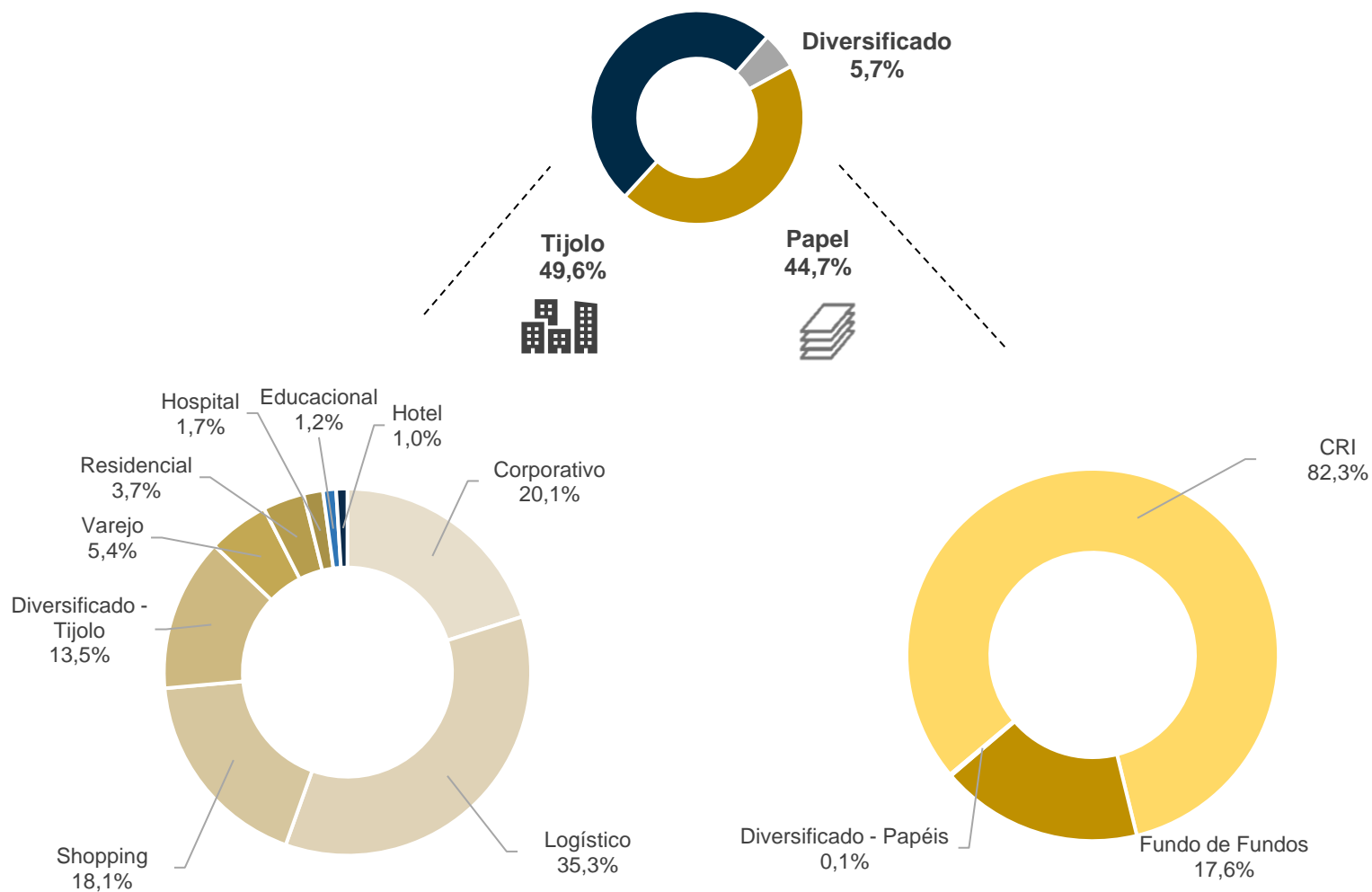


O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário é em grande parte composto por 2 tipos de fundos: Fundos de Tijolo e Fundos de Papel.

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 49,6% de Fundos de Tijolo e 44,7% de Fundos de Papel.

## COMPOSIÇÃO DO MERCADO

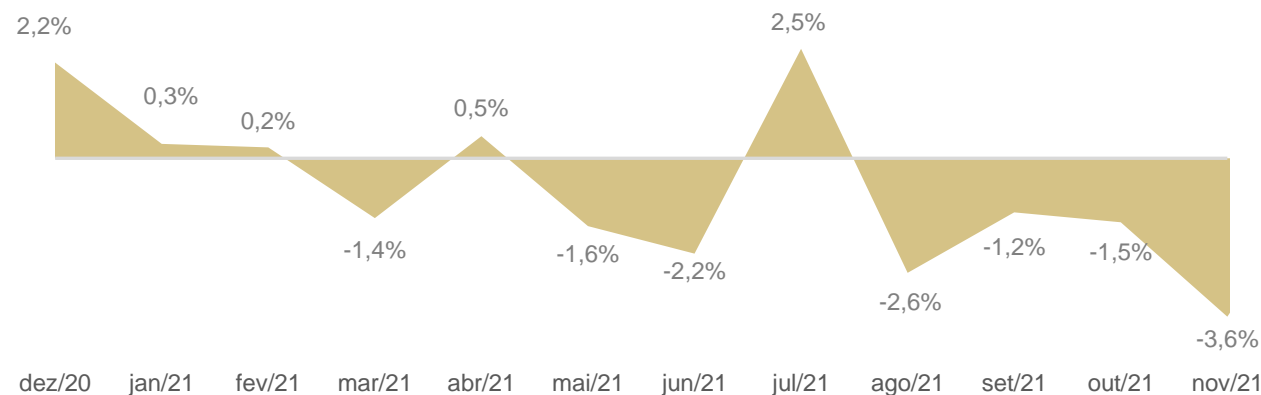


Em novembro, o IFIX apresentou uma redução de 3,6% vs um aumento de 1,5% no mesmo período no ano passado.

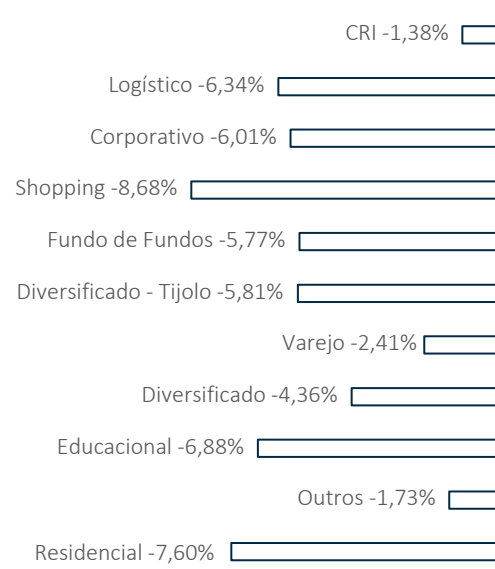
Ao observar o retorno mensal por segmento, verificamos que todos os setores apresentaram um retorno negativo este mês. Em grande parte influenciados pela elevação da taxa de juros.

O IFIX acumula uma redução de 8,19% nos últimos 12 meses.

## VARIAÇÃO MENSAL DO IFIX

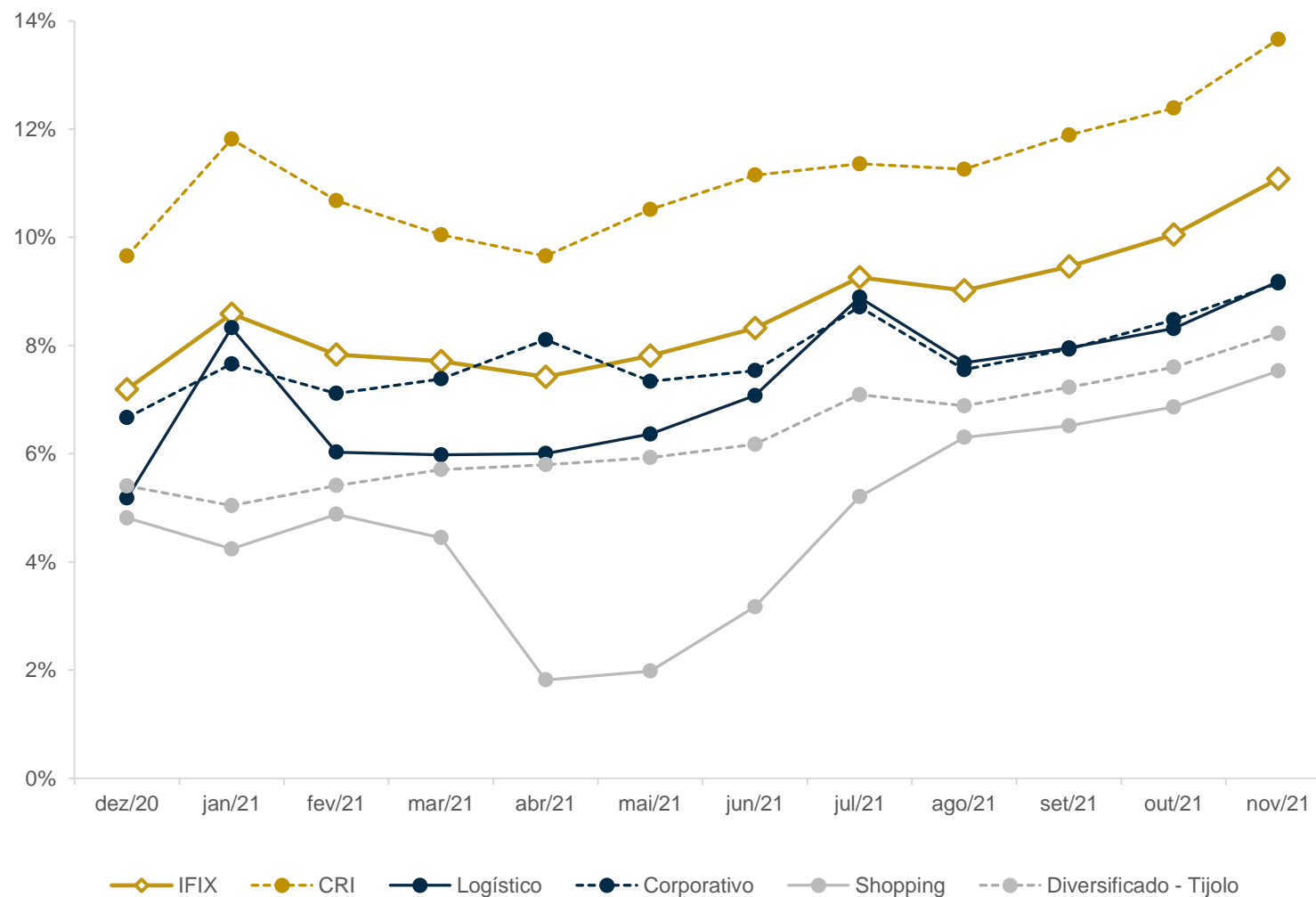


## VARIAÇÃO POR SEGMENTO



Em novembro os fundos participantes do índice IFIX apresentaram um aumento no dividend yield de 10,0% para 11,1%.

## EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD POR SEGMENTO





**OURINVEST FUNDO  
DE FUNDOS**

**OUFF11**

**NOV-21**



Este mês o Fundo gerou um resultado, líquido de despesas, de R\$ 0,63 por cota.

A receita em 2021 é composta por 84% de rendimentos dos FIs em carteira, 14% de ganho de capital da venda de ativos e 2% da receita financeira e de CRIs possuídos pelo fundo.

## DRE GERENCIAL

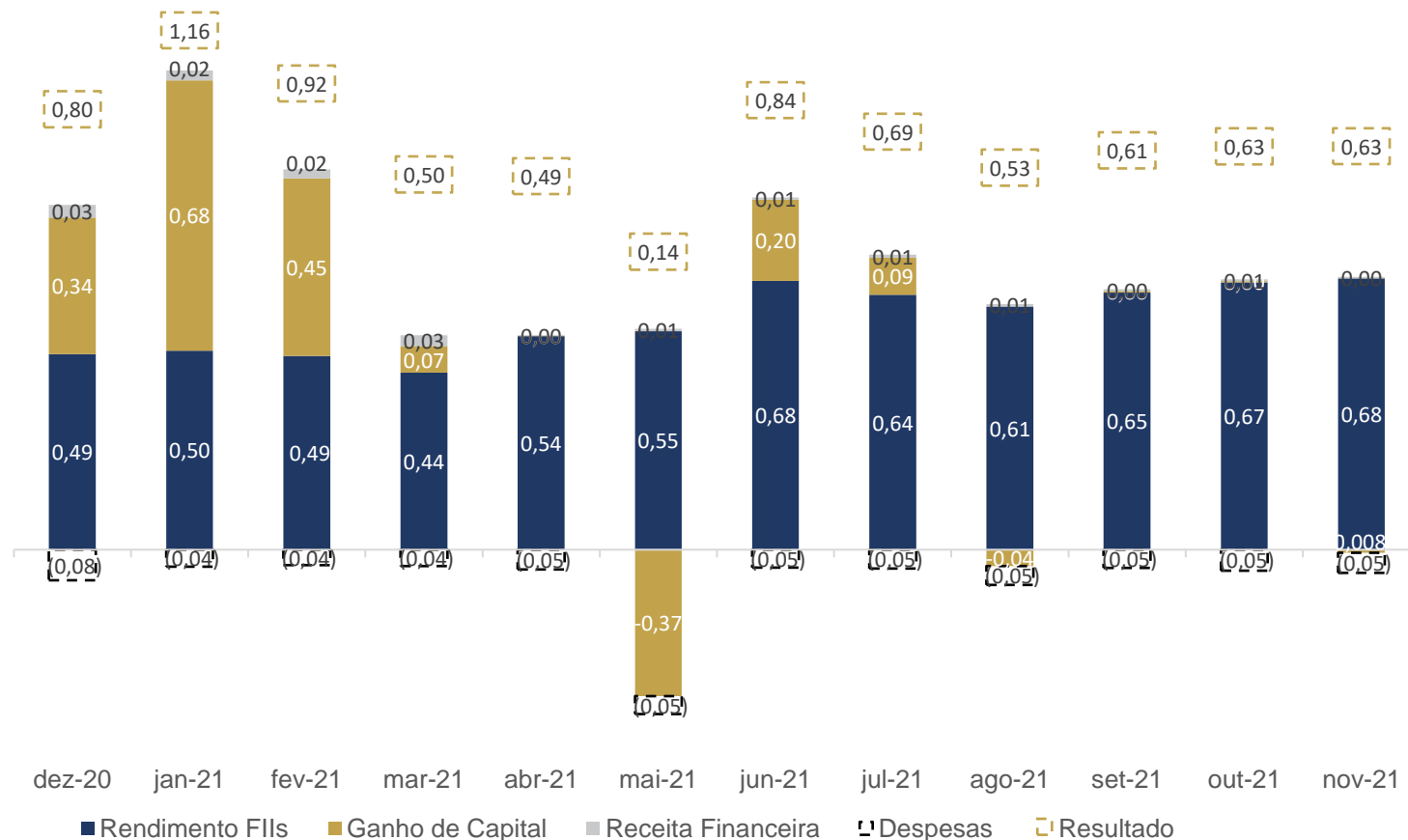
	Nov/21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.229.303</b>	<b>13.859.409</b>	<b>19.550.394</b>	<b>26.017.288</b>
Rendimento FIs	1.236.343	11.690.832	14.860.764	18.116.327
Ganho de Capital	(15.051)	1.956.872	4.143.938	6.177.553
Receita Financeira	8.011	211.705	530.389	1.708.106
Receita Não Operacional	-	-	15.303	15.303
<b>Despesas Totais</b>	<b>(91.159)</b>	<b>(921.315)</b>	<b>(1.330.312)</b>	<b>(2.041.449)</b>
Taxa de Administração	(59.150)	(505.449)	(691.664)	(1.010.777)
Taxa de Gestão	(29.882)	(346.295)	(472.849)	(610.309)
Outras	(2.127)	(69.571)	(165.800)	(433.794)
<b>Resultado</b>	<b>1.138.143</b>	<b>12.938.094</b>	<b>18.220.082</b>	<b>23.975.840</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,63</b>	<b>7,13</b>	<b>10,04</b>	<b>18,59</b>
Reserva	41.175	(1.875)	(148.116)	(556.698)
<b>Rendimentos</b>	<b>1.179.319</b>	<b>12.936.219</b>	<b>18.071.966</b>	<b>23.419.142</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,65</b>	<b>7,13</b>	<b>9,96</b>	<b>17,90</b>

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,66 por cota.

Nos últimos 12 meses, 81% da receita originou-se de rendimentos dos FIIs em carteira, 17% de ganho de capital da venda de ativos e 2% da receita financeira e de CRIs possuídos pelo Fundo.

No segundo semestre de 2021 a receita recorrente do fundo foi responsável por 98% da receita total, o que reforça o posicionamento da gestão em buscar uma menor dependência de ganho de capital para manutenção das distribuições, principalmente em um momento de queda do mercado, em que a realização de ganho de capital se torna mais desafiadora.

## RESULTADO MENSAL POR COTA



Este mês o fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota, representando um dividend yield anualizado de 12,3% a.a. sobre o preço de fechamento da cota no mercado secundário (R\$ 63,60).

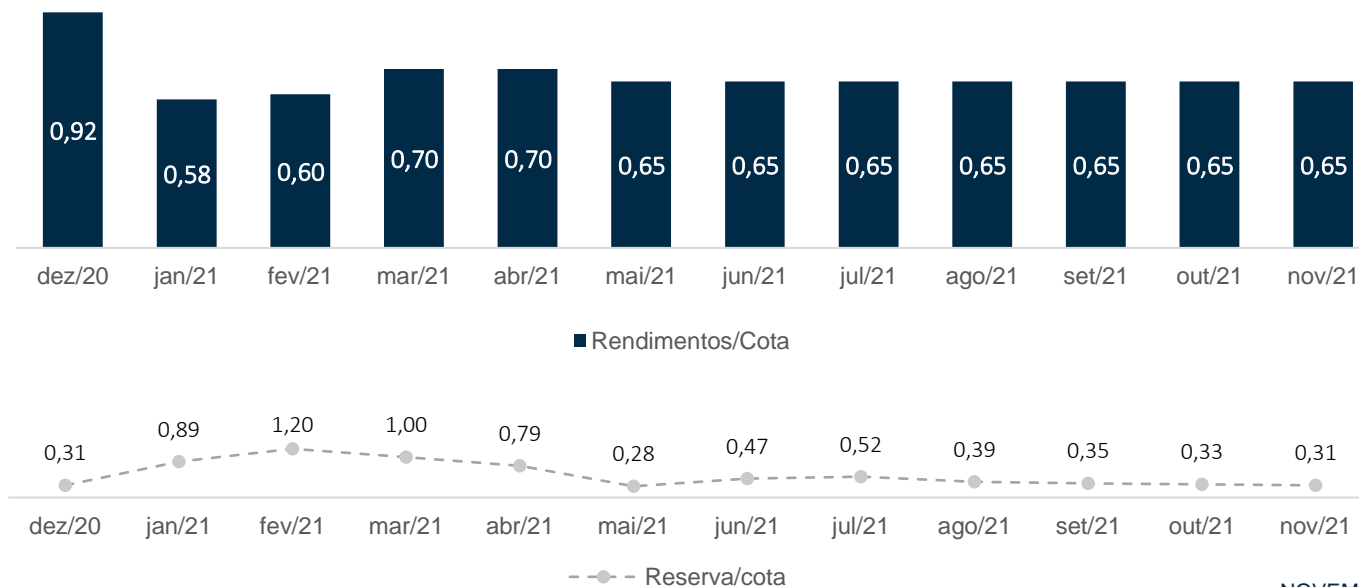
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,67 por cota, representando um dividend yield médio de 12,7% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 0,31 por cota.

## COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA

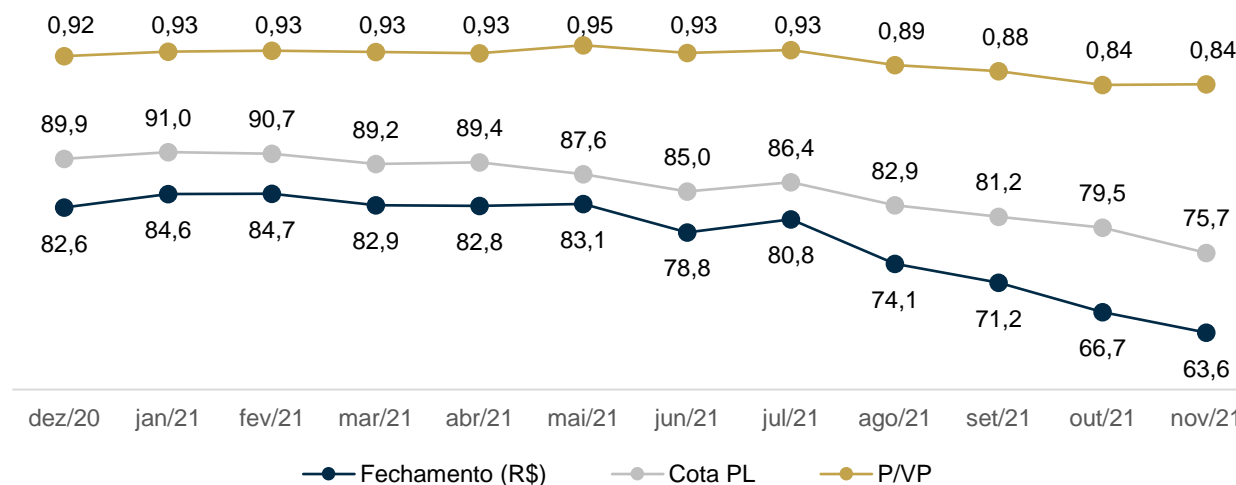


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 63,60, representando um desconto de 16% em relação ao valor patrimonial da cota.

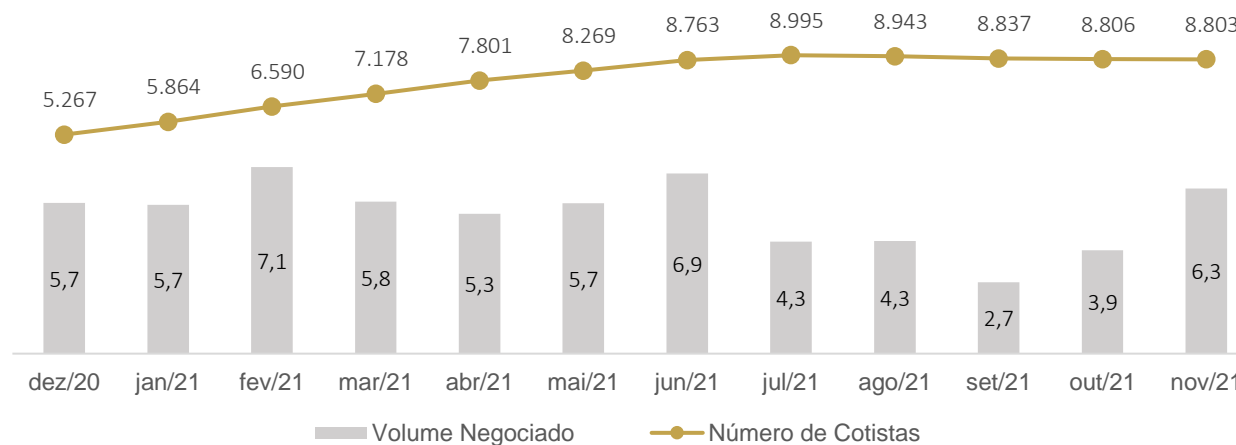
Com relação à liquidez no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 6,3M de volume negociado, representando um aumento de 59,9% comparado ao mês anterior.

O número de investidores permaneceu estável em relação ao mês anterior, totalizando 8.803 cotistas.

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS

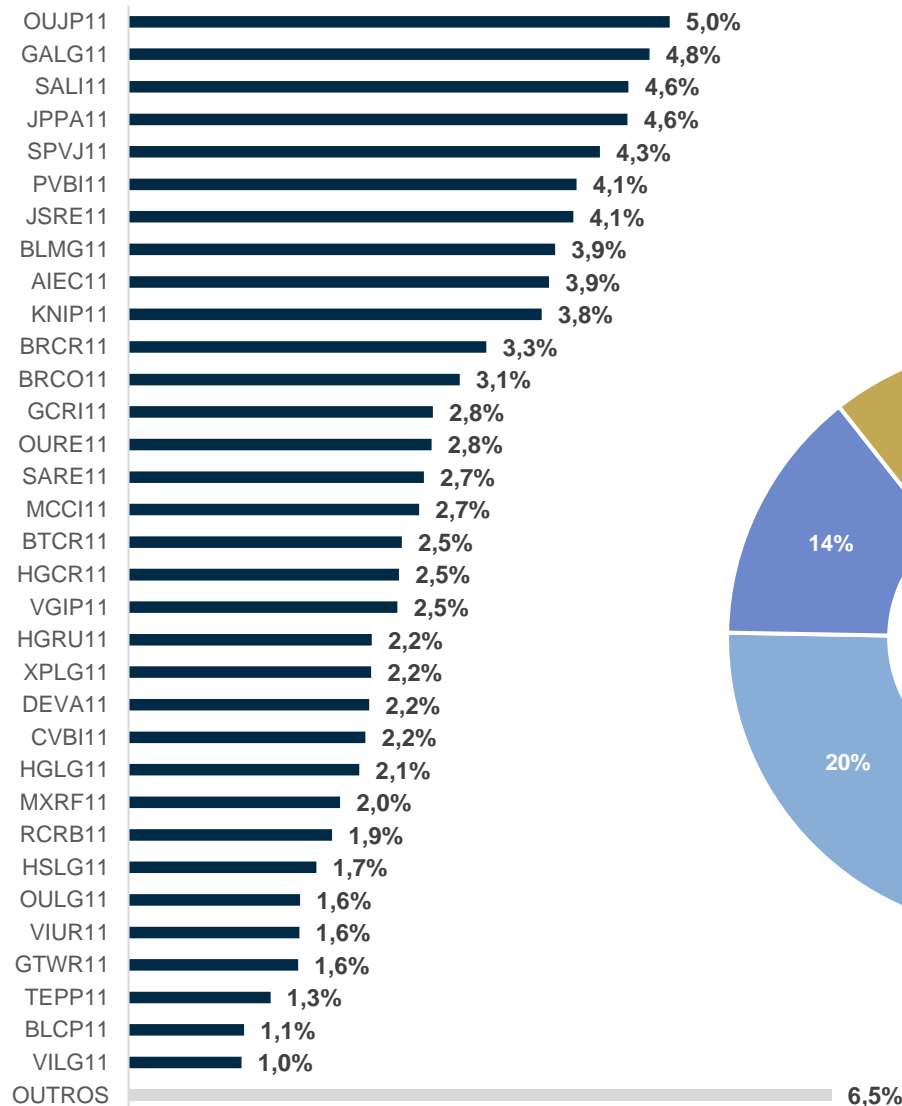


As principais movimentações do mês foram a venda de ativos (aproximadamente R\$2,12M), entrada em ofertas primárias (aproximadamente R\$2,66M) e aquisição de ativos no secundário (aproximadamente R\$0,01M).

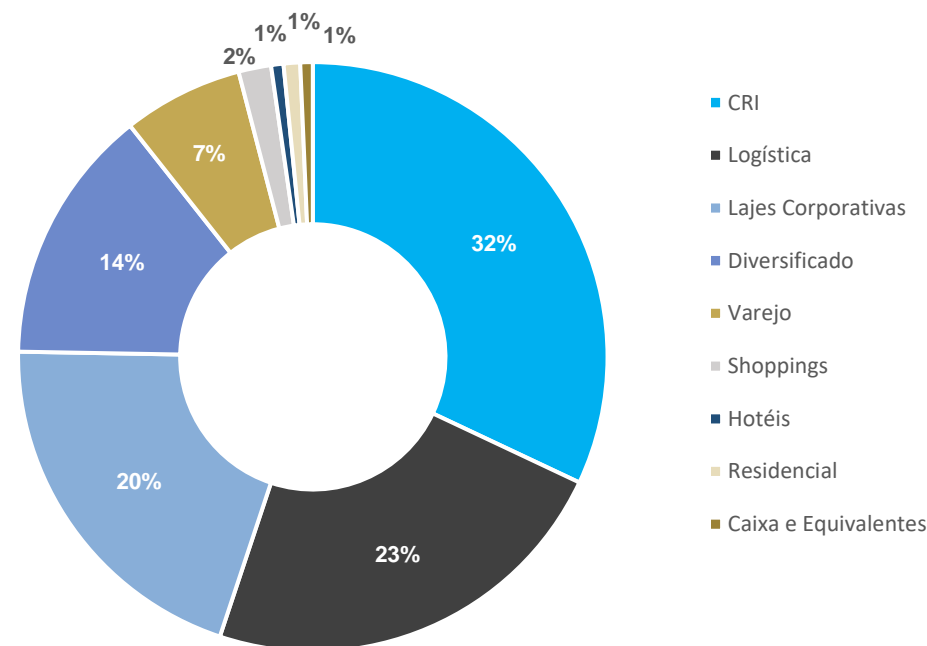
O Fundo encerrou o mês com 99,3% dos ativos alocados em FIIs e 0,7% em caixa e equivalentes.

Da posição em FIIs, o fundo segue com as principais posições em fundos de CRI (32,0%), logística (23,1%), lajes corporativas (20,2%) e diversificados (14,1%).

## PRINCIPAIS POSIÇÕES EM FIIS



Tipo	Volume	% PL
Caixa e Equivalentes	941.815,33	0,7%



Nos últimos 12 meses, o fundo teve um retorno total (incluindo os rendimentos) de  $-13,6\%$ , versus  $-8,2\%$  do IFIX no mesmo período.

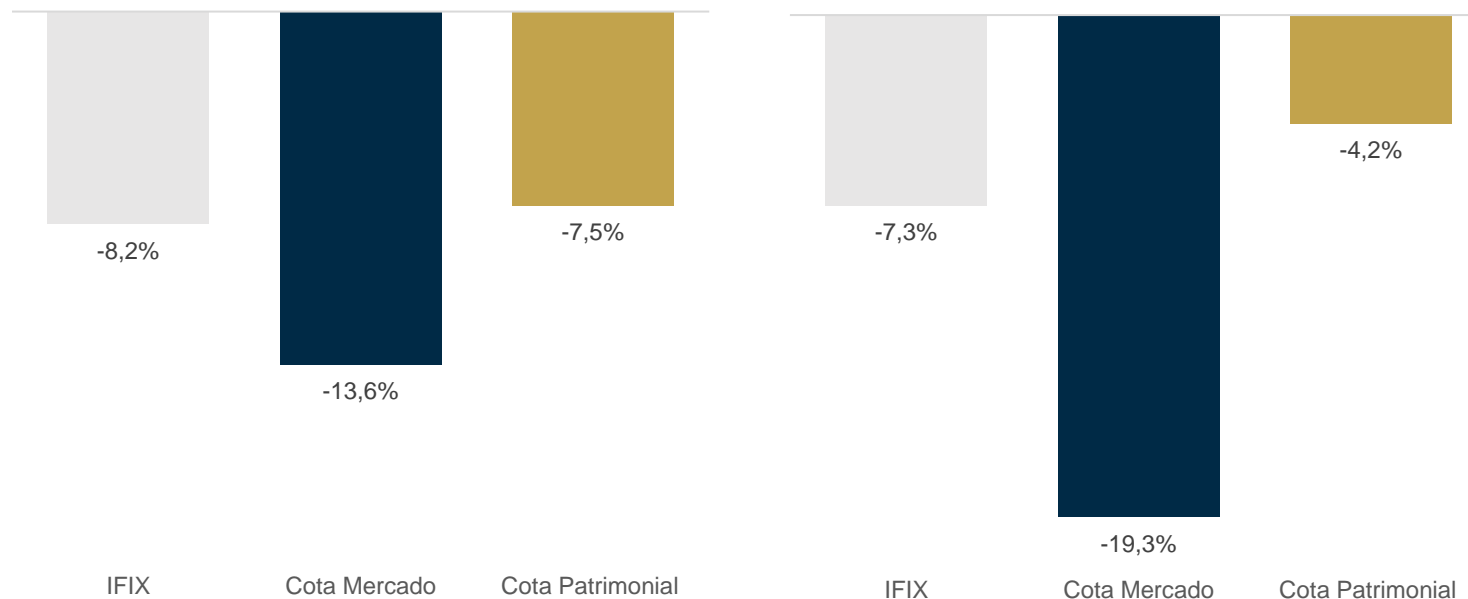
Já desde o último follow-on, ocorrido em ago-20, o fundo teve um retorno de  $-19,3\%$ , versus  $-7,3\%$  do IFIX no mesmo período.

Utilizando o valor patrimonial da cota, o retorno do fundo é de  $-7,5\%$  nos últimos 12 meses, versus  $-8,2\%$  do IFIX no mesmo período, e  $-4,2\%$  desde o follow-on, versus  $-7,3\%$  do IFIX no mesmo período.

## RETORNO ACUMULADO OUFF11 vs. IFIX

ÚLTIMOS 12 MESES

DESDE O ÚLTIMO FOLLOW-ON

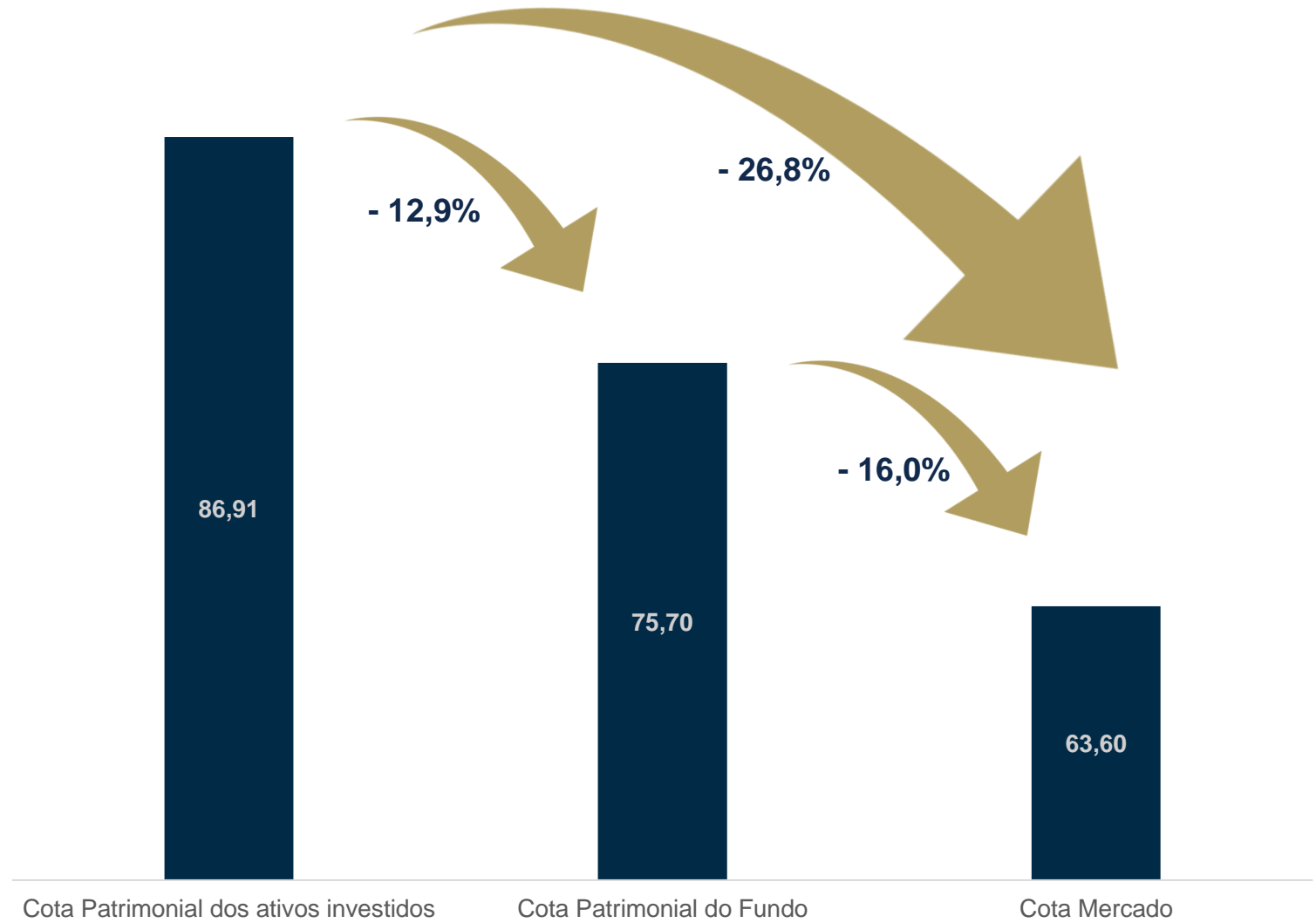




A soma do valor patrimonial dos ativos investidos, dividido pelo número de cotas do fundo, resulta em R\$ 86,91/cota. Como os ativos são marcados a mercado na carteira do Fundo e estes estão descontados em relação ao seu valor patrimonial, o valor patrimonial do Fundo é R\$ 75,70/cota, representando um desconto de 12,9% em relação ao valor patrimonial dos fundos investidos.

O fundo terminou novembro sendo negociado à R\$ 63,60 o que representa um desconto de 16,0% em relação a sua cota patrimonial de R\$ 75,70/cota.

Isso significa um duplo desconto de 26,8% (12,9% + 16,0%) em relação ao valor patrimonial dos fundos investidos





Para efeito de cálculo de Performance, será comparada a variação do IFIX com a distribuição de dividendos do Fundo, acrescida da 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	113,25	(a)
IFIX dez-19	3.197,58	(i)
IFIX nov-21	2.578,40	(ii)
Variação IFIX	0,8064	(b) = (ii)/(i)
	91,32	(c) = (a) x (b)
Última Cota Patrimonial antes da Performance do Mês (nov-21)	75,70	(d)
Dividendos do período jan-20 a nov-21	14,82	(e)
Cota para Apuração de Performance	90,53	(f) = (d) + (e)
Diferencial para Performance	- 0,79	(f) - (c)
x 30%	- 0,24	(g)
# de Cotas	1.814.336	(h)
Performance Apurada no Período	- 431.400,93	(g) x (h)*
<b>Performance Provisionada</b>	<b><u>ZERO</u></b>	

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

**A GESTORA NÃO RECEBERÁ A TAXA DE PERFORMANCE PROVISIONADA ATÉ QUE A COTA PATRIMONIAL DO FUNDO VOLTE A R\$113,25**

## R\$ 4,7 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\$ 0,7 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.

