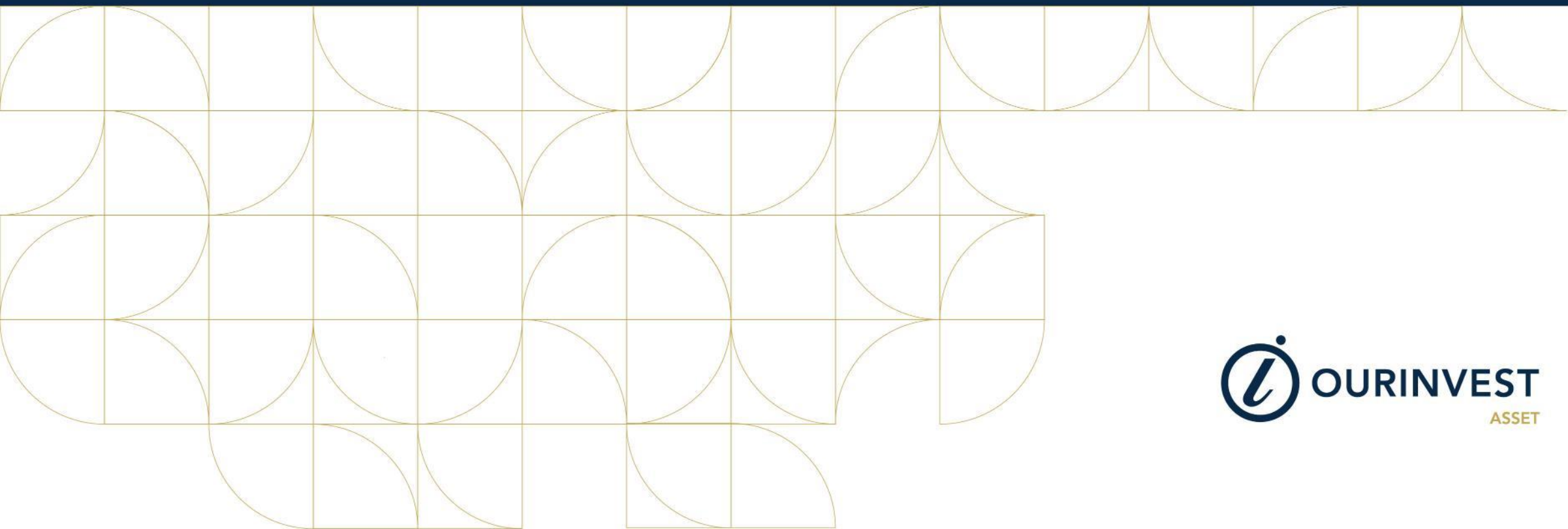


RELATÓRIO GERENCIAL

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

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

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,16

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 86,80

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

16,0%

MARKET CAP:

R\$ 93.491.152

DIVIDEND YIELD (12M):

12,1%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 93,18

RETORNO NO MÊS:

+3,1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 100.363.668

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,69

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 137.232

NÚMERO DE COTISTAS:

4.431

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.

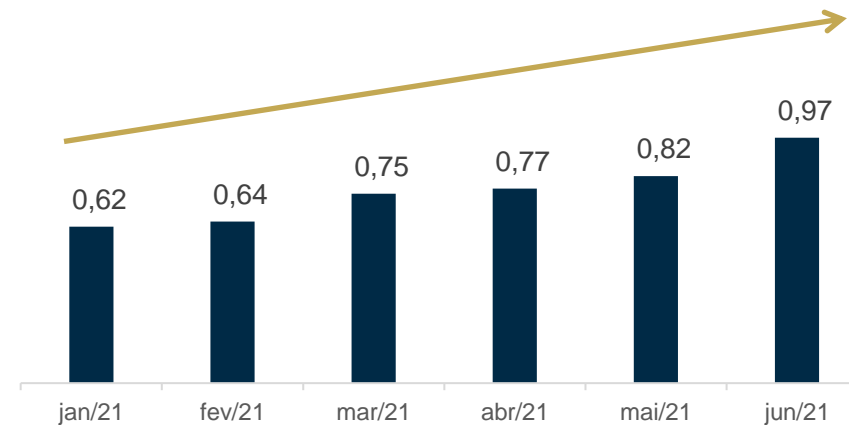
Dada a natureza destas operações, o Fundo paga pelas unidades conforme cronograma de obra, o que faz com que a alocação de recursos em uma determinada operação aumente com o tempo.

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.

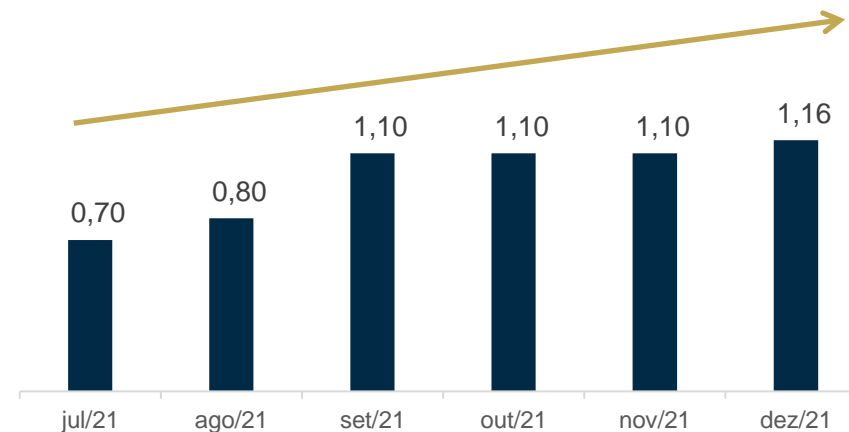
## 1º semestre 2021

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 FII's, 10% de renda fixa e 13% de receitas não operacionais.

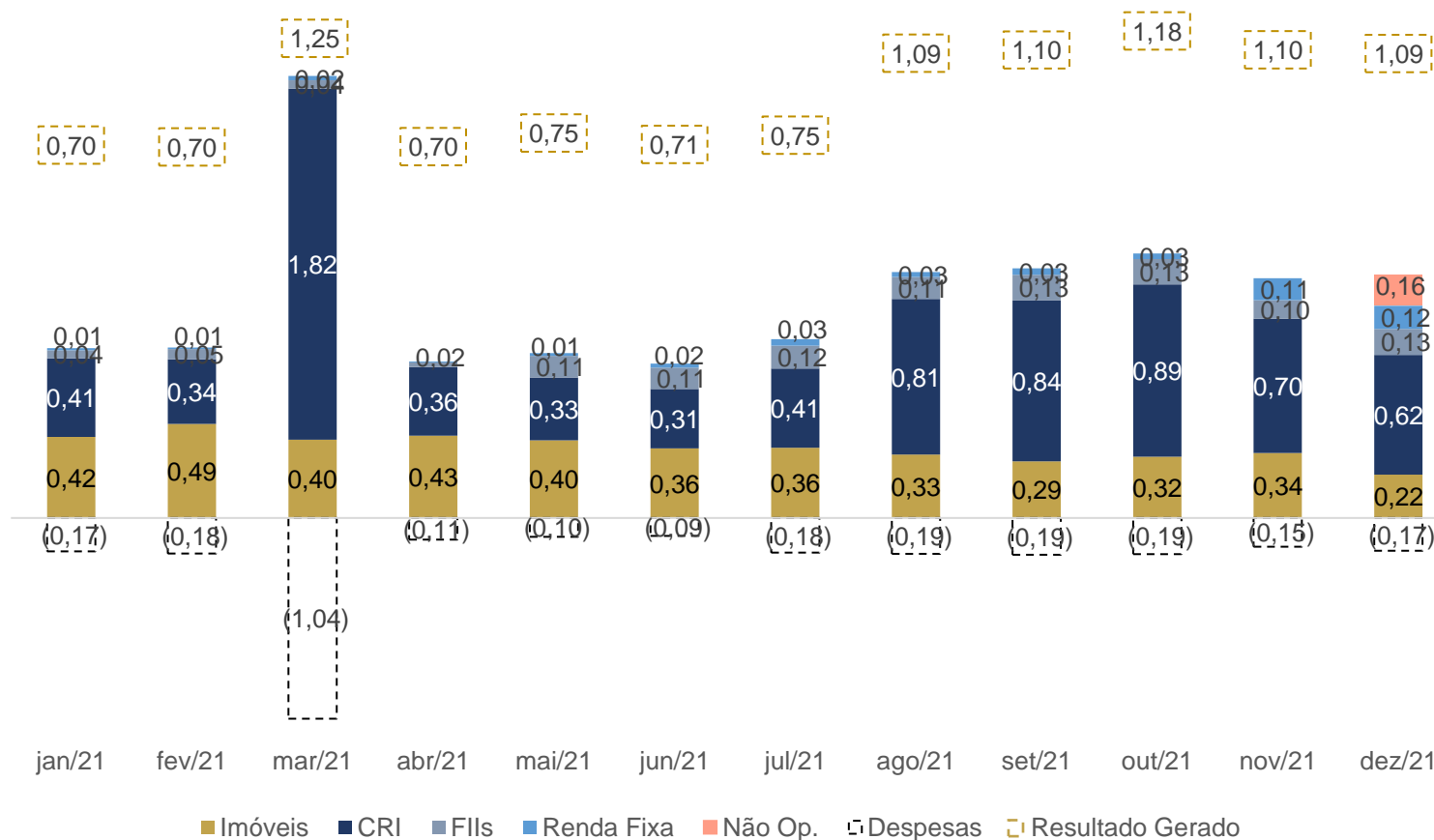
## DRE GERENCIAL

	Dez-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.353.842</b>	<b>12.160.651</b>	<b>21.455.210</b>	<b>29.306.465</b>
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
<b>Despesas Totais</b>	<b>(183.950)</b>	<b>(2.381.787)</b>	<b>(4.028.644)</b>	<b>(5.551.541)</b>
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)
<b>Resultado</b>	<b>1.169.892</b>	<b>9.778.864</b>	<b>17.426.566</b>	<b>23.754.924</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,09</b>	<b>11,11</b>	<b>20,30</b>	<b>32,16</b>
Reserva	79.529	(463.508)	(807.544)	(907.283)
<b>Rendimentos</b>	<b>1.249.421</b>	<b>9.315.356</b>	<b>16.619.021</b>	<b>22.847.642</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>1,16</b>	<b>10,53</b>	<b>19,31</b>	<b>30,98</b>

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



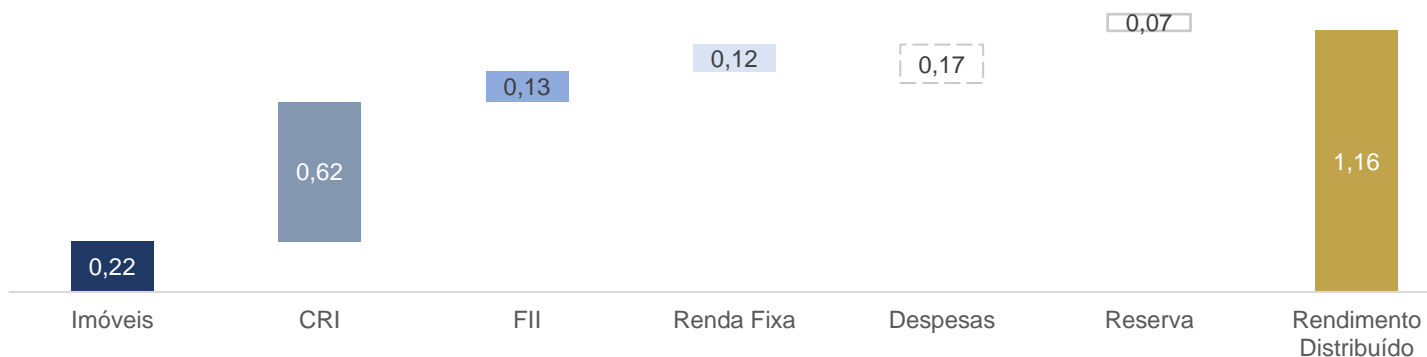


Este mês o fundo distribuiu R\$ 1,16 por cota, representando um dividend yield de 16,0% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 86,80).

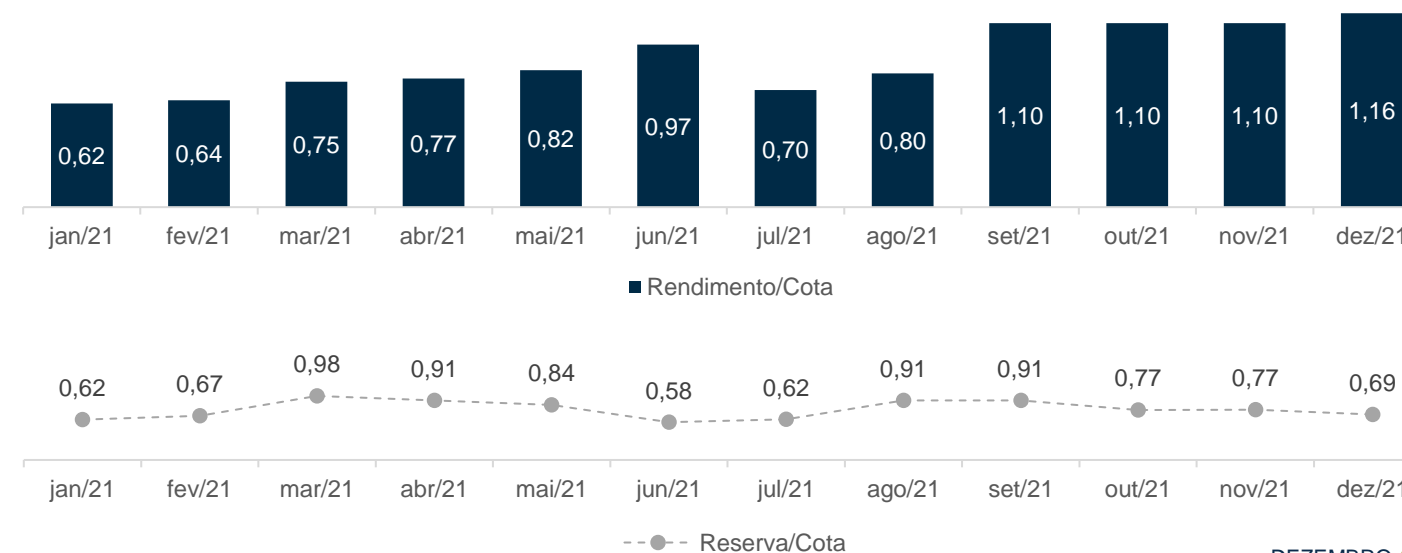
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,88 por cota, representando um dividend yield médio de 12,1% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

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



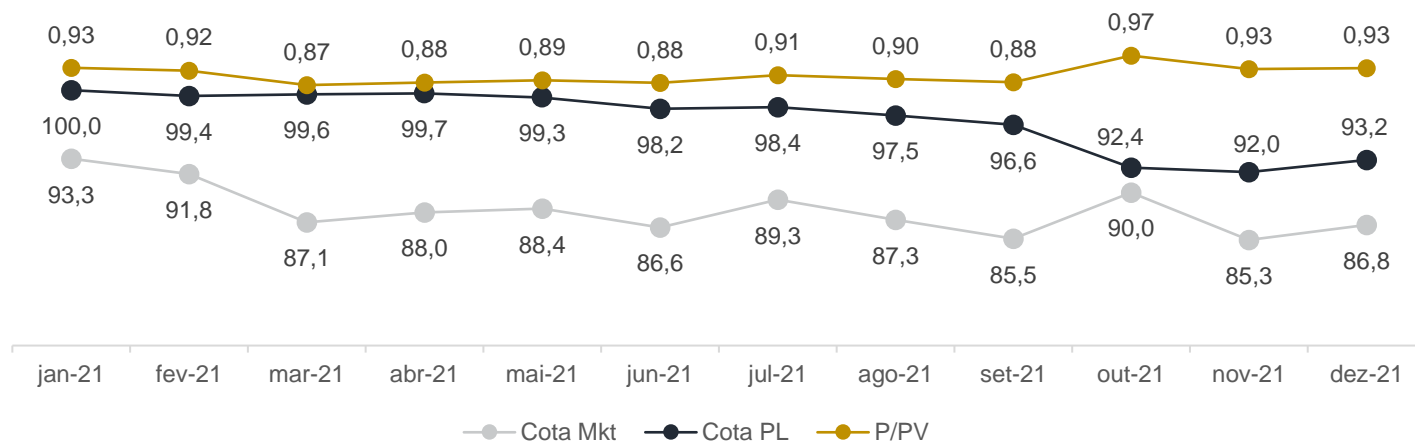


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 86,80, representando um desconto de 6,8% em relação a cota patrimonial.

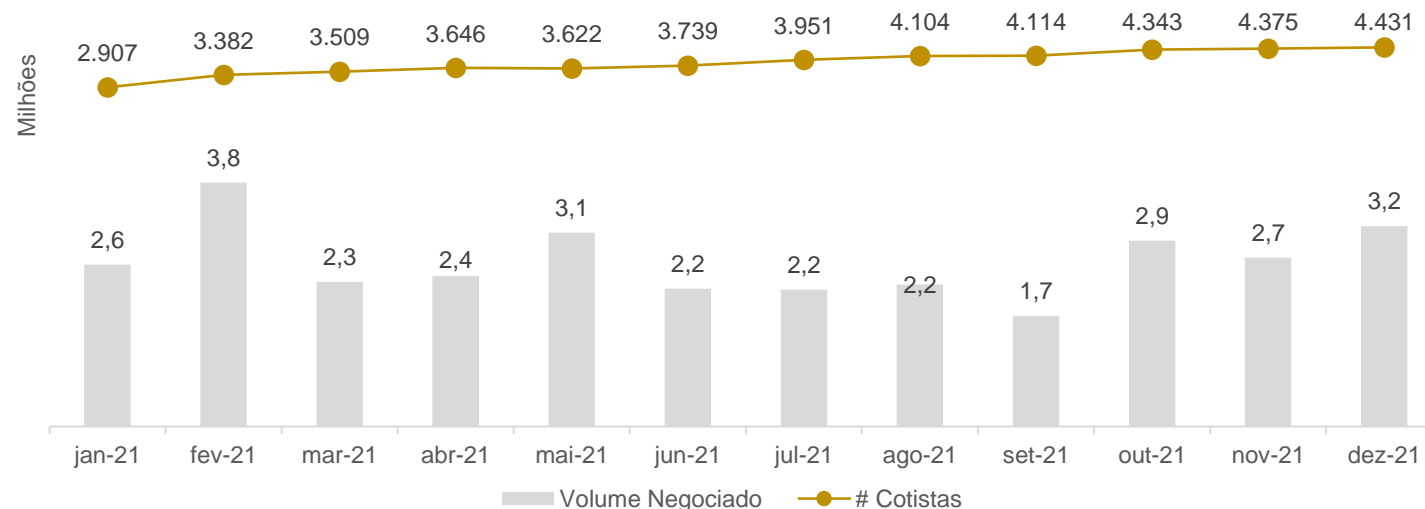
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 3,1M de volume negociado, representando um aumento de 18,7% em comparação ao mês anterior.

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



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

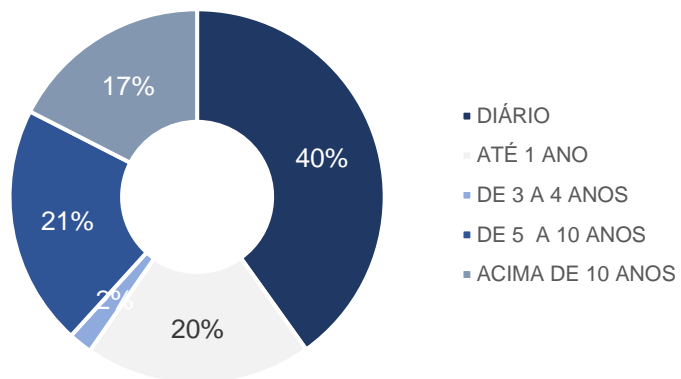
Atualmente 78,7% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 40,3% alocado em CRIs, 22,2% em imóveis, 16,2% em FIIs e 21,3% em caixa.

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

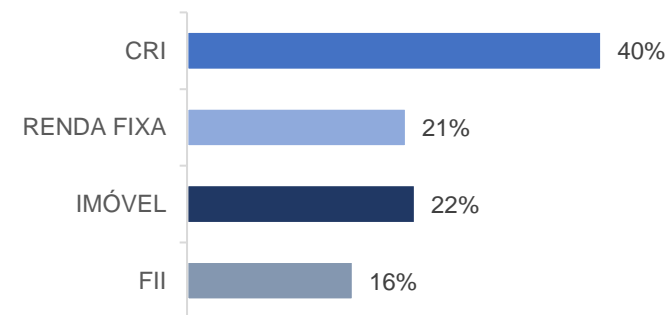
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>IMÓVEIS</b>							
Comercial Ipanema	-	-	-	IPCA	27/09/2019	1.899.450	1,9%
Escritório Barra	-	-	-	IPCA	19/02/2020	19.973.656	19,6%
Residencial Bela Vista	-	-	-	IGP-M	22/05/2020	789.994	0,8%
<b>Sub-Total Imóveis</b>						<b>22.663.100</b>	<b>22,2%</b>
<b>CRI</b>							
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%
<b>Sub-Total CRIs</b>						<b>41.145.720</b>	<b>40,3%</b>
<b>FII</b>							
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%
<b>Sub-Total FIIs</b>						<b>16.496.886</b>	<b>16,2%</b>
<b>TOTAL</b>						<b>80.305.706,47</b>	<b>78,7%</b>

# DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

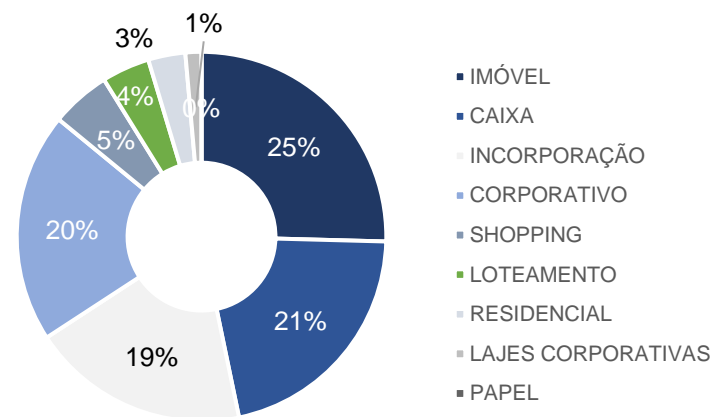
## VENCIMENTO



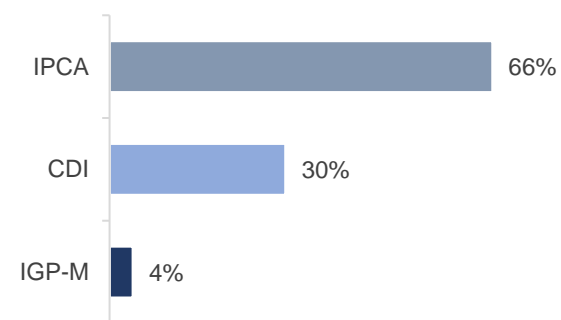
## TIPO DE ATIVO



## 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



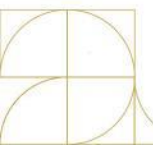
- No mês de julho a operação Residencial Pinheiros, localizado na Av. Borges de Medeiros – Rio de Janeiro, foi encerrada com a recompra da unidade remanescente.
- O Fundo adquiriu 2 unidades em Abril de 2019 com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.
- A incorporadora 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.**





## 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.

