



# FII Ourinvest Fundo de Fundos

Relatório gerencial - OUFF11

# Perfil do Fundo



O Ourinvest Fundo de Fundos 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 (FIIs).

**PÚBLICO ALVO:**  
Investidores em Geral

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

**BENCHMARK:**  
IFIX

**PRAZO:**  
Indeterminado

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

**GESTOR:**  
Fator ORE 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:**  
<http://www.fatororeasset.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.



# Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 0,70**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 66,87**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**12,6%**

MARKET CAP:

**R\$ 121.324.648**

DIVIDEND YIELD (12M):

**12,8%**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 80,32**

RETORNO NO MÊS:

**0,7%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 145.731.104**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,28**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 345.863**

NÚMERO DE COTISTAS:

**8.529**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 6.917.267**

## NOTA DO GESTOR

Este mês o fundo distribuiu para seus cotistas R\$ 0,70 por cota, representando um dividend yield anualizado de 12,6% sobre o valor de fechamento da cota a mercado no último dia útil do mês. O fundo apresentou um retorno para os cotistas de 0,69% versus 0,02% do IFIX no mês.

No mês, reduzimos a posição em BRCO (Logística) e giramos a posição do fundo em KNCR e JPPA, vendendo suas cotas no mercado secundário com ganho de capital e entrando na oferta. Esses movimentos geraram um ganho de capital consolidado de R\$ 0,04/cota.

Em relação as aquisições, aumentamos a posição do fundo em GTWR (Corporativo) e iniciamos uma posição em RBRY (CRI), GAME (CRI) e TRXF (Varejo) no mercado secundário. No mercado primário, aumentamos a posição do fundo em BICE (CRI), com uma nova integralização de cotas.

A receita recorrente do Fundo por cota foi de aproximadamente R\$ 0,65 em função da redução dos dividendos distribuídos pelos fundos de CRI, reflexo da deflação. A reserva acumulada fechou o mês em R\$ 0,28 por cota.

# Resultado

## DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado, líquido de despesas, de R\$ 0,67 por cota.

A receita recorrente de dividendos de FIIs foi de R\$ 0,65 por cota. Houve uma diminuição da receita recorrente em relação aos meses anteriores em função da deflação, que provocou uma redução dos dividendos distribuídos pelos fundos de CRI em carteira indexados à inflação.

	Out-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.317.275</b>	<b>13.866.701</b>	<b>34.830.163</b>	<b>41.297.057</b>
Rendimento FIIs	1.180.707	13.437.000	29.576.334	32.831.897
Ganho de Capital/(Perda)	81.632	221.521	4.365.954	6.399.568
Receita Financeira	54.935	208.181	745.470	1.923.186
Receita Não Operacional	-	-	142.405	142.405
<b>Despesas Totais</b>	<b>(97.438)</b>	<b>(899.490)</b>	<b>(2.333.385)</b>	<b>(3.044.521)</b>
Taxa de Administração	(34.515)	(373.422)	(1.124.534)	(1.443.648)
Taxa de Gestão	(29.749)	(298.393)	(799.805)	(937.265)
Outras	(33.174)	(227.674)	(409.046)	(677.041)
<b>Resultado</b>	<b>1.219.837</b>	<b>12.967.211</b>	<b>32.496.777</b>	<b>38.252.535</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,67</b>	<b>7,15</b>	<b>17,91</b>	<b>26,46</b>
Reserva	50.198	150.439	(91.555)	(500.137)
<b>Rendimentos</b>	<b>1.270.035</b>	<b>13.117.651</b>	<b>32.405.222</b>	<b>37.752.398</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>7,23</b>	<b>17,86</b>	<b>25,80</b>

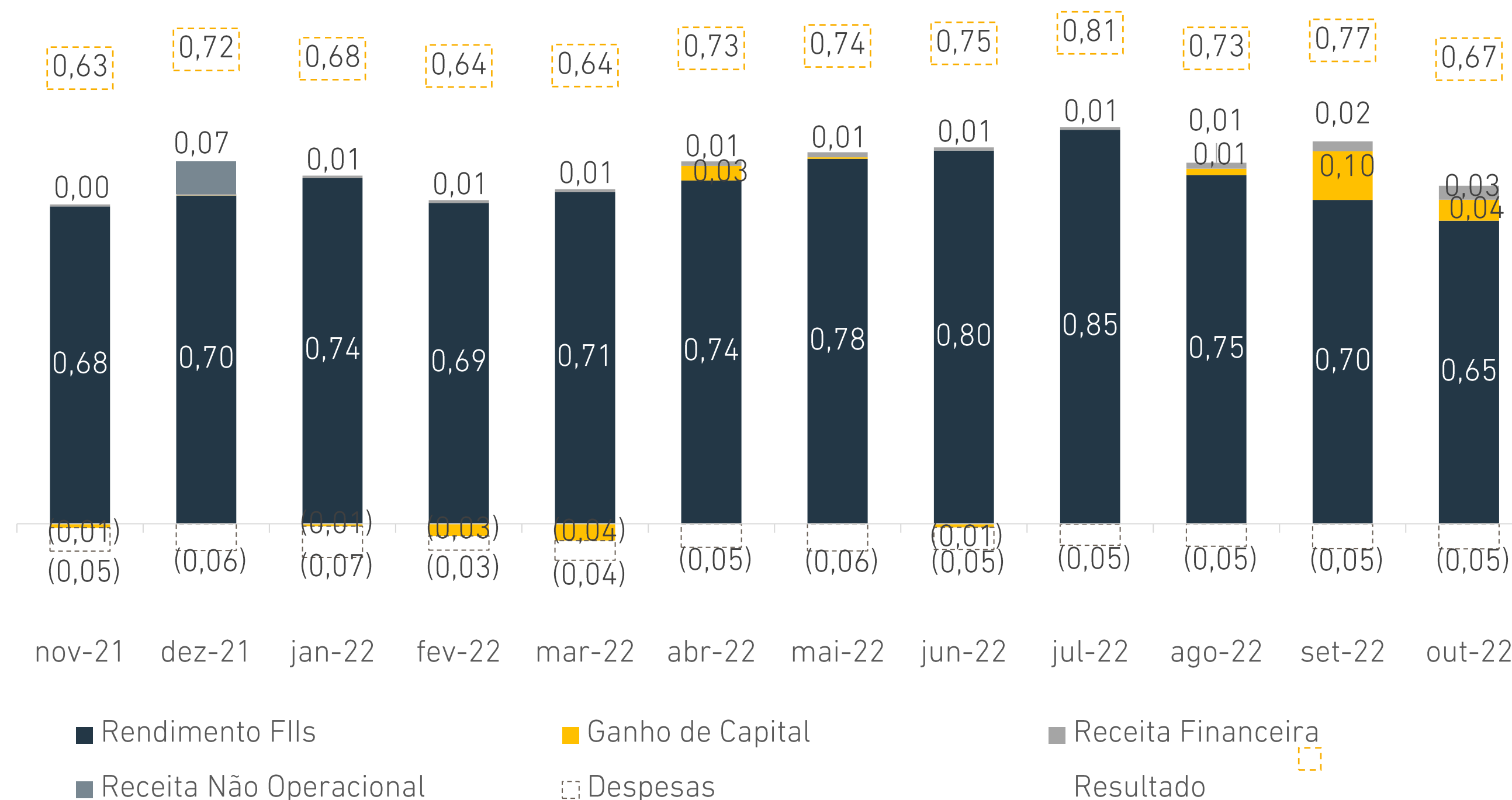
# Resultado

## Resultado Mensal por Cota



A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,71 por cota.

No mês de outubro geramos um ganho de capital de R\$ 0,04/cota.



# Resultado

## Rendimentos



Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota, representando um dividend yield anualizado de 12,6% sobre o preço de fechamento da cota no mercado secundário (R\$ 66,87).

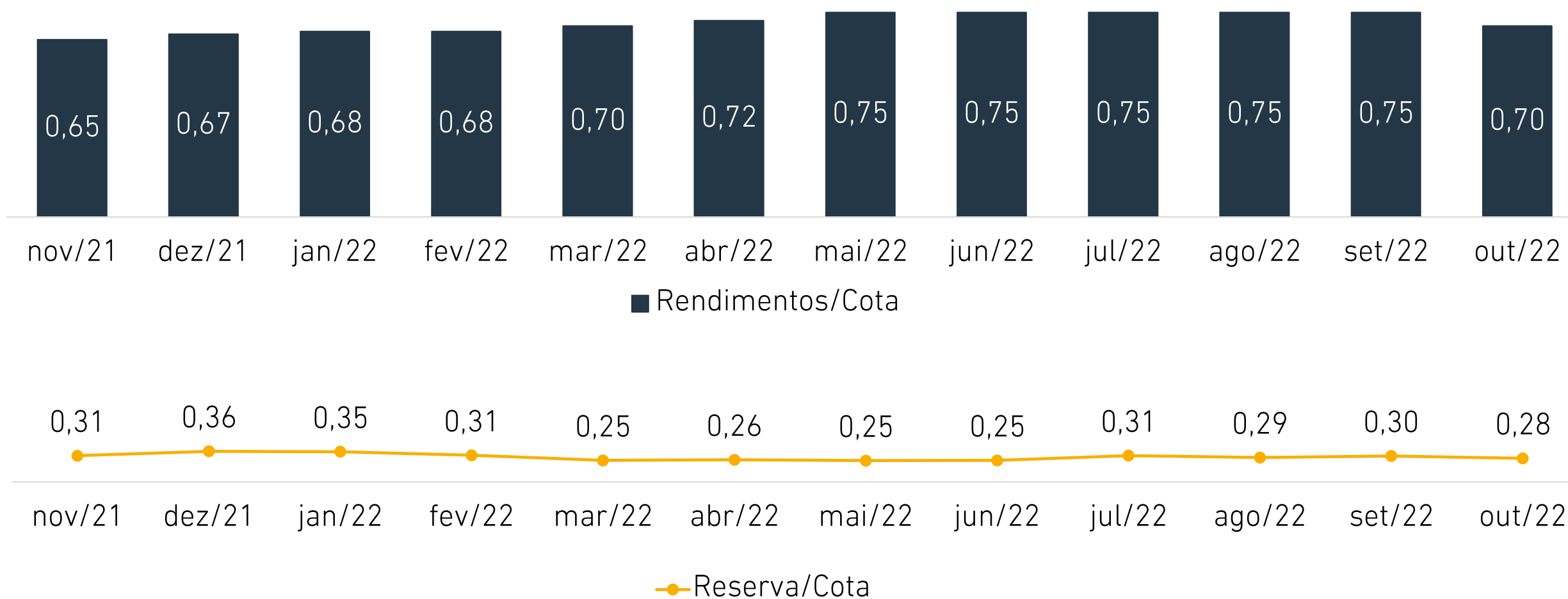
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,71 por cota, representando um dividend yield médio de 12,8% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 0,28 por cota.

### COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



# Mercado Secundário

## Rendimentos

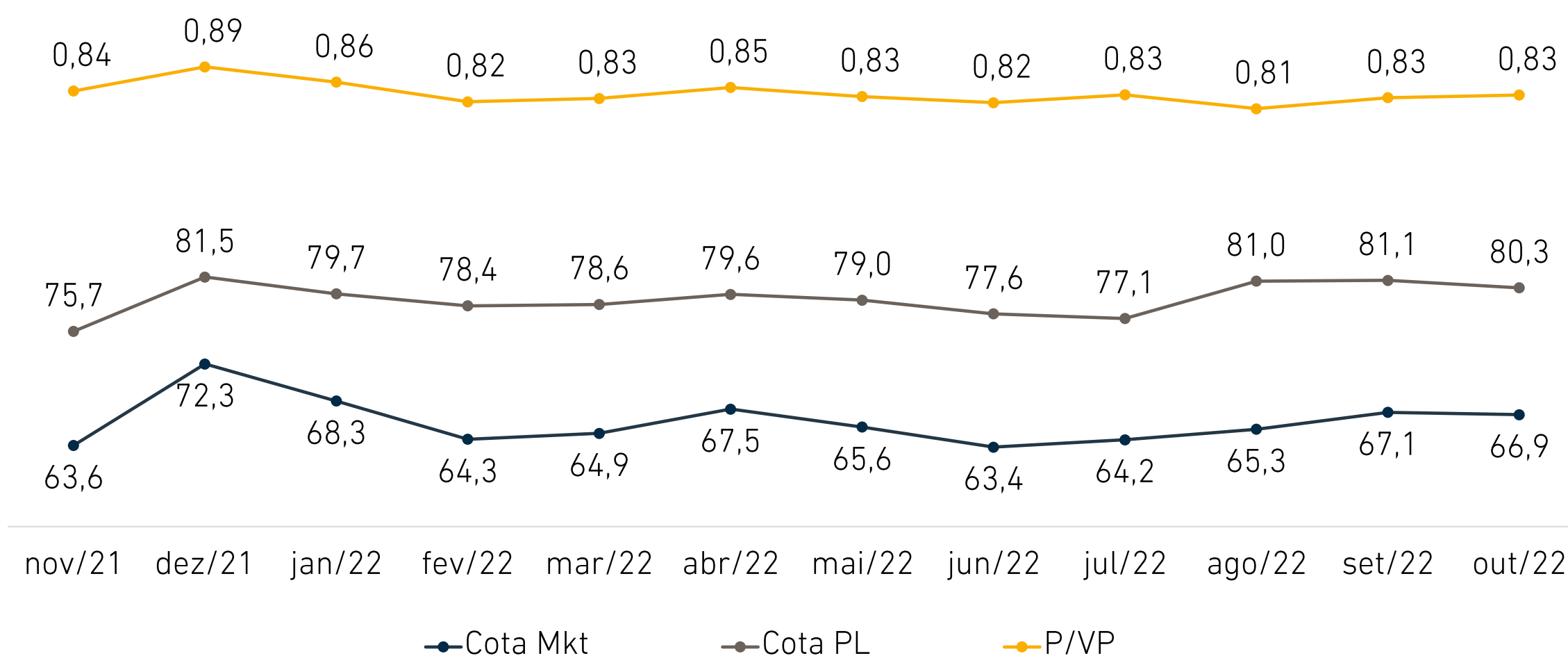


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 66,87 representando um desconto de 17% em relação ao valor patrimonial da cota.

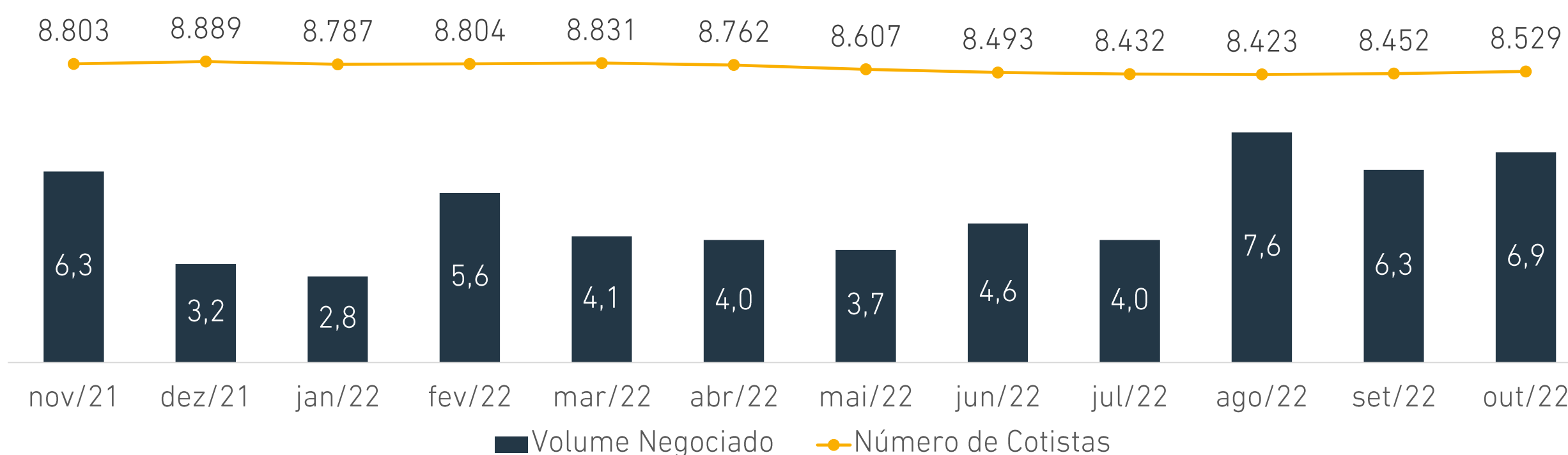
Com relação à liquidez no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 6,9 M de volume negociado, representando um aumento de 9,2% comparado ao mês anterior.

O número de investidores apresentou um pequeno aumento de em relação ao mês anterior, totalizando 8.529 cotistas.

### EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



### VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS





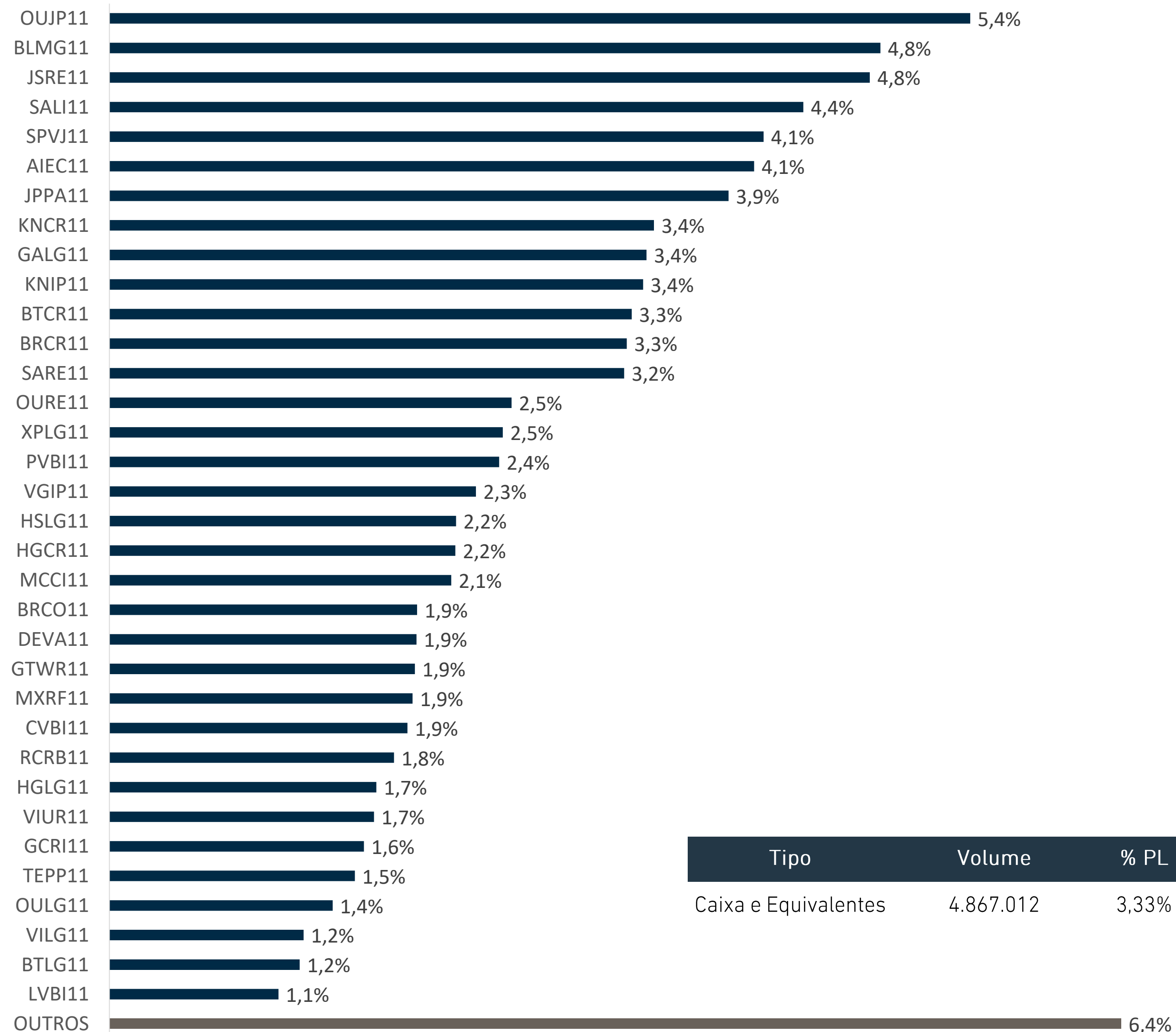
# Carteira de Ativos

## Principais posições em FIs

As principais movimentações do mês foram a venda de ativos (R\$ 4,07 MM), a aquisição de ativos no mercado secundário (R\$ 1,29 MM) e a aquisição de ativos no mercado primário (R\$ 2,54 MM).

Entre as vendas, tivemos a redução das seguintes posições: BRCO (Logística), JPPA (CRI) e KNCR (CRI), realizando o giro dos dois fundos de CRI em oferta.

Em relação as aquisições, aumentamos a posição do fundo em GTWR (Corporativo) e iniciamos uma posição em RBRY (CRI) e GAME (CRI) e TRXF (Varejo) no mercado secundário. Além disso, no mercado primário aumentamos a posição em BICE (CRI), com mais uma integralização de cotas.



Tipo	Volume	% PL
Caixa e Equivalentes	4.867.012	3,33%



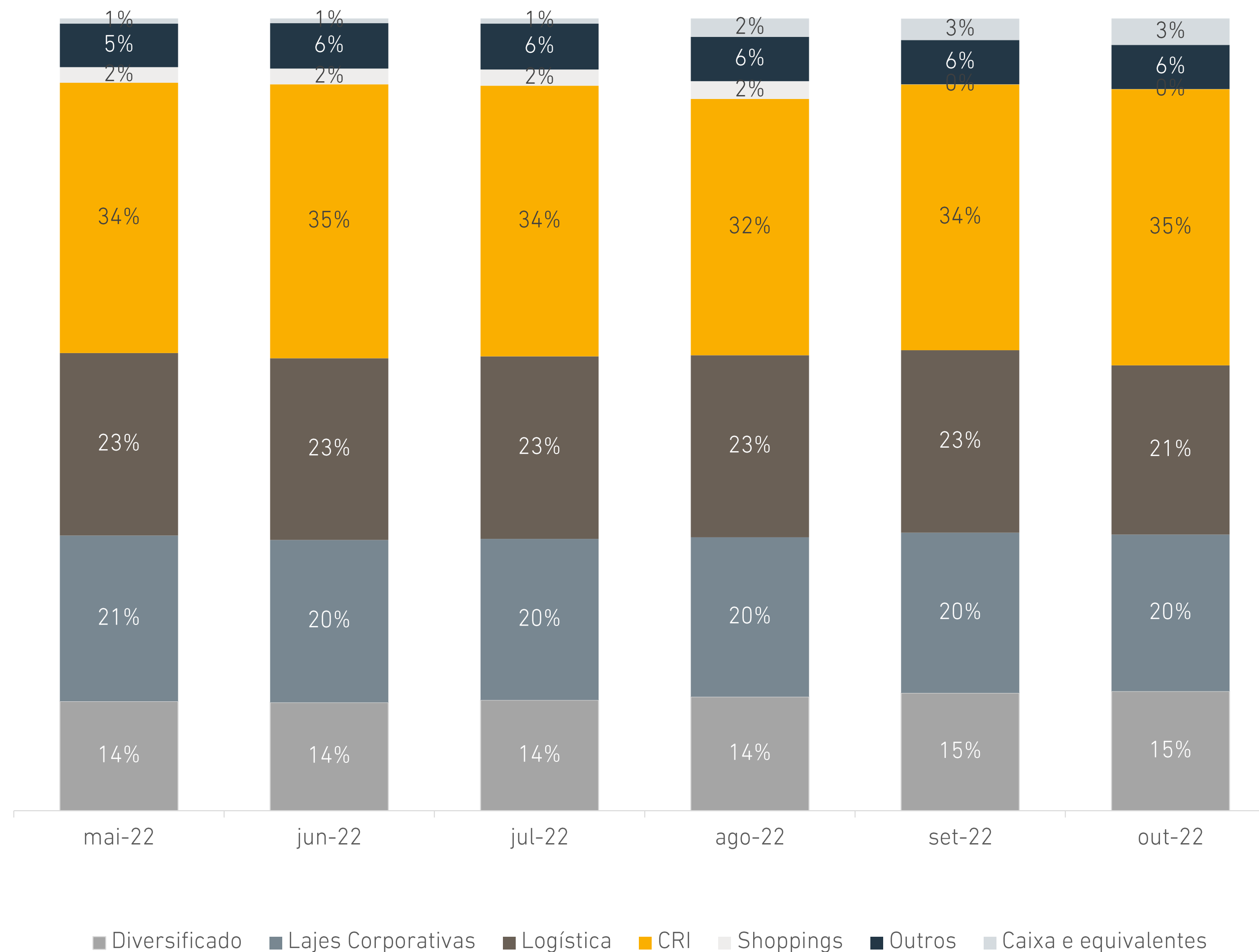
# Carteira de Ativos

## Composição da Carteira



O Fundo encerrou o mês com 96,7% dos ativos alocados em FIs e 3,3% em caixa e equivalentes.

Da posição em FIs, o fundo segue com as principais posições em fundos de CRI (34,8%), logística (21,4%), e lajes corporativas (19,8%).

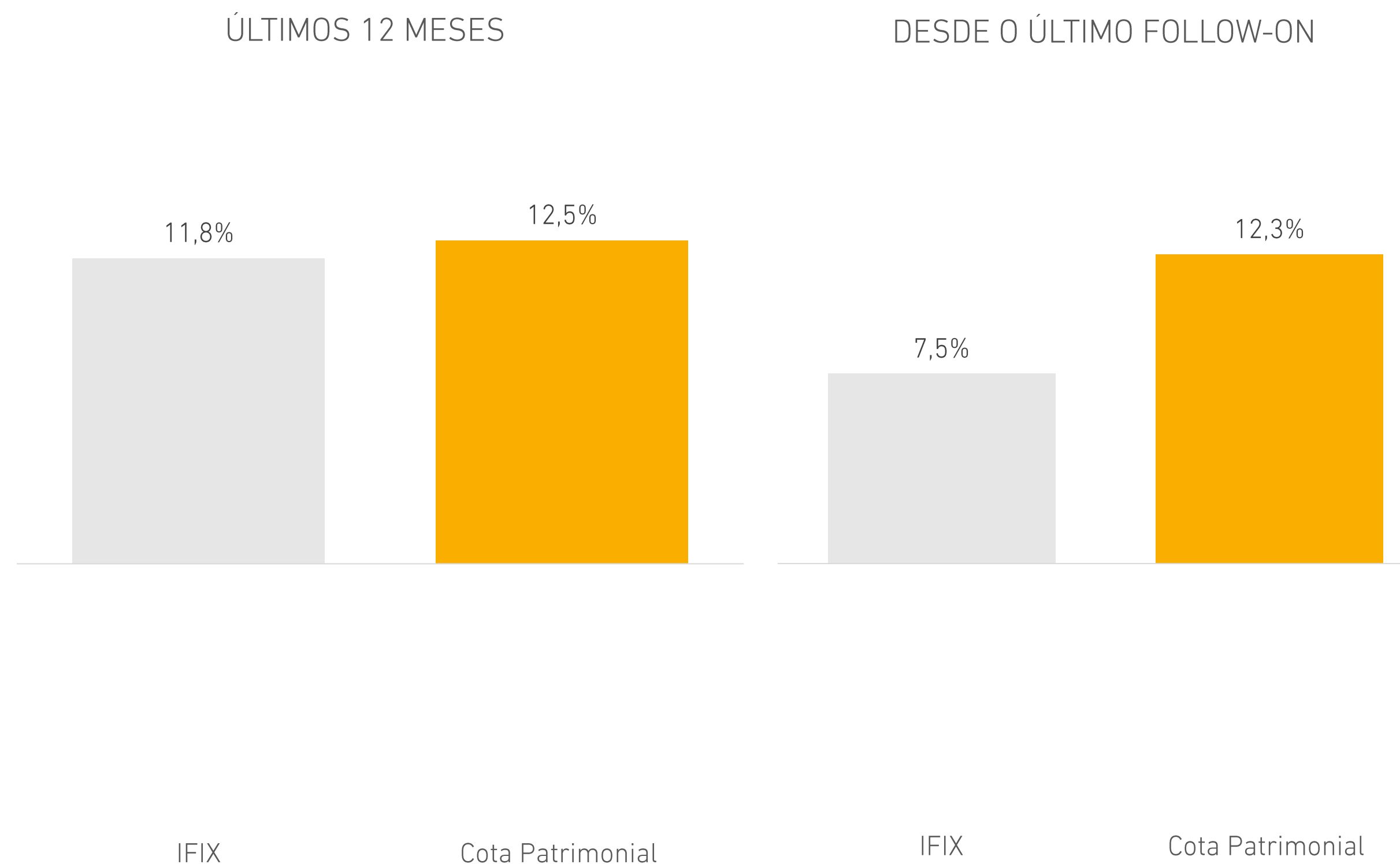


# Carteira de Ativos

## Retorno acumulado OUFF11 vs. IFIX



Considerando o valor patrimonial da cota, o retorno total do fundo é de 12,5% nos últimos 12 meses, versus 11,8% do IFIX no mesmo período. Já desde o follow-on, que ocorreu em agosto de 2020, o fundo apresentou um retorno de 12,3%, versus 7,5% do IFIX no mesmo período.



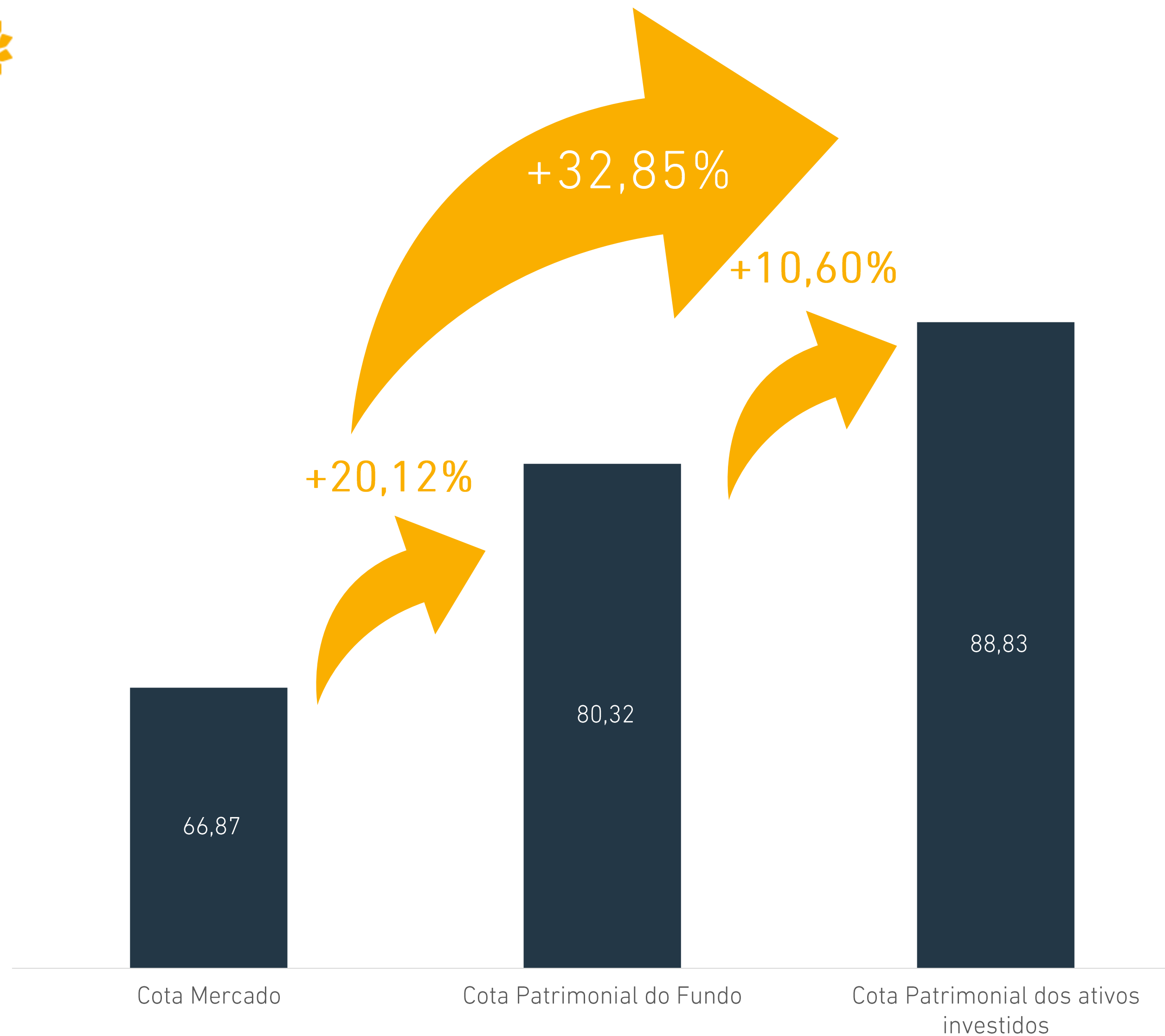
# Carteira de Ativos

## Comparação Carteira

A soma do valor patrimonial dos ativos investidos, dividido pelo número de cotas do fundo, resulta em R\$ 88,83/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\$ 80,32/cota.

Assim, com a redução do desconto da cota a mercado dos ativos investidos em relação a cota patrimonial, há um potencial de valorização da carteira do Fundo de 10,60%.

Além disso, considerando que a cota a mercado do Fundo também apresenta um desconto em relação a sua cota patrimonial, há um segundo potencial de valorização de 20,12%, gerando um potencial total de valorização para o fundo de 32,85%.



# Taxa de Performance



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

Cota Patrimonial quando do último pagamento de taxa de Performance dez-19	113,25	(a)
IFIX dez-19	3.197,58	(i)
IFIX out-22	2.991,45	(ii)
Variação IFIX	0,9355	(b) = (ii)/(i)
Cota Benchmark	105,95	(c) = (a) x (b)
<hr/>		
Última Cota Patrimonial antes da Performance do Mês (out-22)	80,32	(d)
Dividendos do período jan-20 a out-22	22,72	(e)
Cota para Apuração de Performance	103,05	(f) = (d) + (e)
<hr/>		
Diferencial para Performance	- 2,90	(f) - (c)
x 30%	- 0,87	(g)
# de Cotas	1.814.336	(h)
Performance Apurada no Período	- 1.579.733,25	(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**





# Mercado de FIIs





# Mercado de FIIs

## Evolução

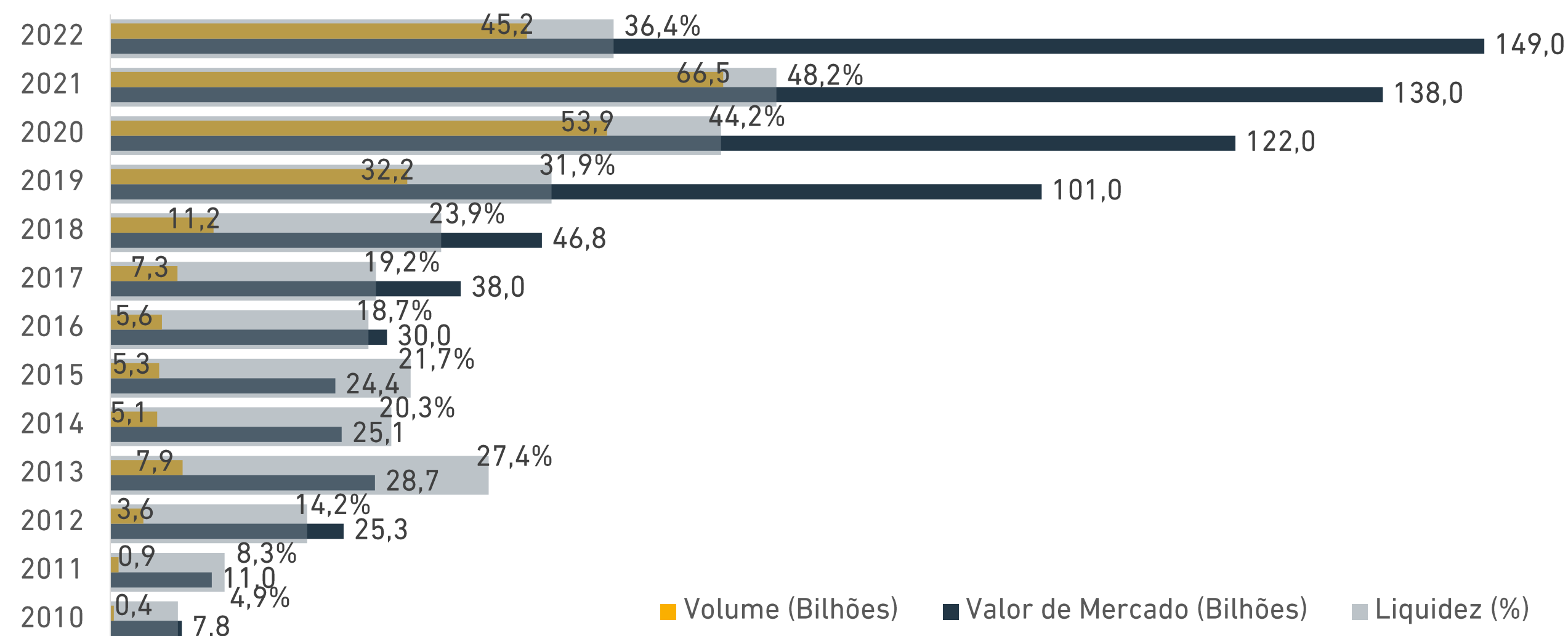


O volume negociado de FIIs até o final de outubro de 2022 foi de 45,2 bilhões.

Há um total de 437 Fundos de Investimento Imobiliário listados na [B]<sup>3</sup>.

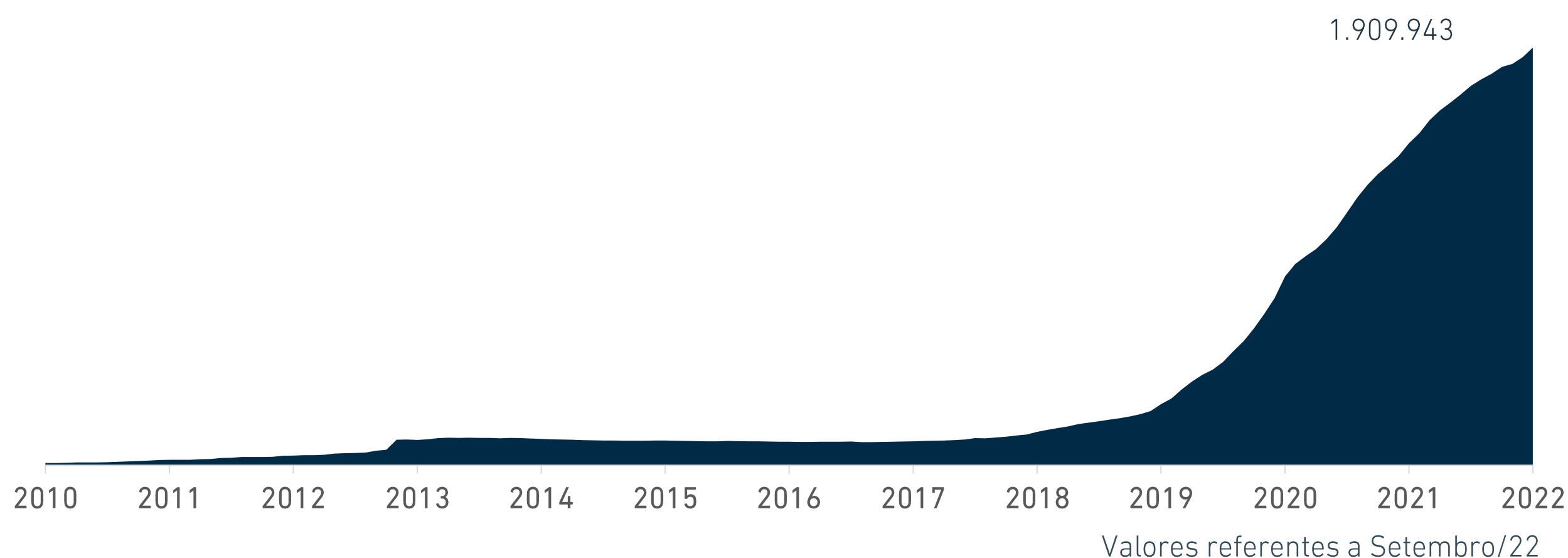
O mês terminou com 1.909.943 investidores de fundos de investimento imobiliário, sendo 74,3% representado por pessoas físicas.

### TAMANHO DO MERCADO



Valores referentes a Setembro/22

### NÚMERO DE INVESTIDORES



Valores referentes a Setembro/22

# Mercado de FIIs

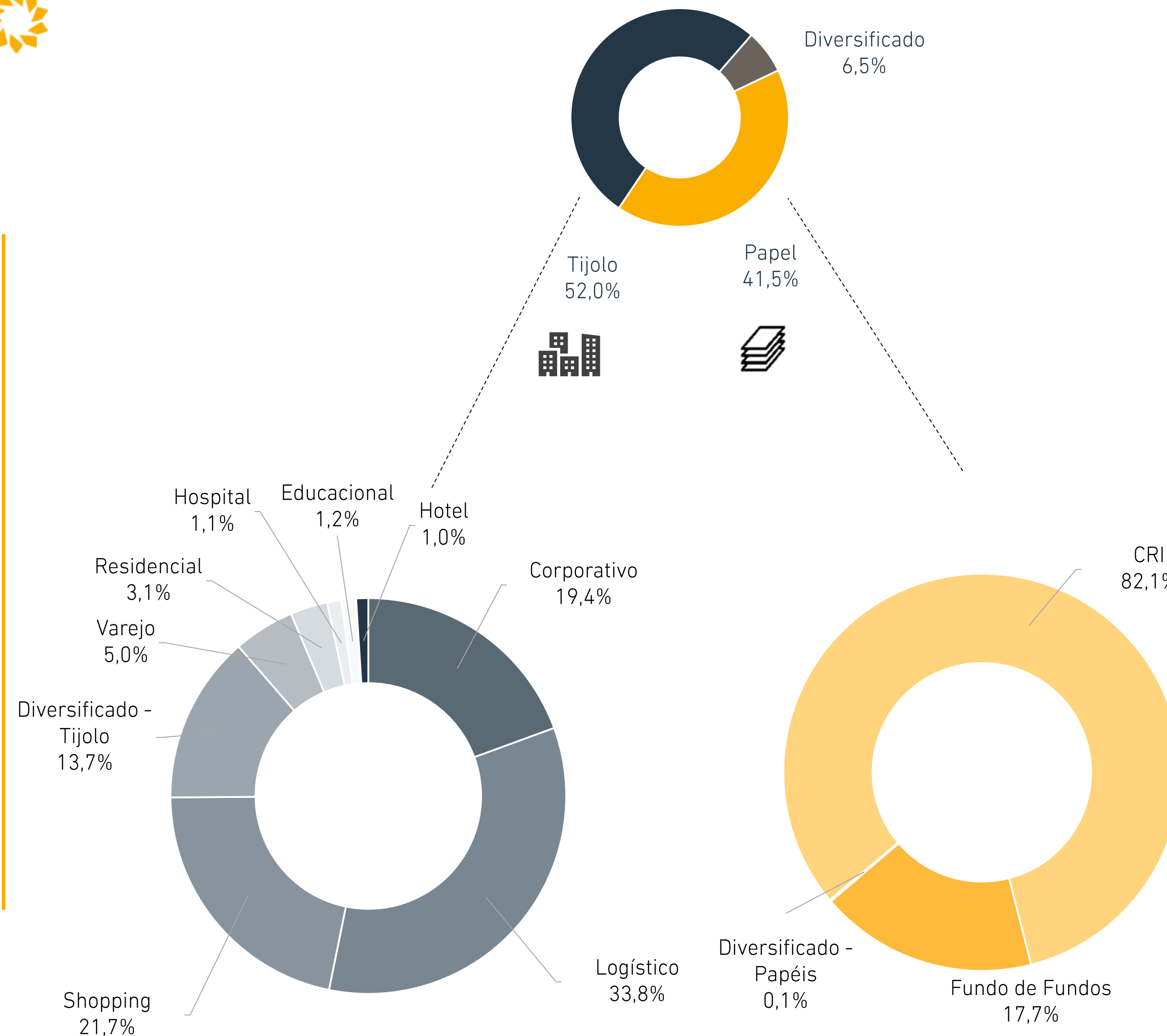
## Composição do Mercado



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 52,0% de Fundos de Tijolo e 41,5% de Fundos de Papel.



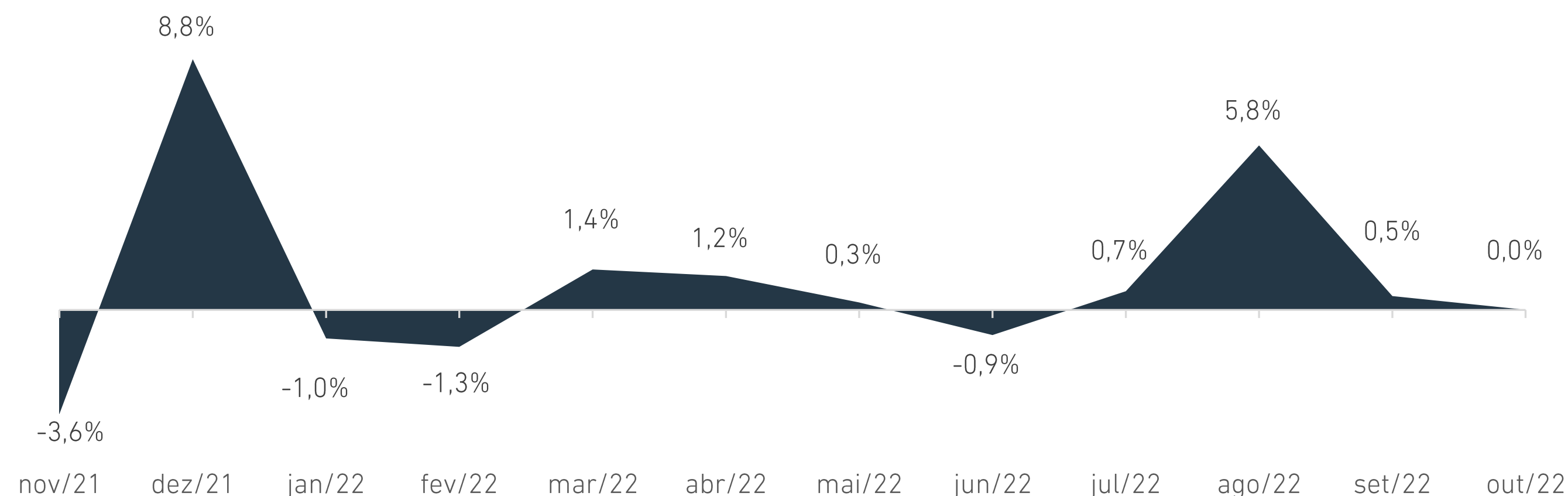
# Mercado de FIIs

IFIX 

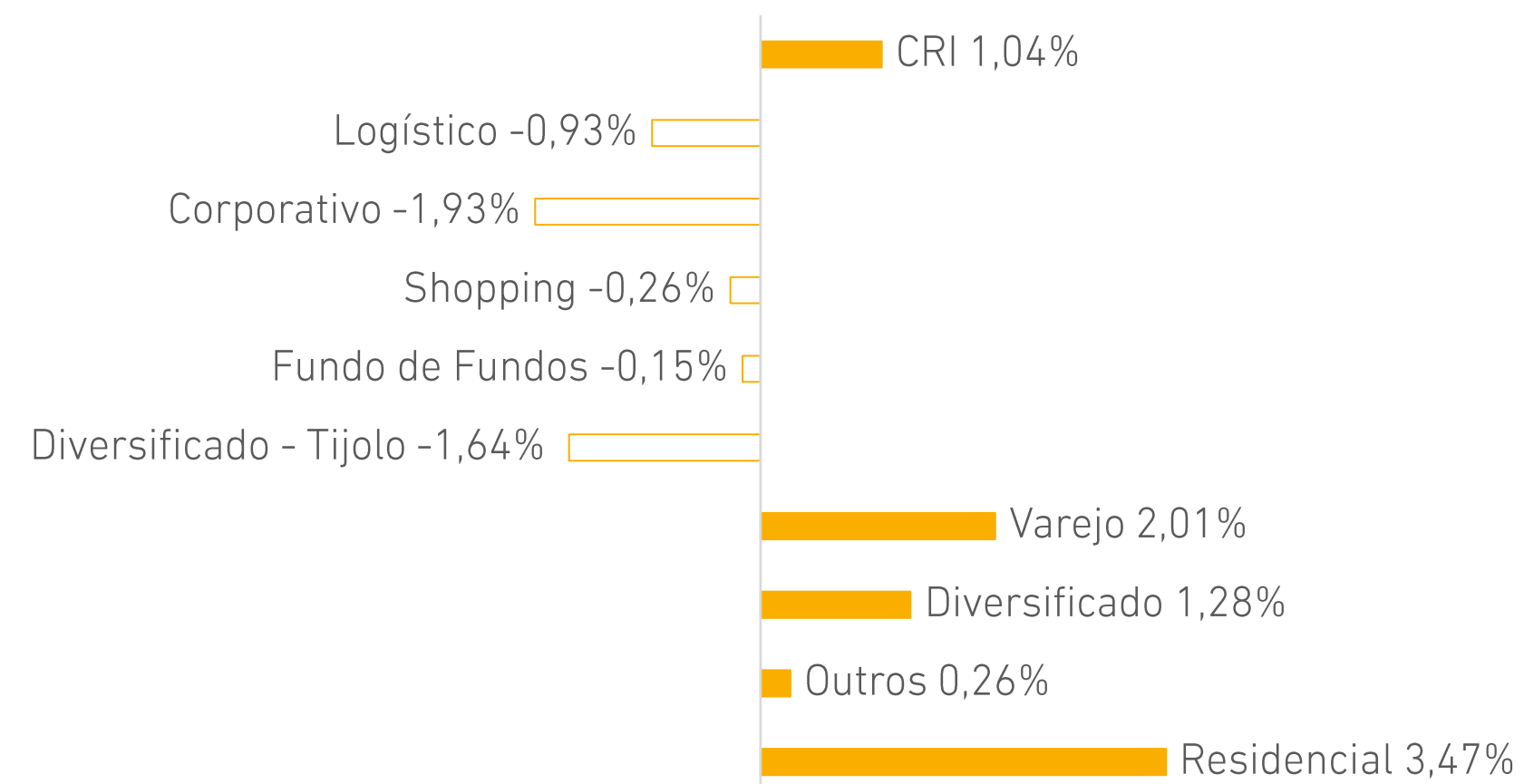
Em outubro, o IFIX ficou estável, variando 0,02% em relação ao mês anterior, acumulando uma alta de 11,80% nos últimos 12 meses.

Ao observar o retorno mensal por segmento, verificamos que em outubro não houve uma tendência clara de variação nos segmentos. Tanto os fundos de papéis como os de tijolo variaram de forma positiva e negativa.

VARIAÇÃO MENSAL DO IFIX



VARIAÇÃO POR SEGMENTO





# Mercado de FIIs

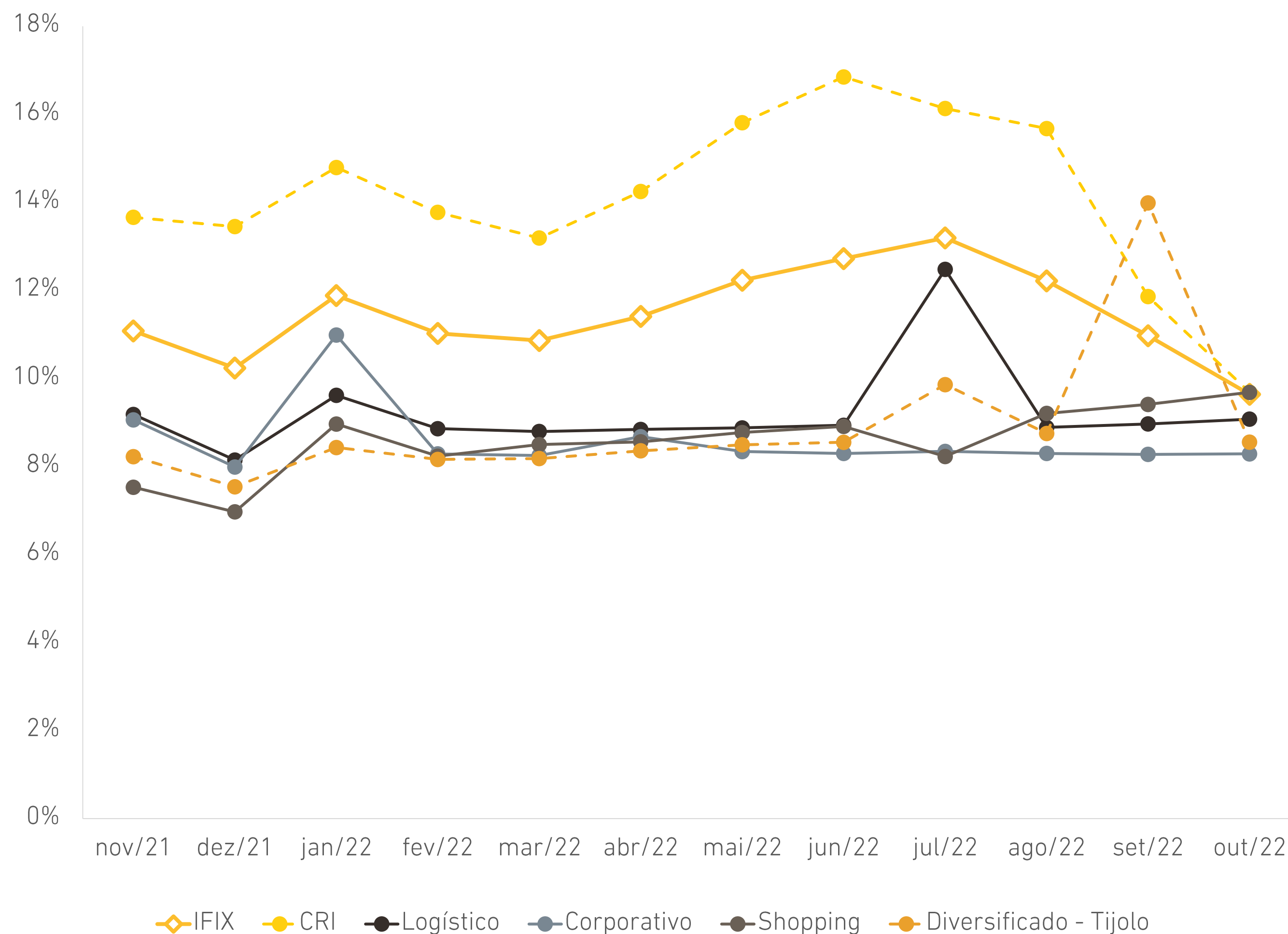
IFIX



Em outubro os fundos participantes do índice IFIX apresentaram uma redução no dividend yield, passando de 12,2% para 11,0%.

Nos meses de janeiro e julho alguns fundos distribuem um resultado adicional a fim de respeitar a política de distribuição mínima de 95% do resultado apurado no semestre. Desta forma, nestes meses há um impacto pontual não recorrente no *dividend yield* da carteira IFIX.

Nos últimos meses pudemos observar a redução do *dividend yield* dos fundos de CRI. Isso se deve a menor distribuição de dividendos reflexo da deflação.



1999

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

2002

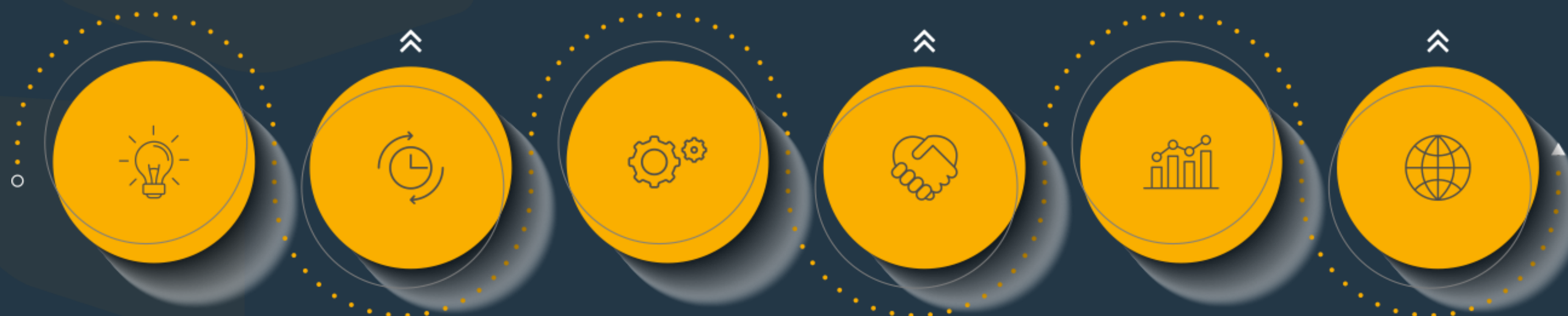
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10BI.



2016

Ao fim da cláusula de não competição, decorrente da venda da BFRE em 2012, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos.

Ourinvest Securitizadora é fundada.

2018

Ourinvest Real Estate é fundada.

Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate.

Fator ORE é fundada.



# Sobre o Gestor



**R\$4,6 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\$0,3 bi em portfólios de desenvolvimento imobiliário

# fator

## INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo  
(55 11) 3049-9100 (PABX)  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar  
04530-001 - São Paulo – SP

SAC 0800-7707229 [sac@fator.com.br](mailto:sac@fator.com.br)  
OUVIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



## NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS

 /fatorore  /fatorore

## INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.  
Avenida Paulista, 1.728  
2º ao 4º, 7º e 11º andares  
Administração de Fundos: 11 4081-4576

### 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.