



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

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.

Destaques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,70

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

13,1%

DIVIDEND YIELD (12M):

13,4%

RETORNO NO MÊS:

-3,0%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,22

NÚMERO DE COTISTAS:

8.512

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 66,19

MARKET CAP:

R\$ 116.462.228

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 76,15

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 138.162.699

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 239.242

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 4.784.837

NOTA DO GESTOR

Este mês o fundo distribuiu para seus cotistas R\$ 0,70 por cota, representando um dividend yield anualizado de 13,1% sobre o valor de fechamento da cota a mercado no último dia útil do mês. O fundo apresentou um retorno para os cotistas de -3,0% versus -4,2% do IFIX no mês.

No mês, reduzimos a posição em JPPA11 (CRI), BRGO (Logística) e GALG (Logística), gerando um ganho de capital consolidado de R\$ 0,03/cota.

No mercado secundário, aumentamos a posição do fundo em GTWR (Corporativo) e RBRY (CRI) já no mercado primário em TRXF (Varejo). Além disso, iniciamos uma pequena posição em URPR (CRI) e CACR (CRI).

A receita recorrente do Fundo foi de aproximadamente R\$ 0,65 por cota, ainda em função da redução dos dividendos distribuídos pelos fundos de CRI, reflexo da deflação. A reserva acumulada fechou o mês em R\$ 0,22 por cota.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado, líquido de despesas, de R\$ 0,65 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.

	Nov-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.274.842	15.141.543	36.105.004	42.571.898
Rendimento FIIs	1.173.837	14.610.837	30.750.171	34.005.734
Ganho de Capital/(Perda)	52.213	273.734	4.418.167	6.451.781
Receita Financeira	48.792	256.973	794.262	1.971.978
Receita Não Operacional	-	-	142.405	142.405
Despesas Totais	(100.334)	(999.824)	(2.433.719)	(3.144.855)
Taxa de Administração	(34.596)	(408.019)	(1.159.130)	(1.478.244)
Taxa de Gestão	(29.400)	(327.793)	(829.205)	(966.665)
Outras	(36.338)	(264.012)	(445.384)	(713.378)
Resultado	1.174.508	14.141.719	33.671.285	39.427.043
Resultado/Cota	0,65	7,79	18,56	27,11
Reserva	95.528	245.967	3.973	(404.610)
Rendimentos	1.270.035	14.387.686	33.675.258	39.022.433
Rendimentos/Cota	0,70	7,93	18,56	26,50

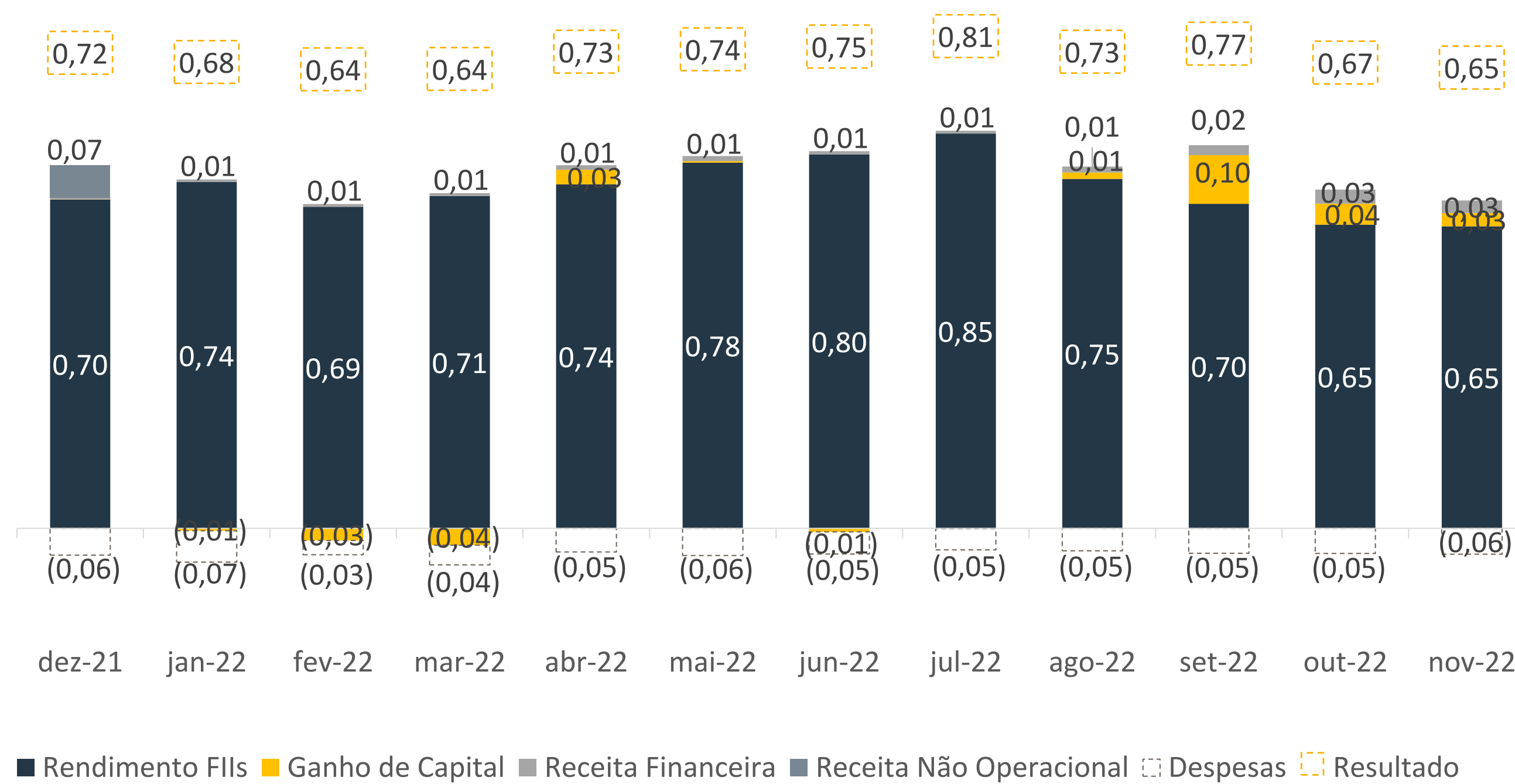
Resultado



Resultado Mensal por Cota

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

No mês de novembro geramos um ganho de capital de R\$ 0,03/cota.



Resultado

Rendimentos

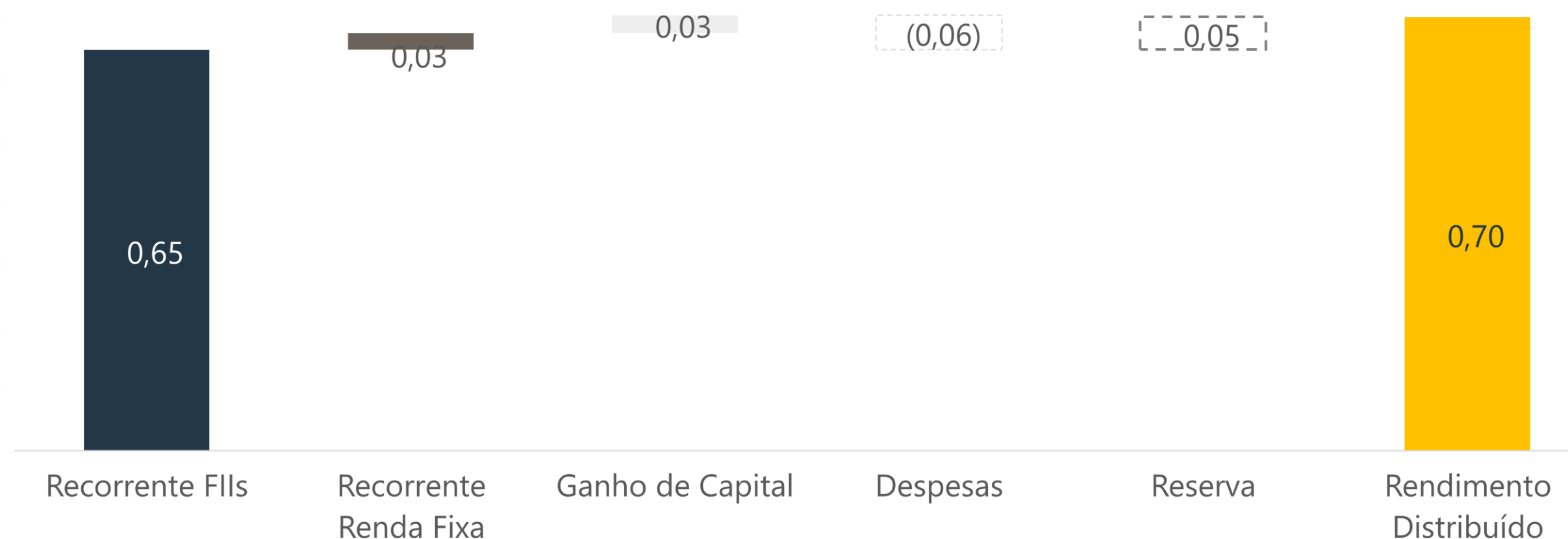


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota, representando um dividend yield anualizado de 13,1% sobre o preço de fechamento da cota no mercado secundário (R\$ 64,19).

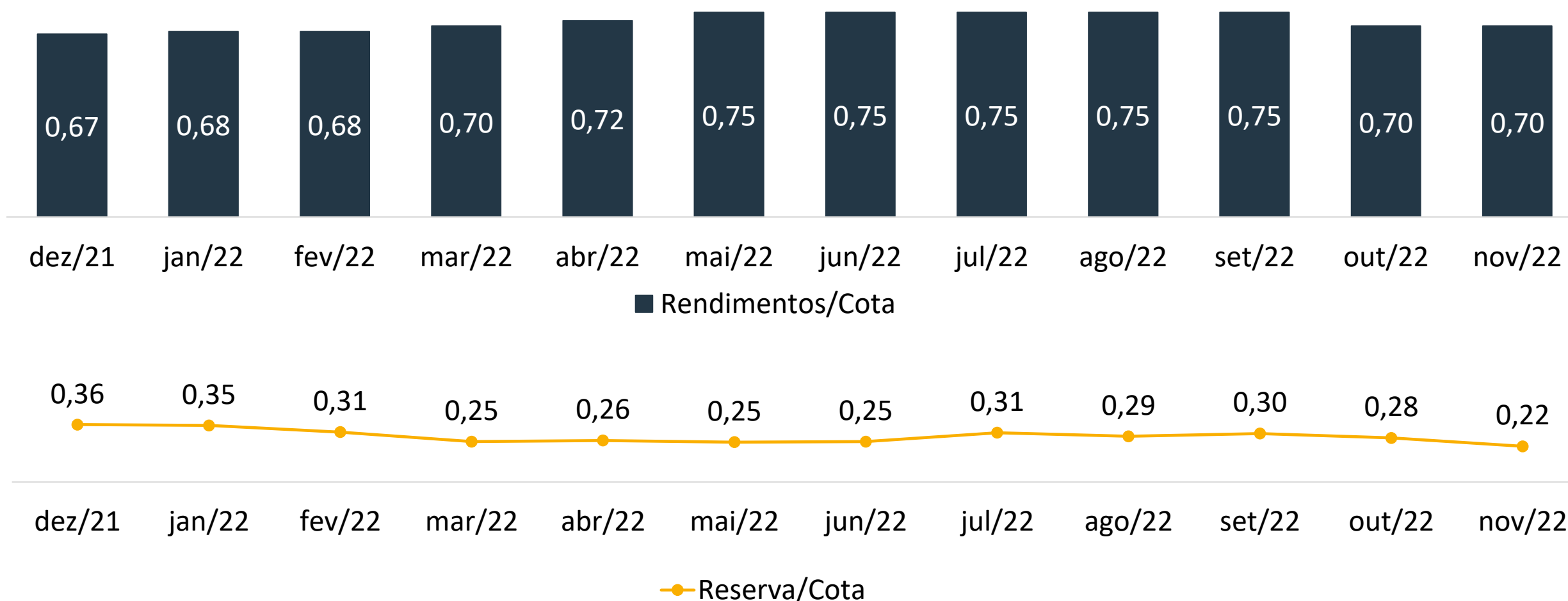
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,72 por cota, representando um dividend yield médio de 13,4% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 0,22 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA

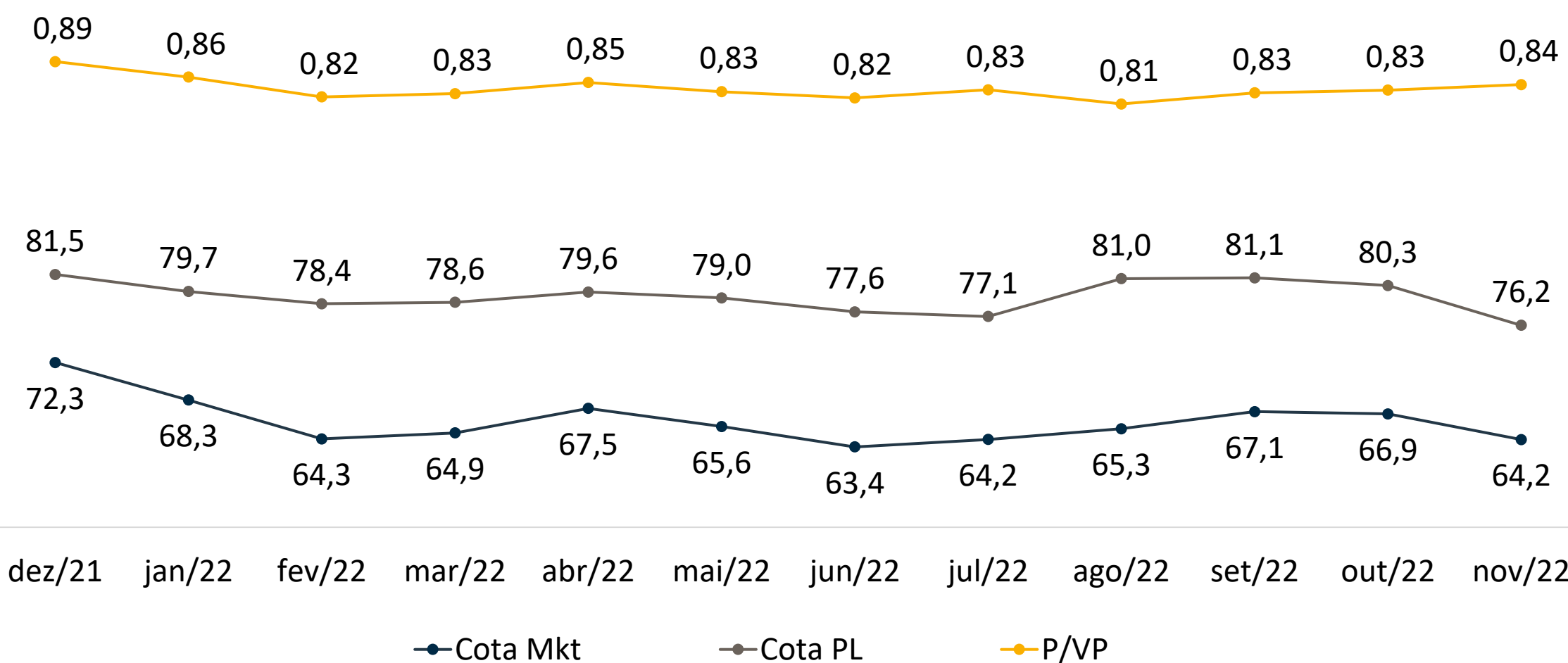


Mercado Secundário

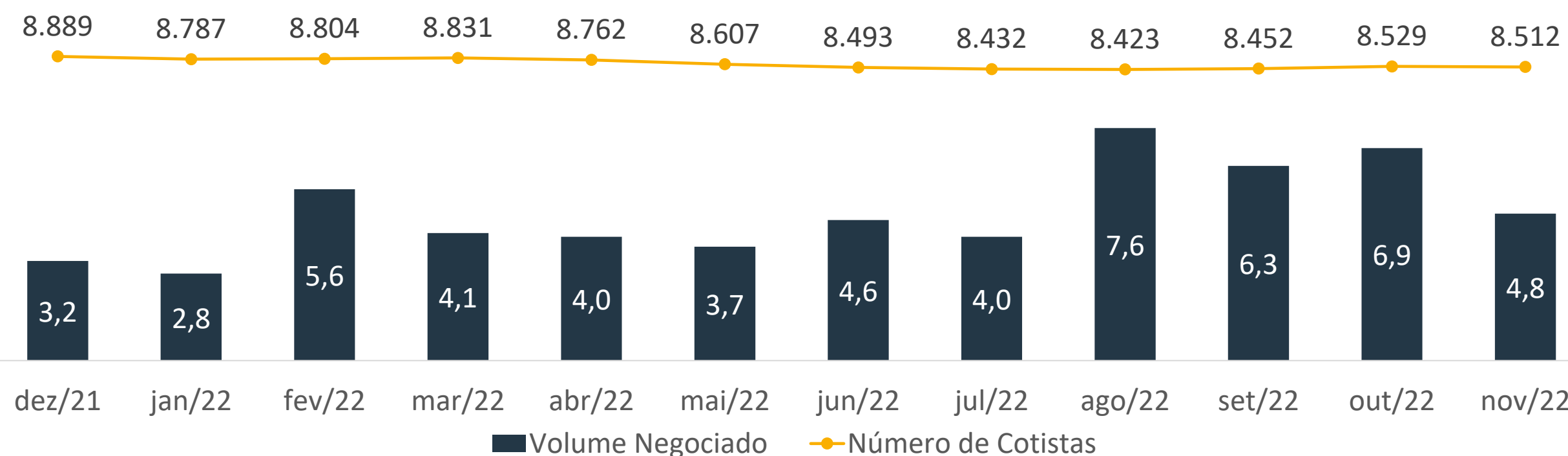
Rendimentos



EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 64,19 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\$ 4,8 M de volume negociado, representando uma redução de 30,8% comparado ao mês anterior.

O número de investidores apresentou uma pequena redução em relação ao mês anterior, totalizando 8.512 cotistas.

Carteira de Ativos

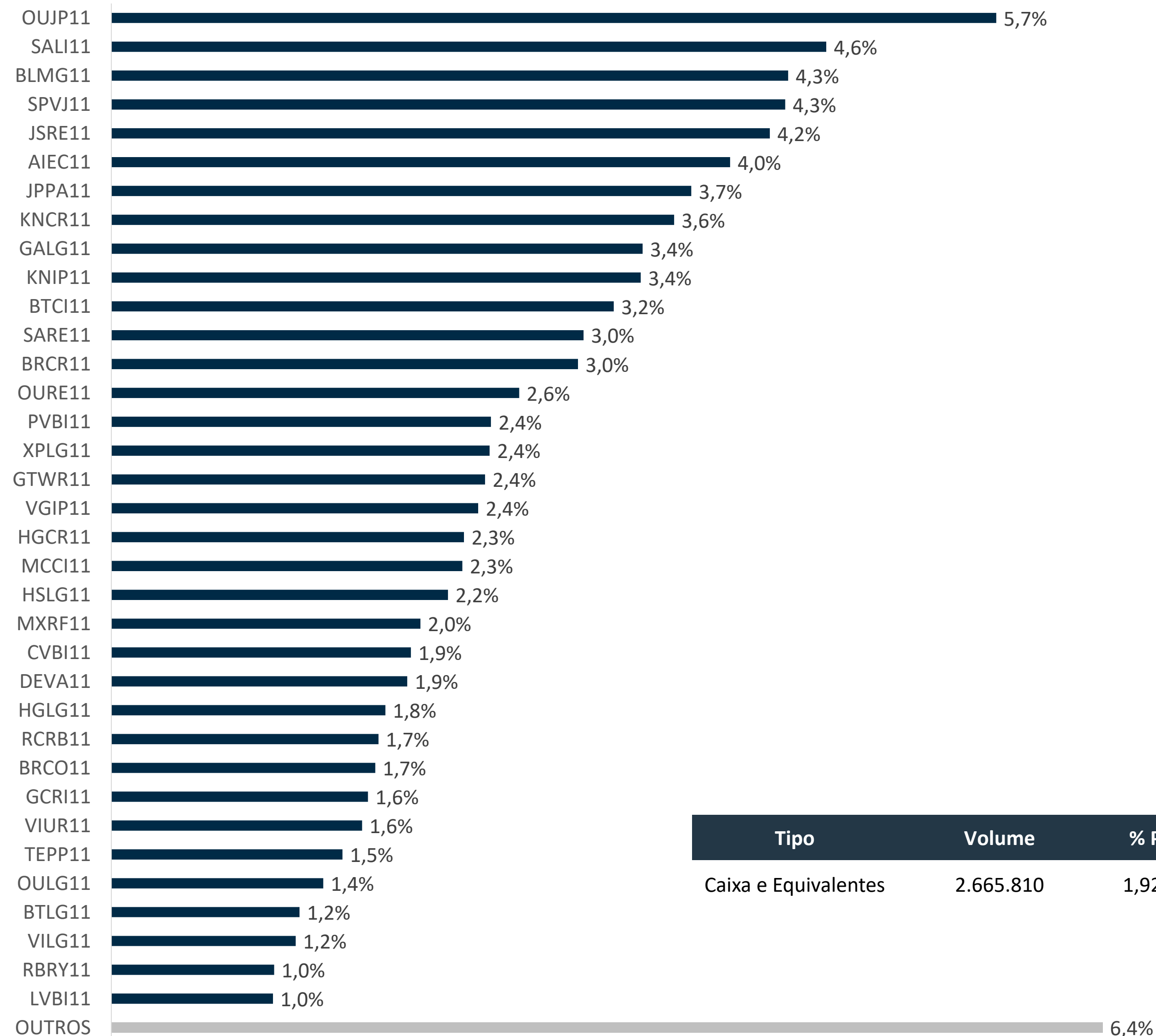
Principais posições em FIIs



As principais movimentações do mês foram a venda de ativos com ganho de capital (R\$ 0,91 MM), a aquisição de ativos no mercado secundário (R\$ 2,22 MM) e a aquisição de ativos no mercado primário (R\$ 1,06 MM).

Entre as vendas, tivemos a redução das seguintes posições: JPPA (CRI), BRCO (Logística) e GALG (Logística).

Em relação as aquisições, aumentamos a posição do fundo em GTWR (Corporativo) e RBRY (CRI) no mercado secundário e TRXF (Varejo), no mercado primário. Além disso, iniciamos uma pequena posição em URPR (CRI) e CACR (CRI).



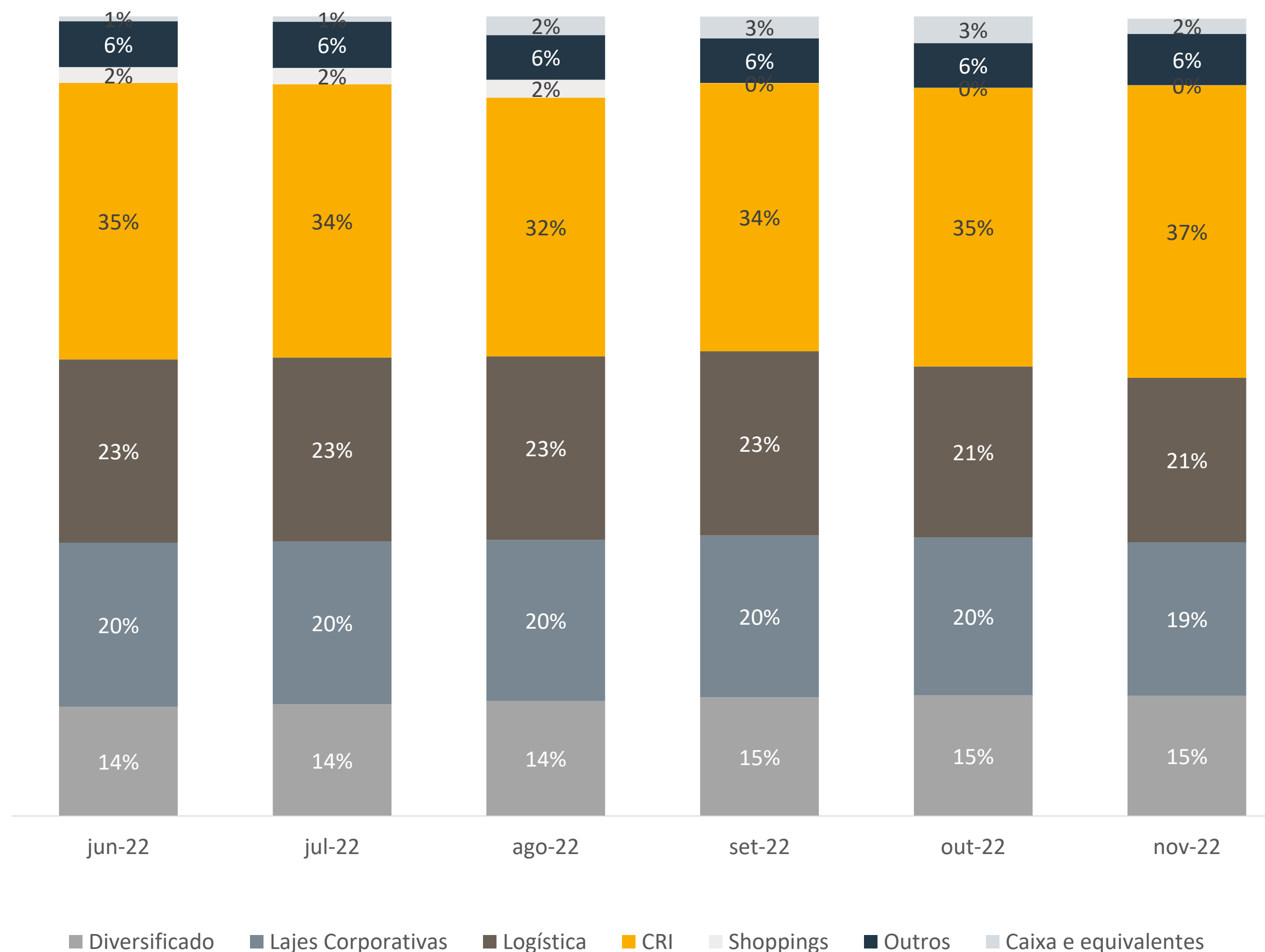
Carteira de Ativos

Composição da Carteira



O Fundo encerrou o mês com 98,1% dos ativos alocados em FIs e 1,9% em caixa e equivalentes.

Da posição em FIs, o fundo segue com as principais posições em fundos de CRI (36,6%), logística (20,6%), e lajes corporativas (19,2%).



Carteira de Ativos

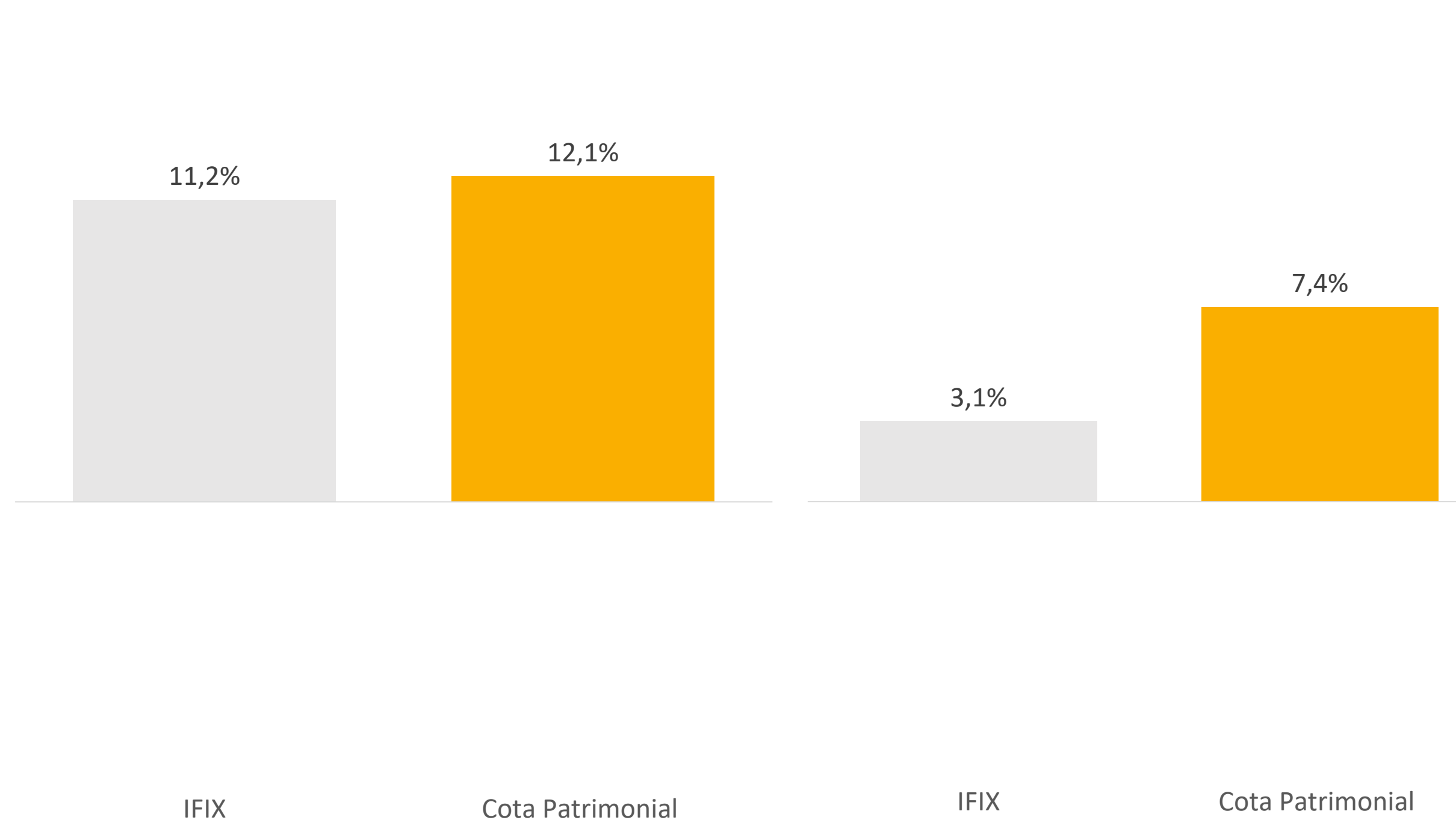


Retorno acumulado OUFF11 vs. IFIX

Considerando o valor patrimonial da cota, o retorno total do fundo é de 12,1% nos últimos 12 meses, versus 11,2% do IFIX no mesmo período. Já desde o follow-on, que ocorreu em agosto de 2020, o fundo apresentou um retorno de 7,4%, versus 3,1% do IFIX no mesmo período.

ÚLTIMOS 12 MESES

DESDE O ÚLTIMO FOLLOW-ON



Carteira de Ativos

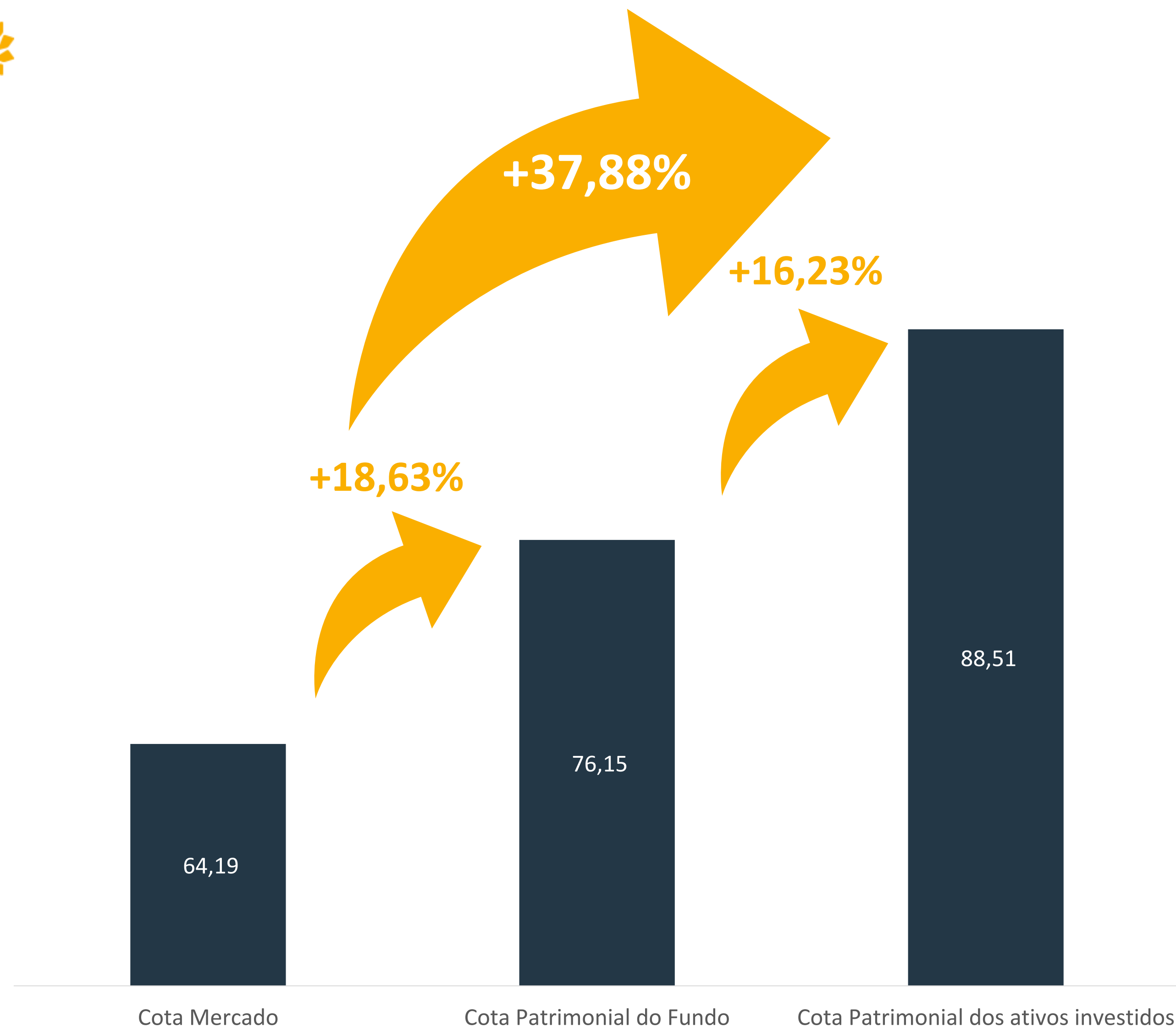
Comparação Carteira



A soma do valor patrimonial dos ativos investidos, dividido pelo número de cotas do fundo, resulta em R\$ 88,51/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\$ 76,15/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 16,23%.

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 18,63%, gerando um potencial total de valorização para o fundo de 37,88%.



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 nov-22	2.867,21	(ii)
Variação IFIX	0,8967	(b) = (ii)/(i)
Cota Benchmark	101,55	(c) = (a) x (b)
Última Cota Patrimonial antes da Performance do Mês (nov-22)	76,15	(d)
Dividendos do período jan-20 a nov-22	23,42	(e)
Cota para Apuração de Performance	99,58	(f) = (d) + (e)
Diferencial para Performance	- 1,97	(f) - (c)
x 30%	- 0,59	(g)
# de Cotas	1.814.336	(h)
Performance Apurada no Período	- 1.074.186,08	(g) x (h)*
Performance Provisionada	ZERO	

*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

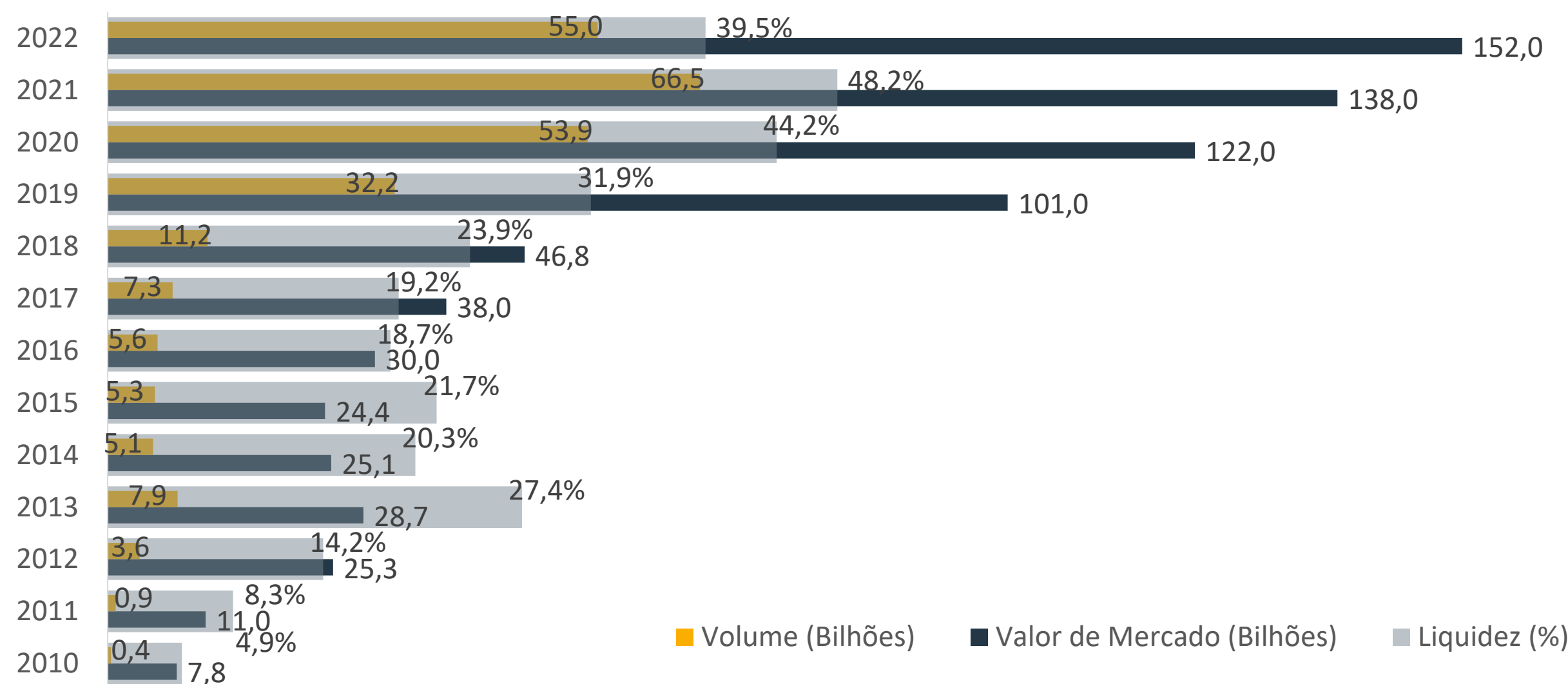


O volume negociado de FIIs até o final de novembro de 2022 foi de 55,0 bilhões.

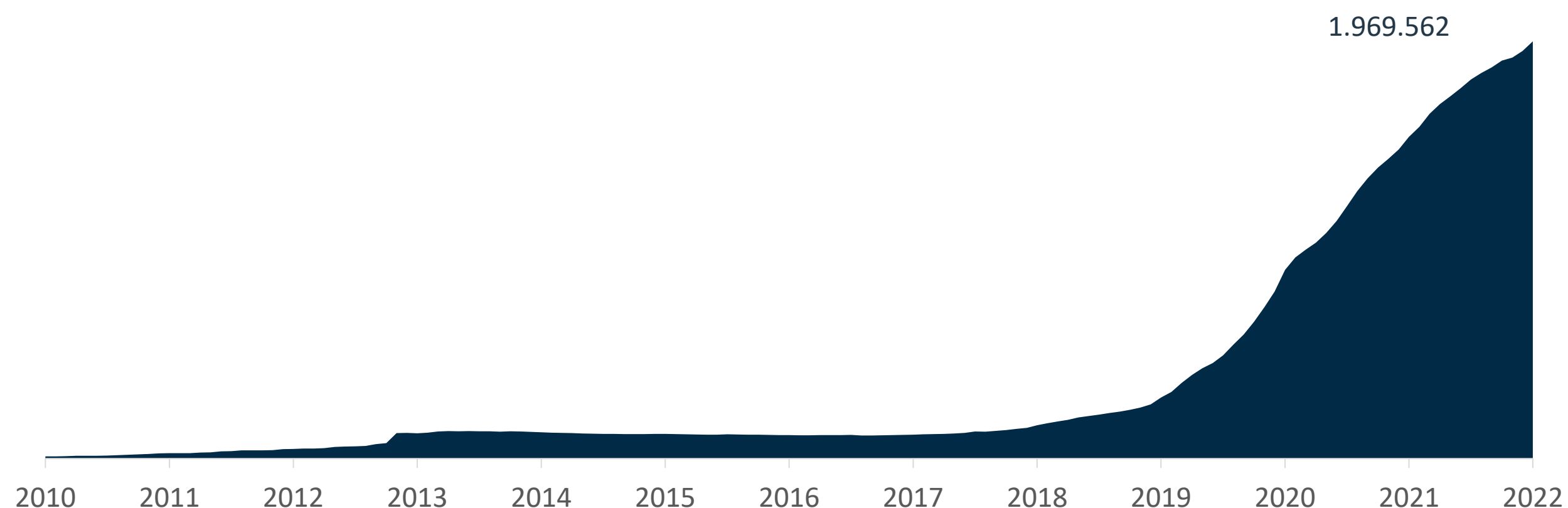
Há um total de 446 Fundos de Investimento Imobiliário listados na [B]³.

O mês terminou com 1.969.562 investidores de fundos de investimento imobiliário, sendo 74,1% representado por pessoas físicas.

TAMANHO DO MERCADO



NÚMERO DE INVESTIDORES



Mercado de FIIs

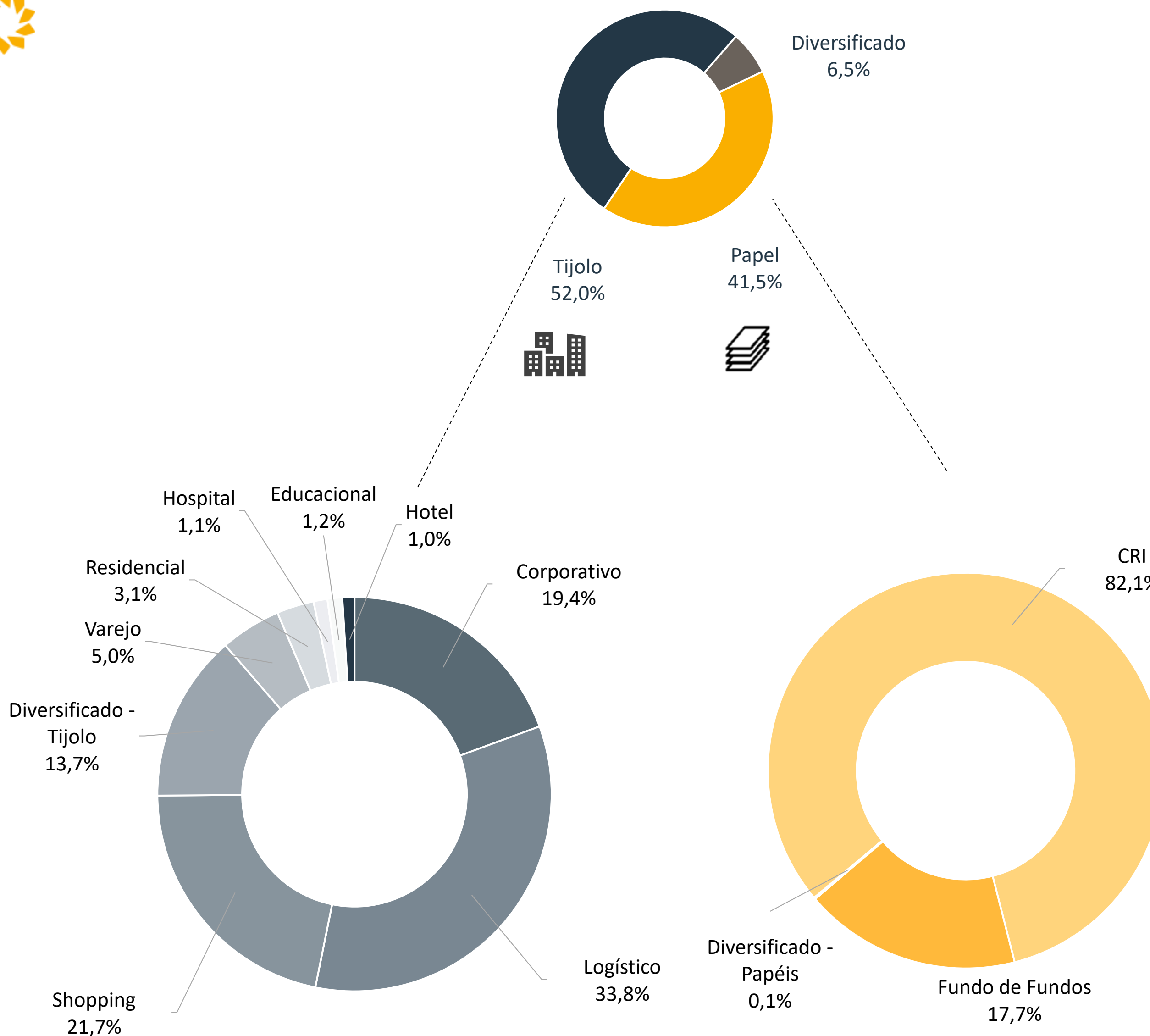
Composição do Mercado



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

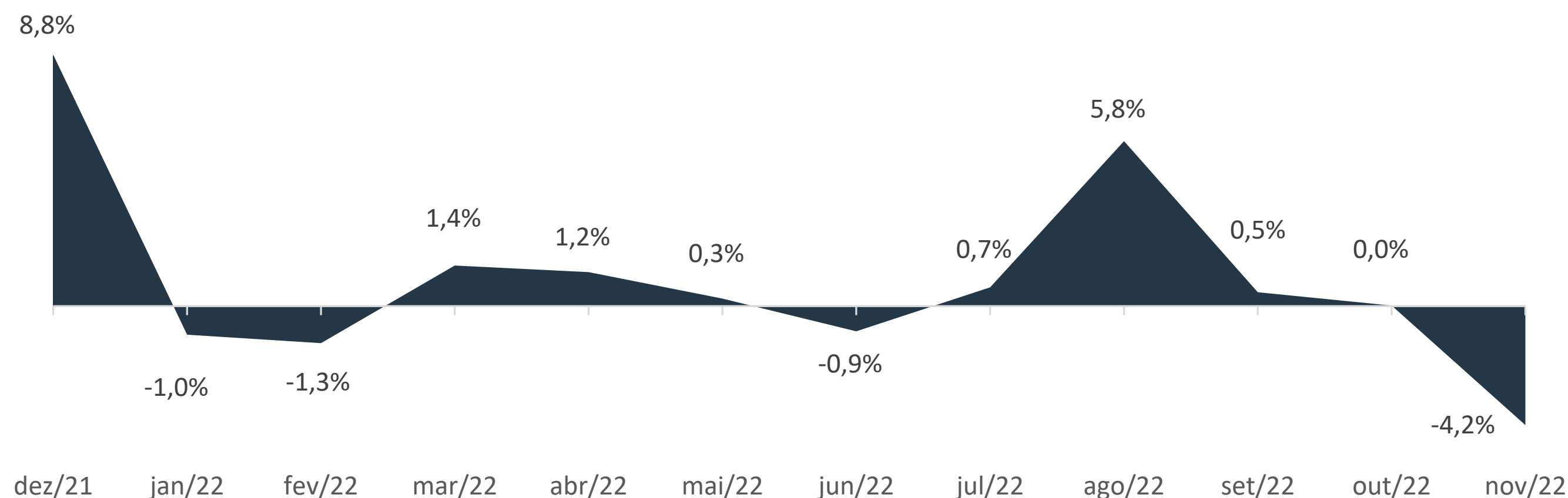
IFIX



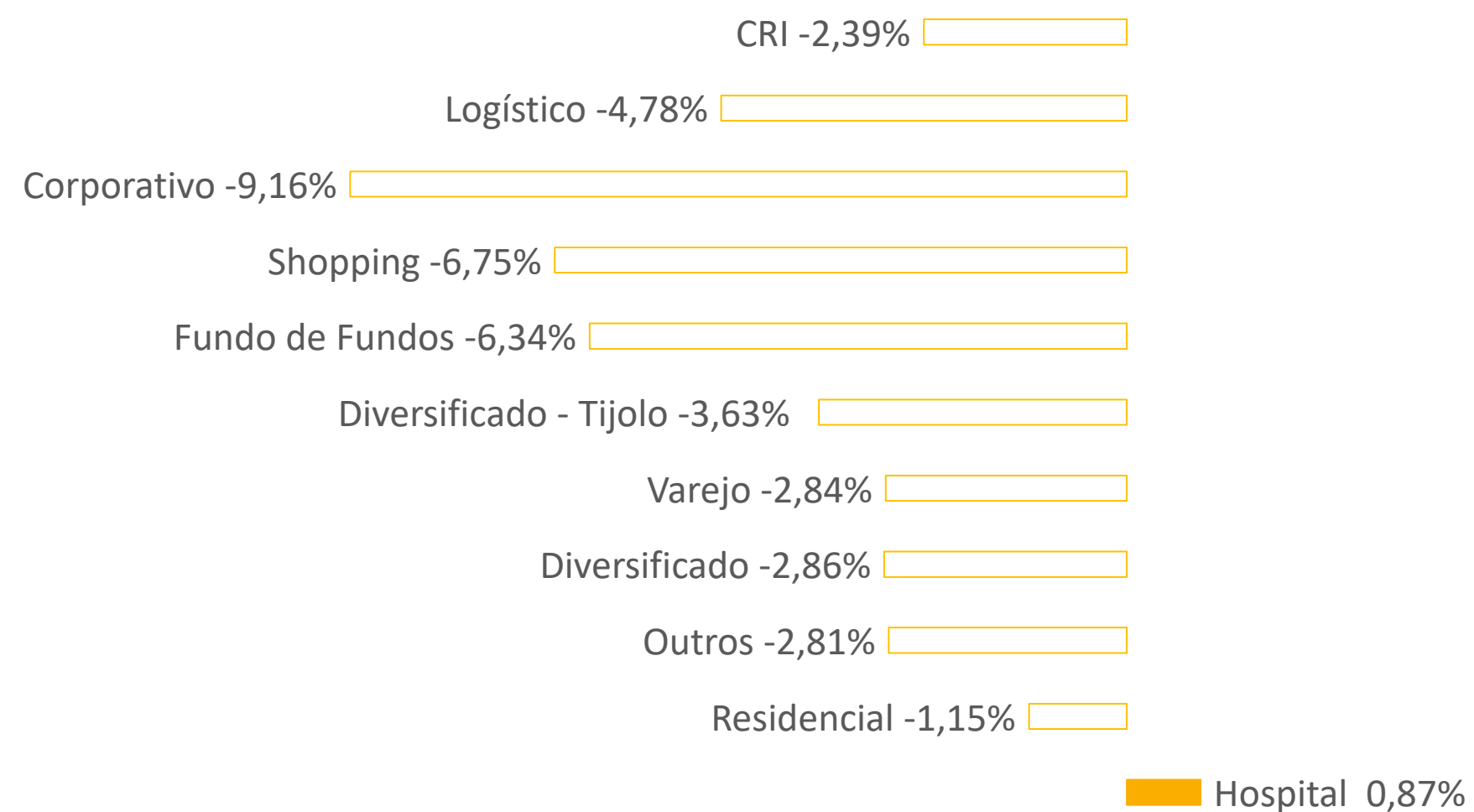
Em novembro, o IFIX apresentou uma queda de 4,2% em relação ao mês anterior e segue acumulando uma alta de 11,20% nos últimos 12 meses.

Ao observar o retorno mensal por segmento, verificamos que em novembro apenas o segmento hospital, representado por um único fundo imobiliário, sendo 0,20% do IFIX, apresentou um retorno total positivo. Os demais segmentos tiveram um retorno total negativo.

VARIAÇÃO MENSAL DO IFIX



VARIAÇÃO POR SEGMENTO



Mercado de FIIs

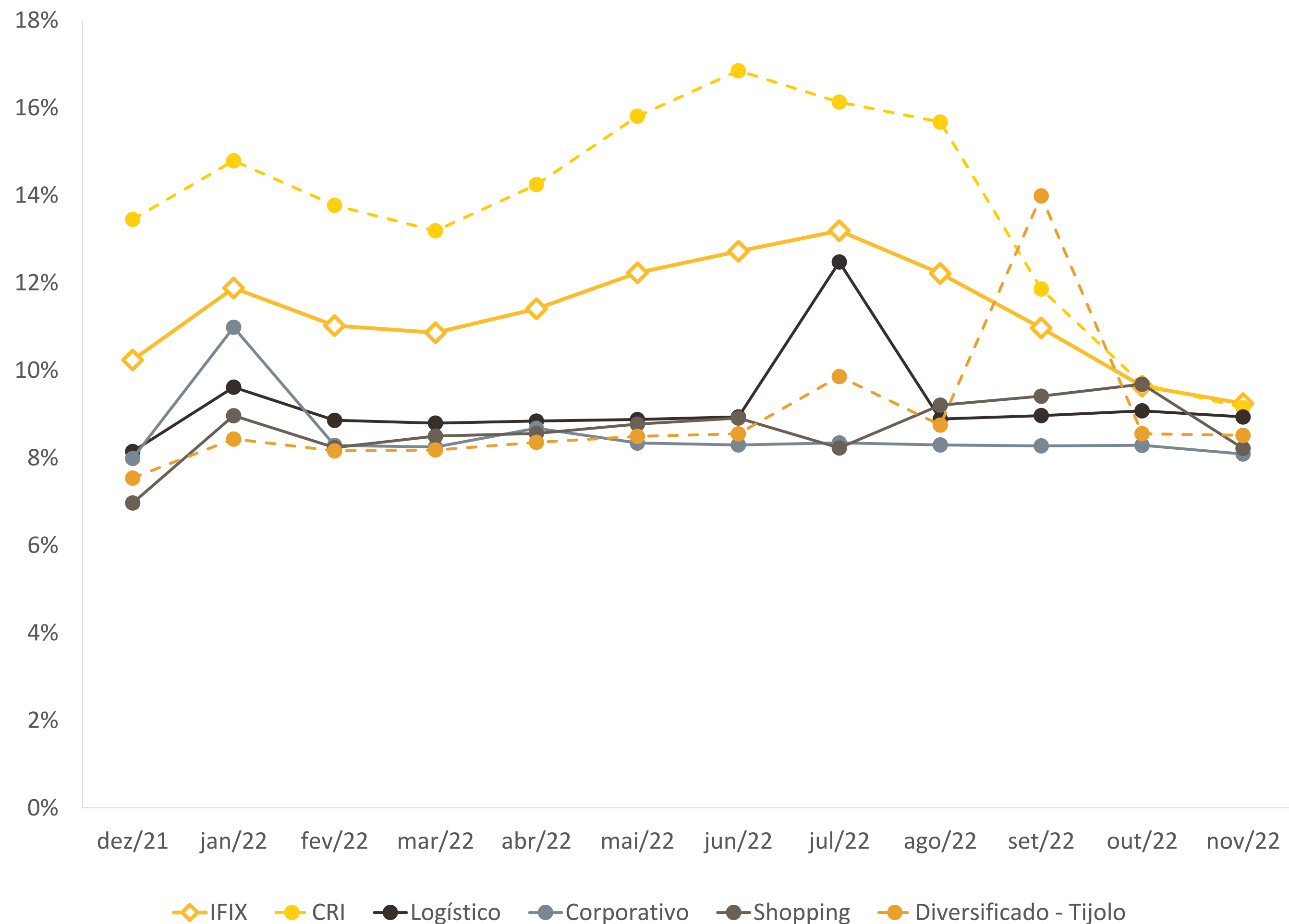
IFIX



Em novembro os fundos participantes do índice IFIX apresentaram uma redução no dividend yield, passando de 9,6% para 9,2%.

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.

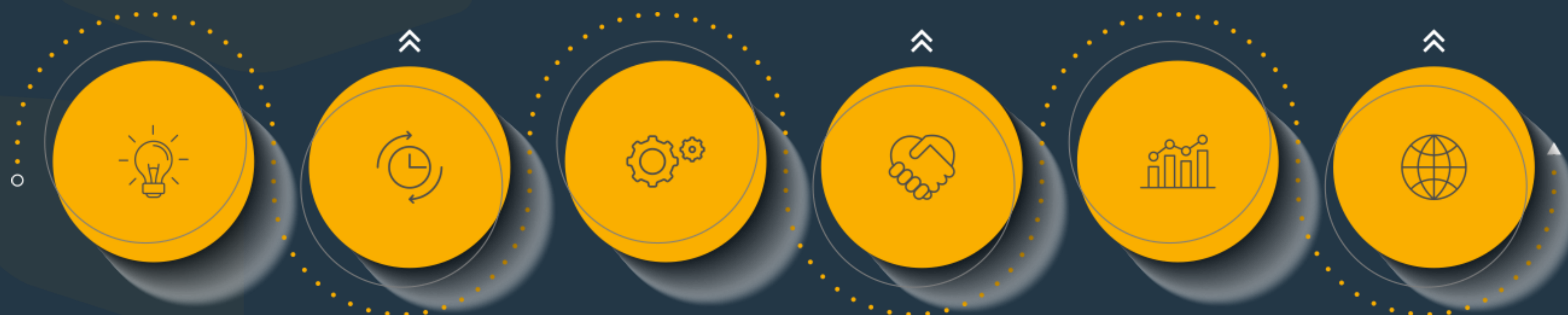
2003

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

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.