



FII Ourinvest Renda Estruturada

Relatório gerencial - OURE11

Perfil do Fundo



O Ourinvest Renda Estruturada 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, além de alocações táticas em FIIs e CRIs (“Ativos-Alvo”).

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:
Fator ORE 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

SITE GESTOR:
www.fatororeasset.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.

Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 1,05

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

15,7%

DIVIDEND YIELD (12M):

15,2%

RETORNO NO MÊS:

-0,3%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,28

NÚMERO DE COTISTAS:

5.542

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 80,31

MARKET CAP:

R\$ 86.500.857

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 92,02

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 99.108.491

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 129.980

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.599.602

NOTA DO GESTOR

Durante o mês de Novembro, a última unidade da Operação Residencial Bela Vista foi vendida além de uma unidade da Operação Residencial Edifício Gibran.

O Fundo conta com aproximadamente R\$1,6 MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e a alocação em outros ativos-alvo.

A alocação em ativos-alvo ficou em 98,3% do PL no mês em comparação a 94,8% mês anterior. O resultado distribuível no mês foi de R\$0,78 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$1,05. O Fundo possui outros R\$0,28 por cota em reserva.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,78 por cota.

A composição da receita do mês foi de 40% proveniente de rendimentos dos imóveis em carteira, 32% de CRIs, 24% de rendimentos de FIIs e 3% de renda fixa.

	Nov-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	957.623	13.407.285	34.862.495	42.683.751
Renda Fixa	32.649	1.046.740	2.051.885	4.179.859
CRI	310.440	6.364.213	17.533.525	22.089.831
FII	229.496	2.722.732	5.249.110	6.685.645
Imóveis	385.037	3.273.600	10.027.975	10.272.186
(-) Receita (não caixa)	-	-	-	(543.769)
Despesas Totais	(114.027)	(1.955.410)	(5.984.054)	(7.506.951)
Taxa de Administração	(35.780)	(406.119)	(1.318.954)	(1.688.637)
Taxa de Gestão e Consultoria	(41.160)	(468.327)	(1.713.514)	(2.653.579)
Performance	-	(794.777)	(2.365.608)	(2.365.608)
Outras	(37.087)	(286.187)	(585.978)	(799.127)
Resultado	843.595	11.451.876	28.878.441	35.176.800
Resultado/Cota	0,78	10,63	30,94	42,73
Reserva	287.346	449.936	(357.608)	(457.346)
Rendimentos	1.130.941	11.901.812	28.520.833	34.719.453
Rendimentos/Cota	1,05	11,05	30,36	41,97

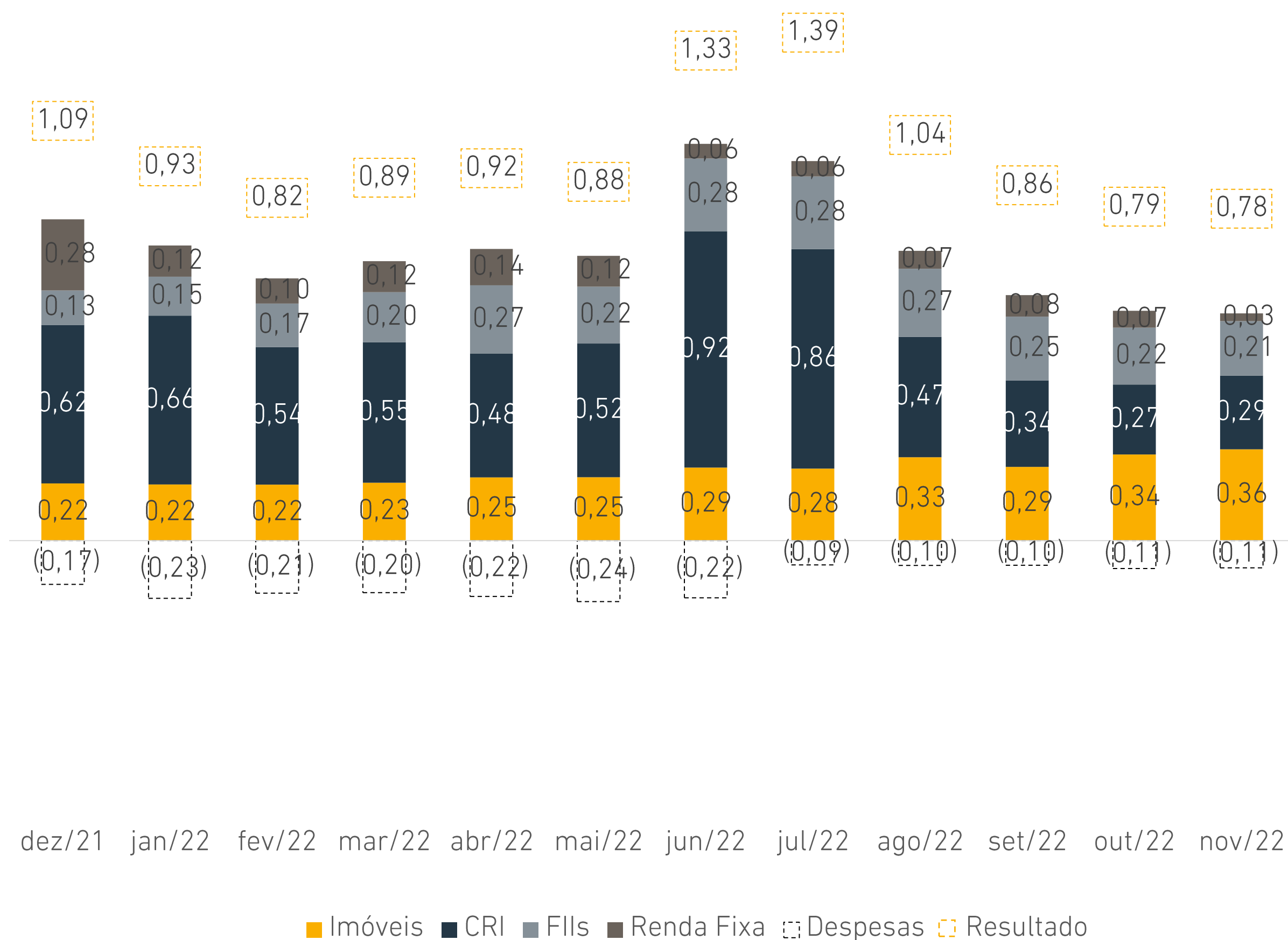
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,98 por cota.

Nos últimos 12 meses, 48% da receita foi proveniente de CRIs detidos pelo Fundo, 24% de rendimentos dos imóveis em carteira, 19% de rendimentos de FIIs e 9% de renda fixa.



Resultado

Rendimentos

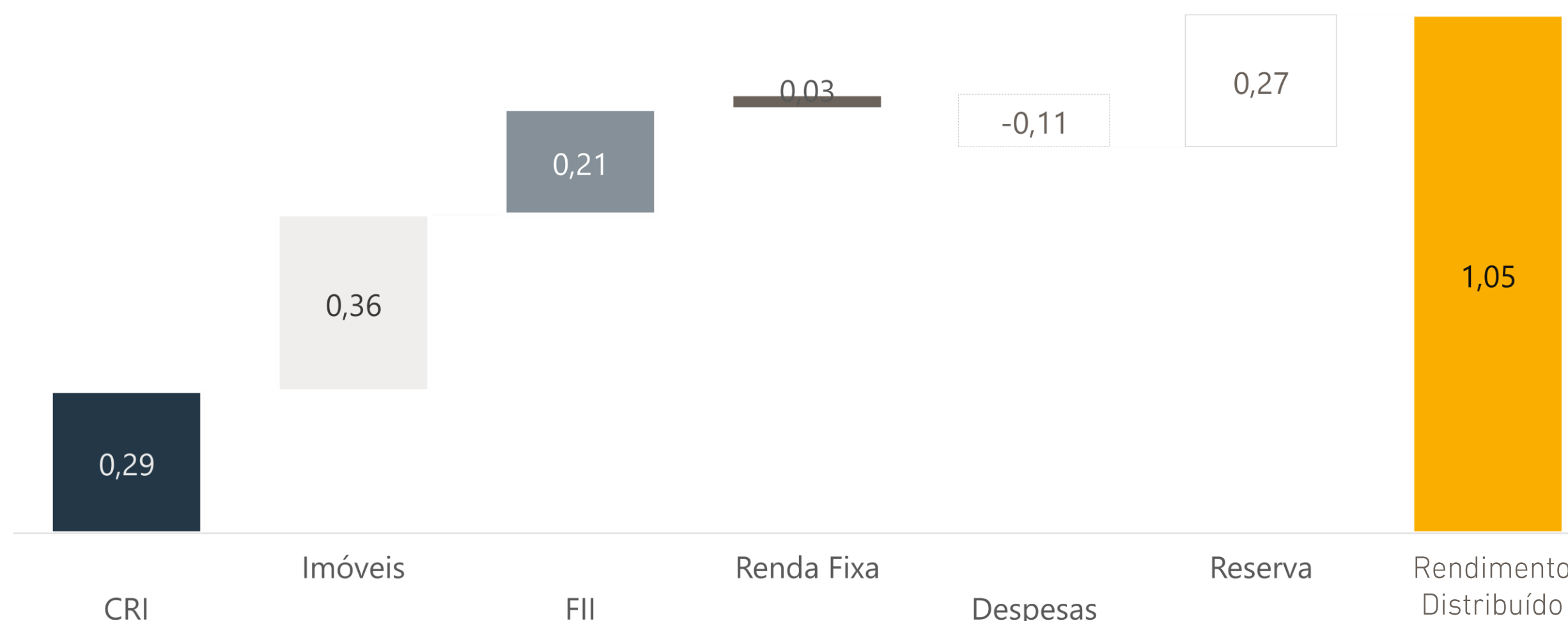


Este mês o fundo distribuiu R\$ 1,05 por cota, representando um dividend yield de 15,7% a.a. sobre o preço de fechamento da cota no mercado secundário (R\$ 80,31).

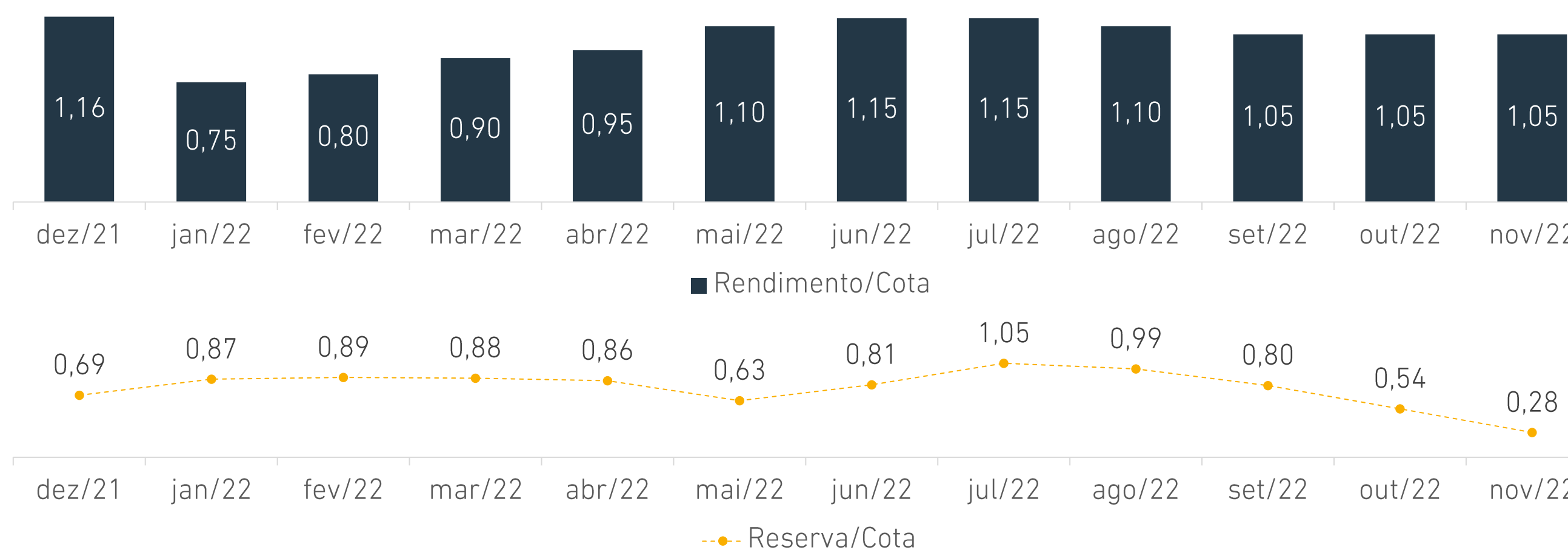
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 1,02 por cota, representando um dividend yield médio de 15,2% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

A reserva utilizada no mês foi de R\$ 0,27 por cota e a reserva acumulada está em R\$ 0,28 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

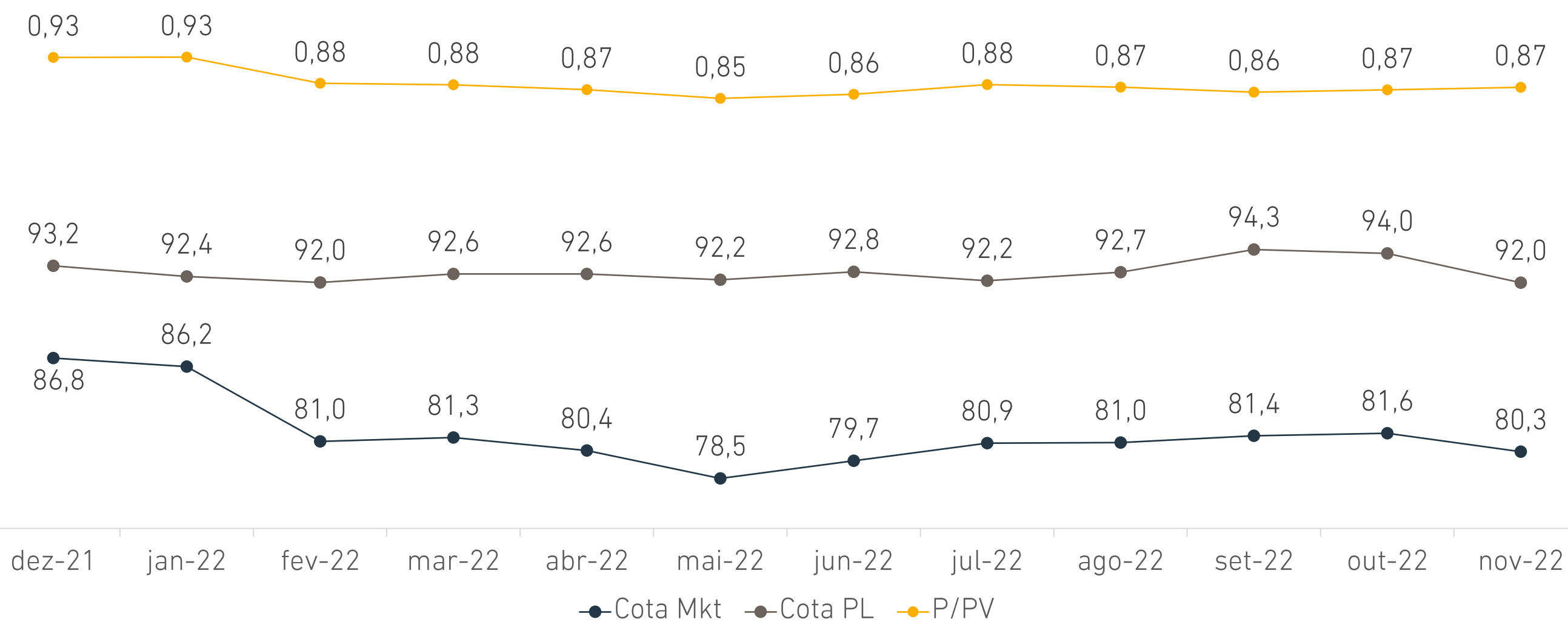


A cota no mercado secundário encerrou o mês em R\$ 80,31, representando um desconto de 13% em relação a cota patrimonial.

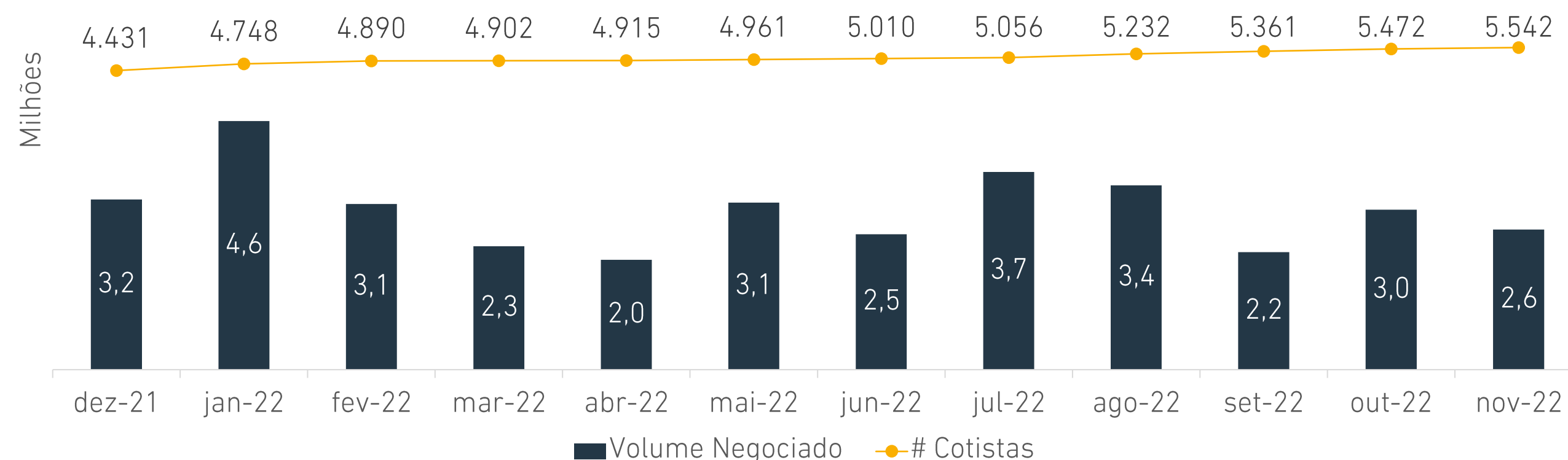
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 2,6M de volume negociado, representando uma redução de 12% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 1,3% no número de cotistas, totalizando 5.542 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



Carteira de Ativos

Composição da carteira



Durante o mês, a última unidade da Operação Residencial Bela Vista foi vendida e uma unidade da Operação Residencial Edifício Gibran também foi vendida.

Atualmente, 98,3% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 37,9% alocado em CRIs, 35,9% em imóveis, 24,5% em FIIs e 1,7% em caixa.

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

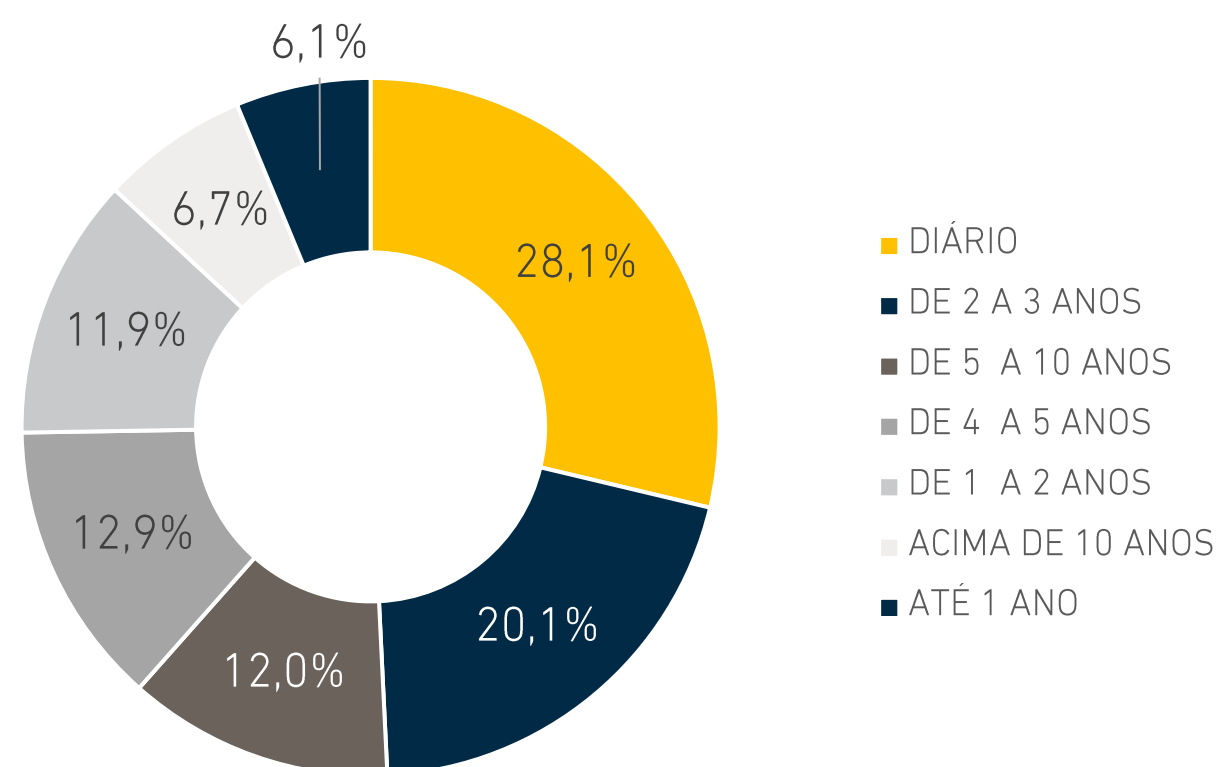
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQUISIÇÃO	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Comercial Ipanema	-	-	12,00%	IPCA	27/09/2019	1.899.450	1,9%
Escritório Barra	-	-	10,50%	IPCA	19/02/2020	19.973.656	20,1%
Residencial Parque da Mooca	-	-	10,00%	IPCA	11/03/2022	1.680.939	1,7%
Residencial Edifício Gibran	-	-	15,00%	PRÉ	27/04/2022	8.116.920	8,2%
Residencial Alpha Houses I	-	-	10,50%	IPCA	06/06/2022	4.500.000	4,5%
Residencial Tribeca 190	-	-	10,00%	IPCA	08/11/2022	1.590.089	1,6%
Sub-Total Imóveis						37.761.053	37,9%
CRI							
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IPCA	29/03/2019	7.353.619	7,4%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	2.039.613	2,0%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	868.261	0,9%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	1.999.248	2,0%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IPCA	12/12/2019	3.274.506	3,3%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	4.546.047	4,6%
21E0750441	LOTE 5	15/06/2037	9,00%	IPCA	16/07/2021	3.799.123	3,8%
21G0785091	COTEMINAS	21/07/2031	8,00%	IPCA	04/08/2021	4.632.213	4,7%
21I0912120	MINAS BRISA	23/09/2026	7,50%	IPCA	04/10/2021	2.182.563	2,2%
22C1024589	ARQUIPLAN	16/03/2027	4,25%	CDI	05/04/2021	5.032.030	5,1%
Sub-Total CRIs						35.727.223	35,9%
FII							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	2.134.665	2,1%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	345.949	0,3%
OUJP11	-	-	-	IPCA	22/06/2020	5.790.494	5,8%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	939.665	0,9%
KNRI11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	360.925	0,4%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	2.000.654	2,0%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.248.365	2,3%
MORC11	-	-	-	IPCA	05/11/2021	1.638.254	1,6%
APTO11	-	-	-	IPCA	22/11/2021	2.346.620	2,4%
VRTA11	-	-	-	IPCA	14/01/2022	576.522	0,6%
AIEC11	-	-	-	IPCA	21/01/2022	1.028.299	1,0%
KNCR11	-	-	-	CDI	26/04/2022	5.010.000	5,0%
Sub-Total FIIs						24.420.411	24,5%
Total						97.908.687,55	98,3%

Carteira de Ativos

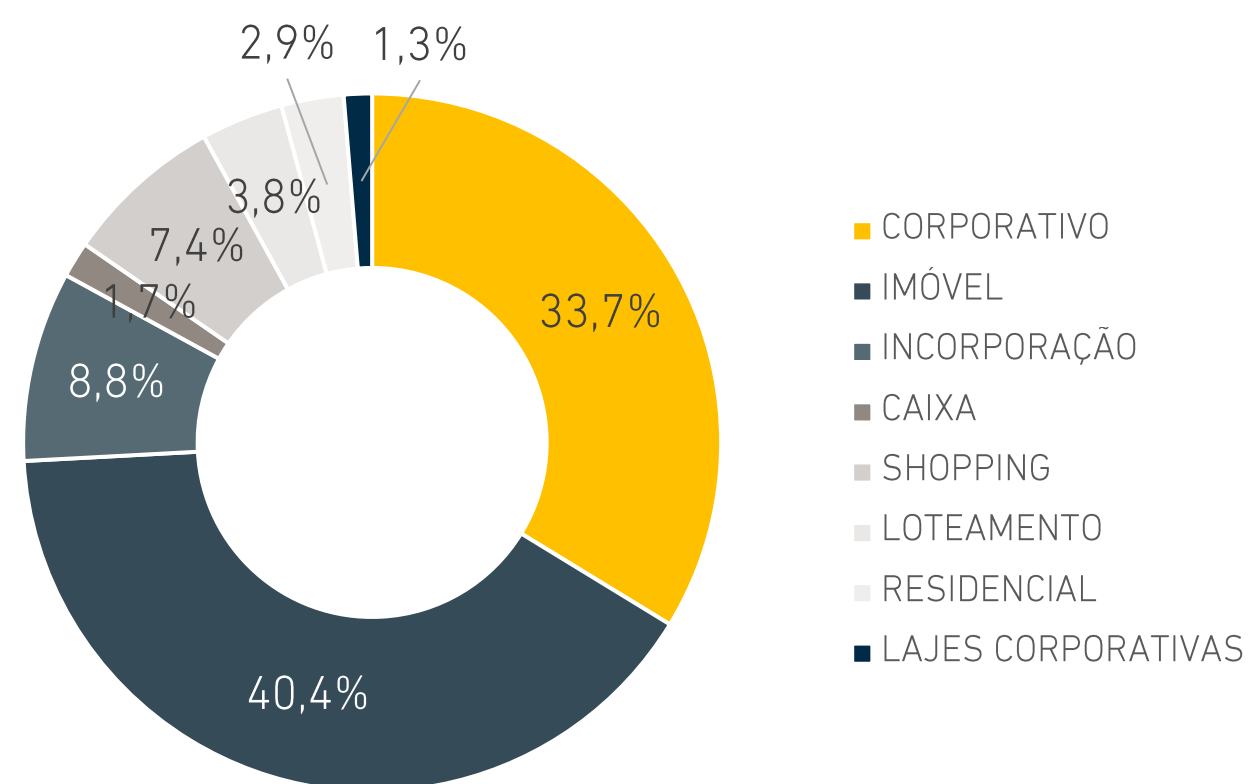


Distribuição da carteira

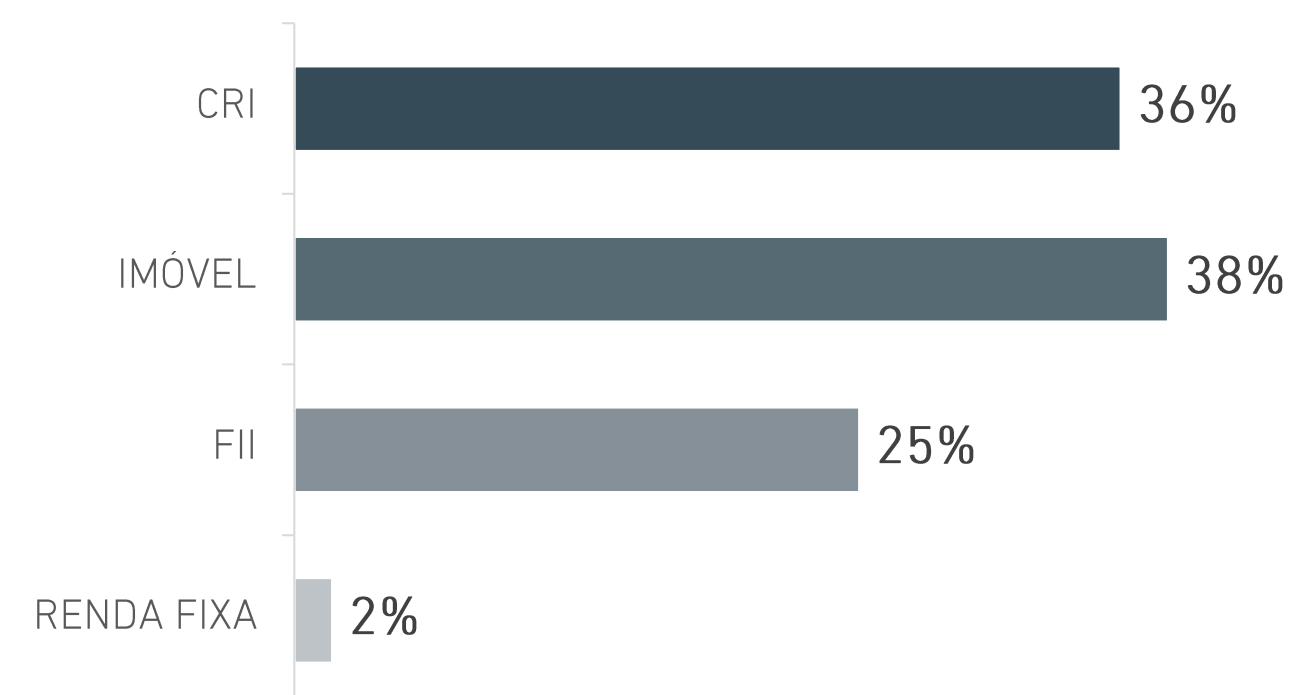
VENCIMENTO



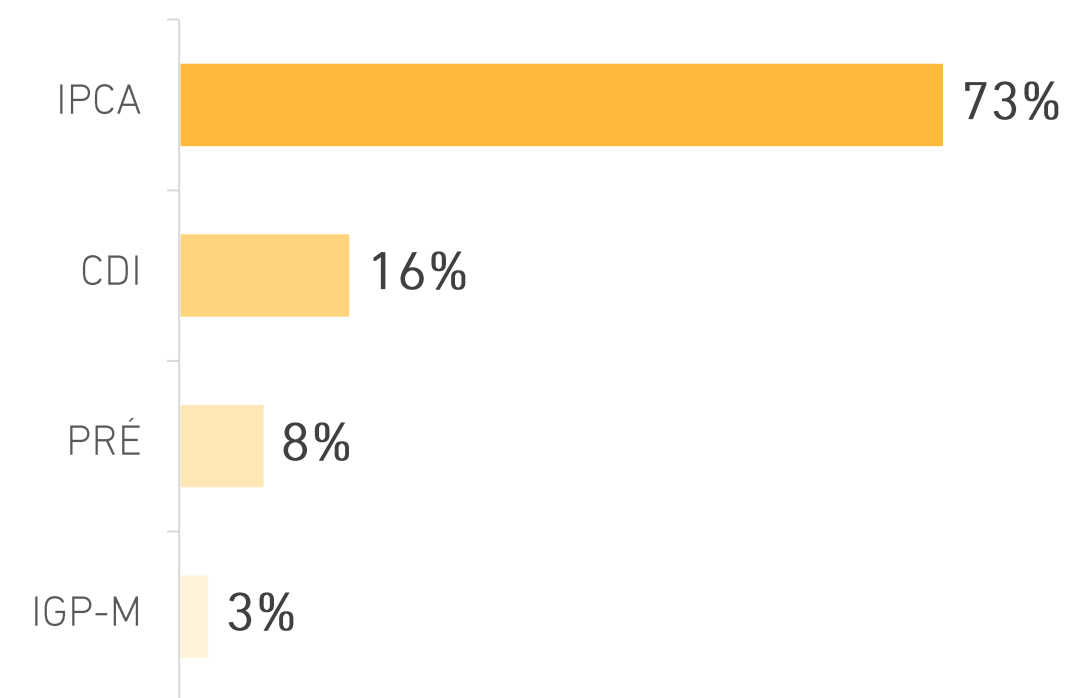
SETOR



TIPO DE ATIVO



INDEXADOR



Carteira de Ativos

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, localizada em região nobre do Rio de Janeiro, com 33% de desconto em relação ao valor de Avaliação. O Vendedor garante a renda de locação por 5 anos a 12% a.a. + IPCA.

Carteira de Ativos

Imóveis



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.



Carteira de Ativos

Imóveis



Residencial Parque da Mooca

Data de Aquisição: Mar-22

Localização: Mooca, São Paulo – SP

Mapa: [Residencial Parque da Mooca](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 10,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 73,93% concluídas

Unidades Compradas: 7

Unidades Vendidas: 4

Valor de Avaliação: R\$ 8,2 milhões

Valor Total do Investimento: até R\$ 6,2 milhões

Valor Desembolsado: R\$ 2.905.085,07

Estrutura da Operação:

Aquisição de 7 unidades na planta, com 25% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do Valor Desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

Carteira de Ativos

Imóveis



Residencial Edifício Gibran

Data de Aquisição: Abr-22

Localização: Jardim dos Estados, Campo Grande – MS

Mapa: [Residencial Edifício Gibran](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 15,00% a.a.

Status do Imóvel: Obras 39,24% concluídas

Unidades Compradas: 15

Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: R\$ 20,1 milhões

Valor Total do Investimento: até R\$ 10,1 milhões

Valor Desembolsado: R\$ 8.498.223,20

Estrutura da Operação:

Aquisição de 15 unidades na planta, com 50% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras. O Fundo possui um kicker de 5% do Valor Desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O Incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 15% a.a. até um ano após o habite-se.

Carteira de Ativos

Imóveis



Residencial Tribeca 190

Data de Aquisição: Out-22

Localização: Aurora, Londrina – PR

Mapa: [Residencial Tribeca 190](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 10,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 6,33% concluídas

Unidades Compradas: 33

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 12,9 milhões

Valor Total do Investimento: até R\$ 7,7 milhões

Valor Desembolsado: R\$ 820.088,50

Estrutura da Operação:

Aquisição de 33 unidades na planta, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do Valor Desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

Carteira de Ativos

CRI

CRI Aracaju

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

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

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



Cedentes

CRI Estácio

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



Carteira de Ativos

CRI

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 Coteminas

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

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



CRI Lote 5

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



Carteira de Ativos

CRI



CRI Arquiplan

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Taxa: 4,25% a.a.

Indexador: CDI

Vencimento: Abr-27

Instrumento Financeiro: 22C1024589

Lastro: Financiamento Corporativo

Garantias:

Alienação Fiduciária de Imóvel

Seguro Garantia

Aval

Fundo de Liquidez/ Despesa Extraordinária/

Despesa Recorrente

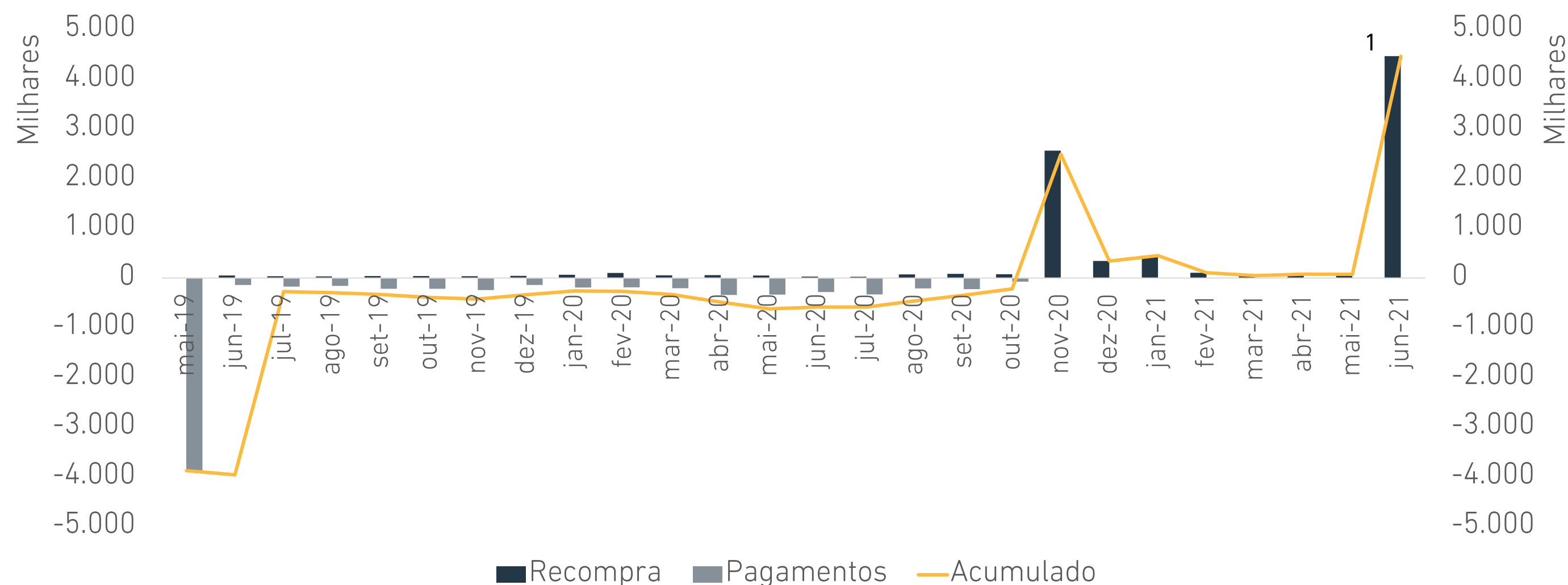


Operações Finalizadas

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.

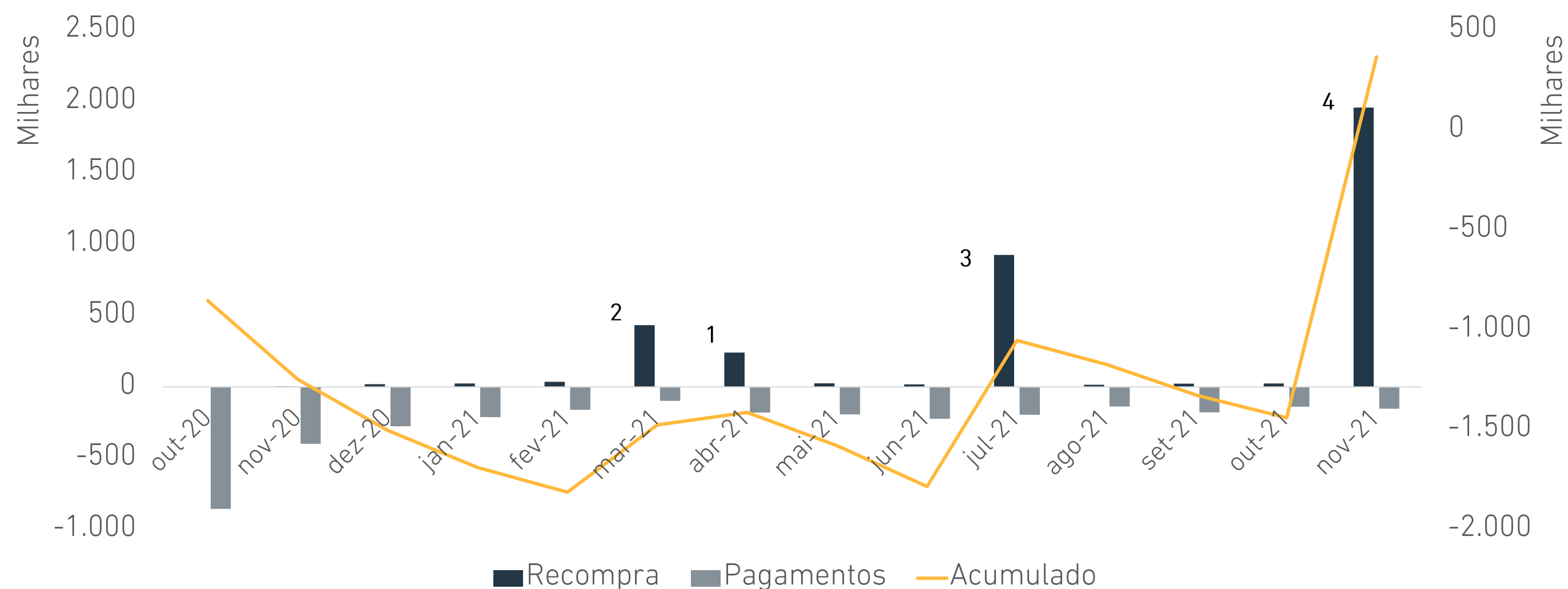


Operações Finalizadas

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.

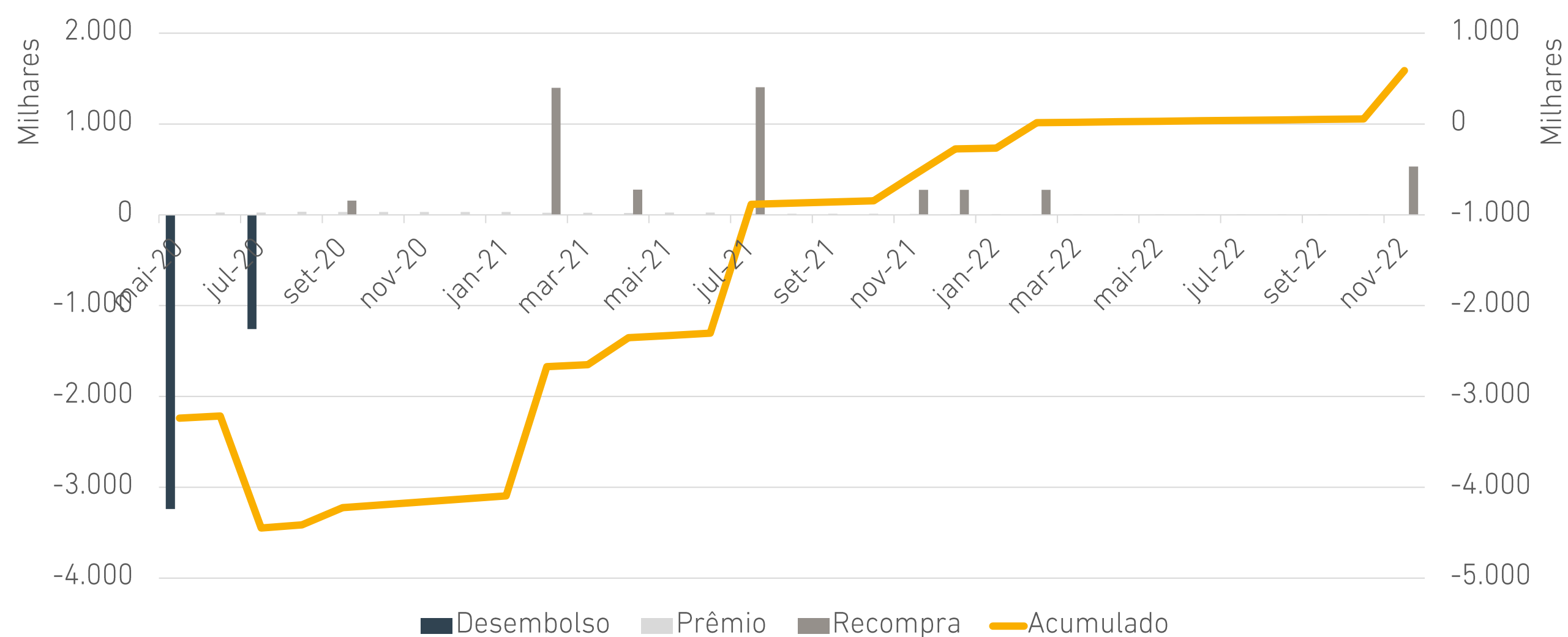


Operações Finalizadas

Residencial Bela Vista



- No mês de novembro a operação Residencial Bela Vista, localizado na Rua Santo Amaro na Bela Vista – São Paulo, foi encerrada com a recompra das unidades remanescentes.
- O Fundo adquiriu 15 unidades do imóvel pronto, em Abril de 2020, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação.
- A incorporadora recomprou as unidades ao longo da operação, sendo a última em nov-22
- O retorno da operação para o fundo foi de 11,51% a.a.



1999

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

2002

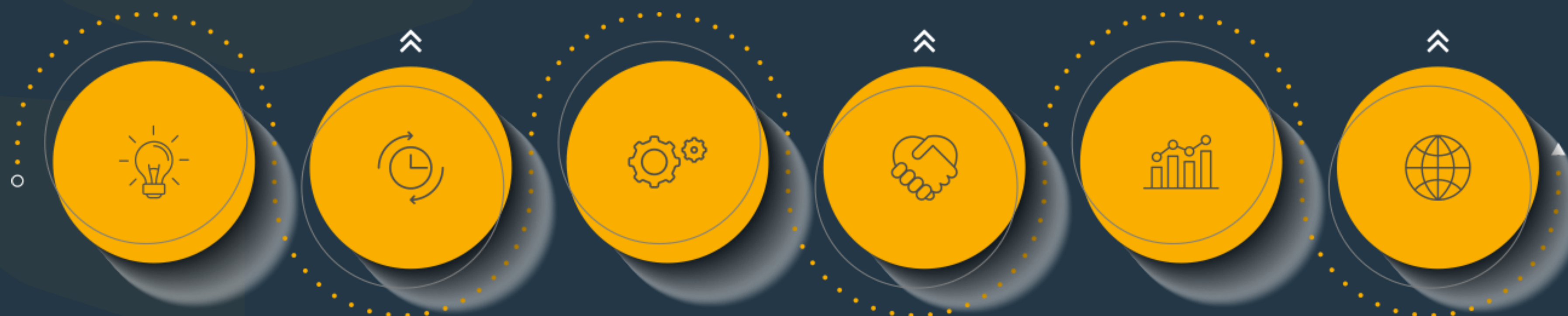
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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.