



FII Ourinvest Logística

Relatório gerencial - OULG11

Perfil do Fundo



O Ourinvest Logística (Fundo) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas.



ACESSE O VÍDEO DO
RELATÓRIO COMENTADO

PÚBLICO ALVO:
Investidores em Geral

DATA DE CONSTITUIÇÃO:
17/07/2011

PRAZO:
Indeterminado

ADMINISTRADOR:
Banco Ourinvest S.A.

GESTOR:
Fator Asset Gestora de Recursos
Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:
1,00% a.a.

NÚMERO DE COTAS:
2.481.284

CNPJ DO FUNDO:
13.974.819/0001-00

CONTATO ADMINISTRADOR:
atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br

SITE GESTOR:
www.fatorasset.com.br/

CONTATO ESCRITURADOR:
Acesso ao Informe de Rendimentos
portal.vortx.com.br/login

SITE DO FUNDO:
[FII Ourinvest Logística](#)

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

Destaques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,00

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 29,26

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,00%

MARKET CAP:

R\$ 72.602.369

DIVIDEND YIELD (12M):

6,36%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 63,97

RETORNO NO MÊS:

2,56%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 158.719.954

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 3,26

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 182.495

NÚMERO DE COTISTAS:

4.605

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 4.197.393

NOTA DO GESTOR

O Fundo Ourinvest Logística tem como objetivo a aquisição de imóveis voltados para as atividades logística e industrial. O Fundo conta hoje com dois imóveis e aproximadamente 80.000 m² de ABL Próprio.

Os imóveis detidos pelo Fundo são: (i) Imóvel em Juiz de Fora – MG, com classificação AAA, em processo de prospecção de novos locatários, e início das obras de *retrofit* tão logo o projeto de modificação seja aprovado (previsão de emissão de Alvará até 31.07.2024) ; e (ii) Imóvel localizado em Duque de Caixas – RJ, locado 24,62% para American Pet e 75,38% para O Amigão, duas redes varejistas locais.

No mês, o Fundo gerou R\$ 0,48 centavos de resultado por cota, mas não distribuiu rendimentos.

Atualmente o Fundo tem aproximadamente R\$ 12,2MM em caixa. Este valor é resultante do acúmulo dos rendimentos não distribuídos somado com o valor recebido da Mercedes-Benz no mês anterior. Lembrando que o saldo acumulado neste exercício será utilizado para as obras de adaptação no Imóvel de Juiz de Fora.

Em 24/07 foi convocada [Consulta Formal](#) a respeito da alienação do imóvel de Duque de Caxias, o prazo para a votação se encerra no dia 23 de agosto.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês, o Fundo gerou R\$ 0,48 centavos por cota de resultado.

A composição da receita ficou em 97% proveniente de aluguéis dos imóveis em carteira e 3% de rendimento de renda fixa.

	Jul-24	2024	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.488.777	9.961.417	79.812.504	88.148.898
Locações	1.401.708	9.594.332	76.472.607	84.771.713
Renda Fixa	87.069	367.085	3.078.198	3.115.486
Outras Receitas	-	-	261.699	261.699
Despesas Totais	(301.286)	(1.875.025)	(23.093.977)	(23.512.906)
Taxa de Administração	(35.245)	(249.245)	(2.233.039)	(2.392.279)
Taxa de Gestão e Consultoria	(77.290)	(532.114)	(4.283.301)	(4.486.682)
Despesa com Cessão de Crédito	(59.900)	(449.297)	(4.864.304)	(4.864.304)
Despesa com Propriedades	(26.021)	(88.976)	(7.946.936)	(7.946.936)
Outras	(102.830)	(555.391)	(3.766.397)	(3.822.705)
Resultado	1.187.492	8.086.392	56.718.527	64.635.993
Resultado/Cota	0,48	3,26	22,87	30,33
Uso da Reserva	(1.187.492)	(8.086.392)	(9.827.789)	(9.953.202)
Rendimentos	0,00	0,00	46.890.738	54.682.790
Rendimentos/Cota	0,00	0,00	19,23	26,57

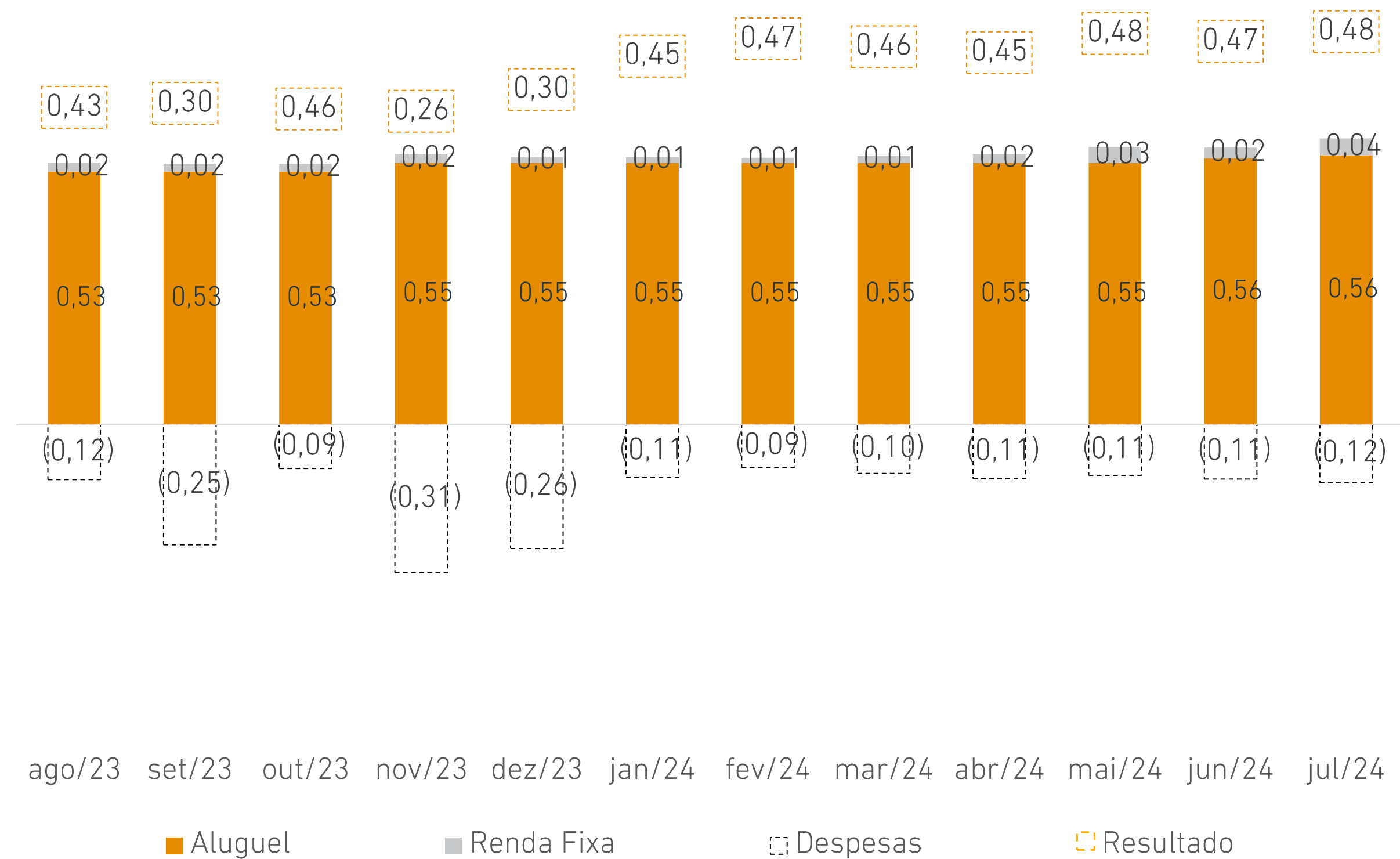
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,42 por cota.

Nos últimos 12 meses, 97% da receita foi proveniente de aluguéis dos imóveis da carteira e 3% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos



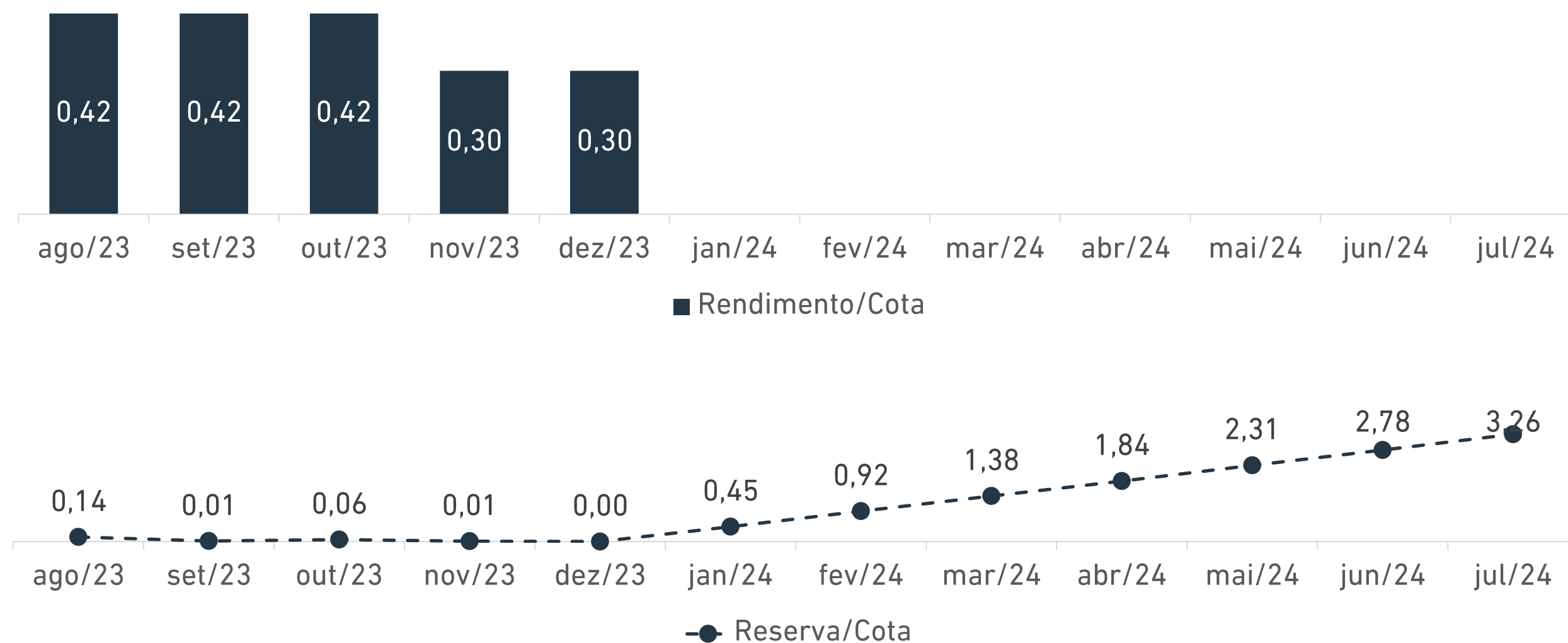
Este mês o fundo não distribuiu rendimentos.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,16 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 6,36% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

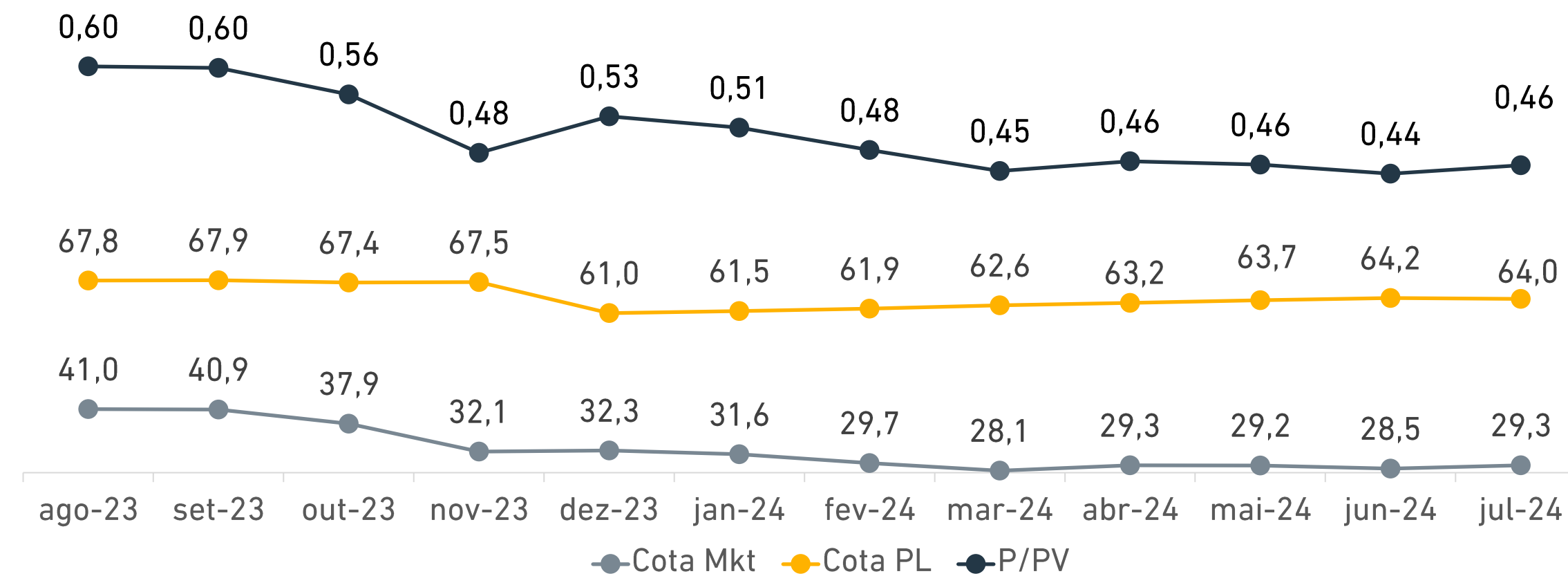


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 29,26. Isto representa um desconto de 54% em relação a cota patrimonial.

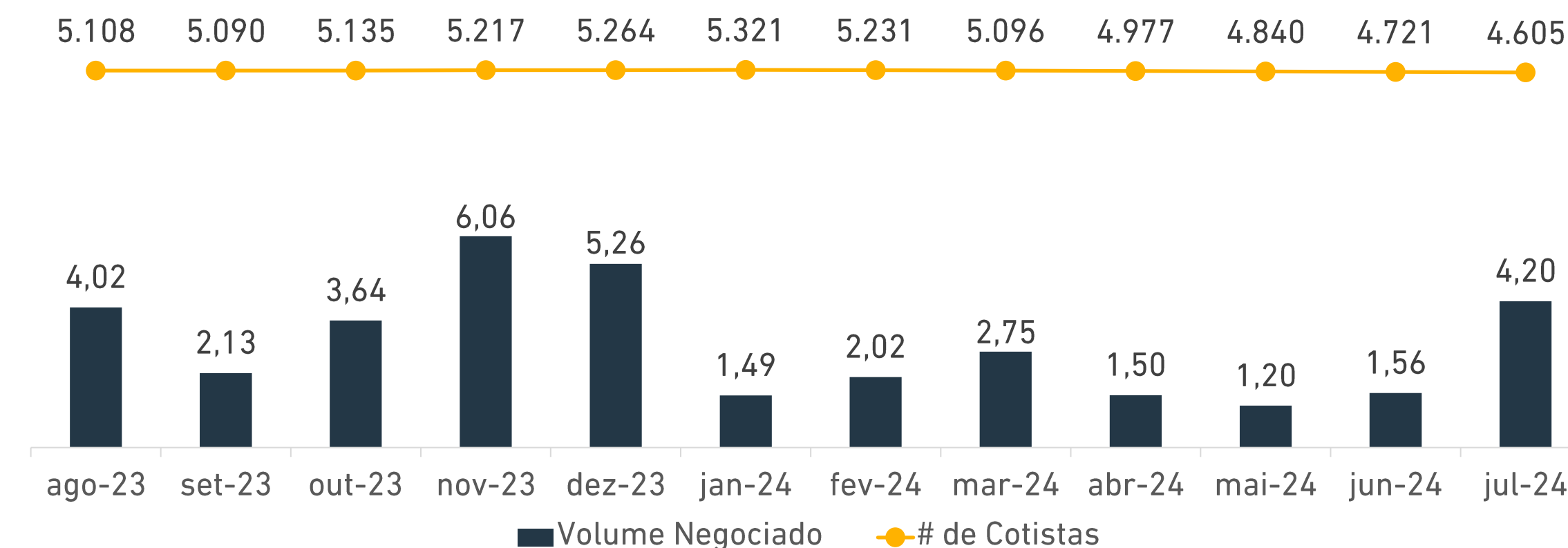
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$4,2MM de volume negociado, representando uma variação positiva de 168% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de 2,46% no número de cotistas, totalizando 4.605 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



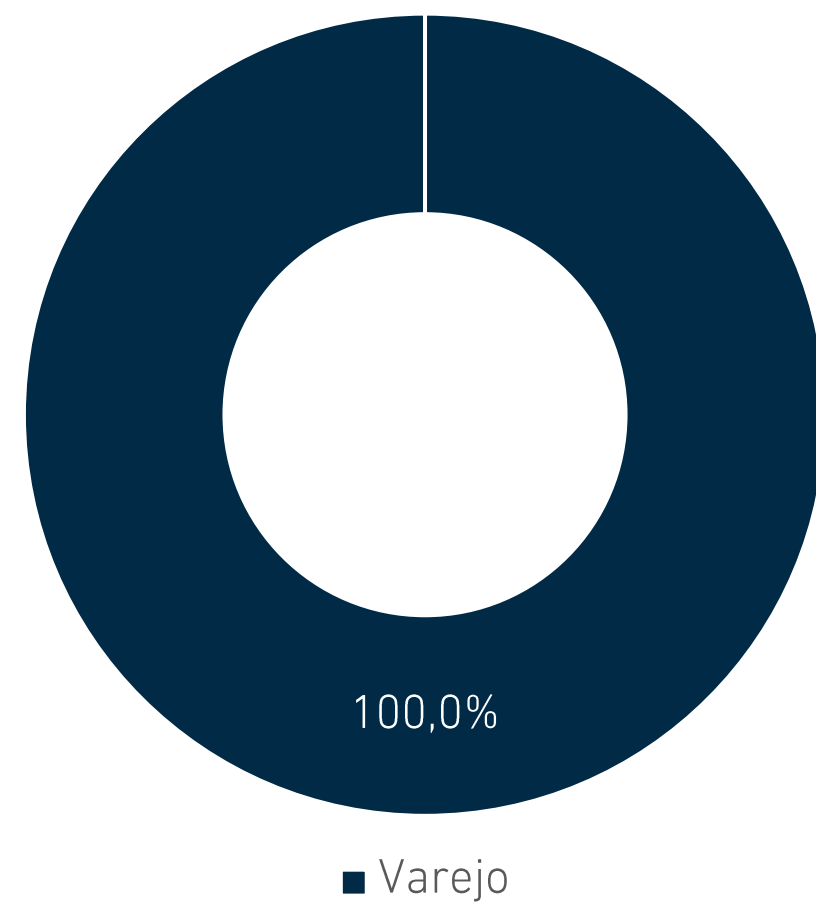
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



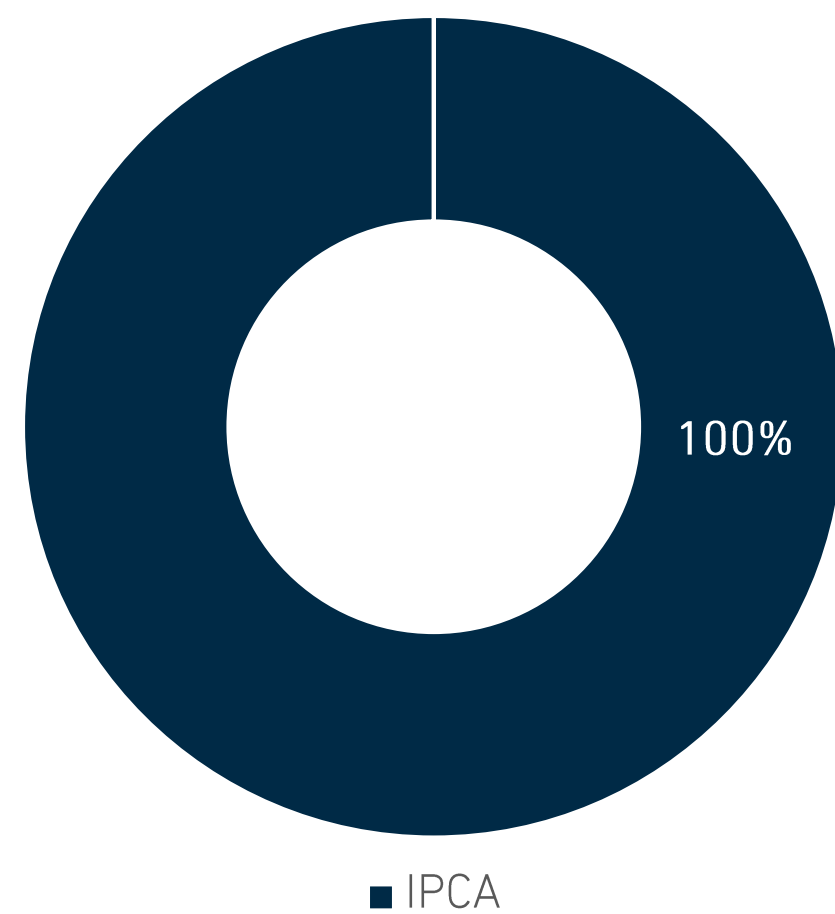
Distribuição da Carteira



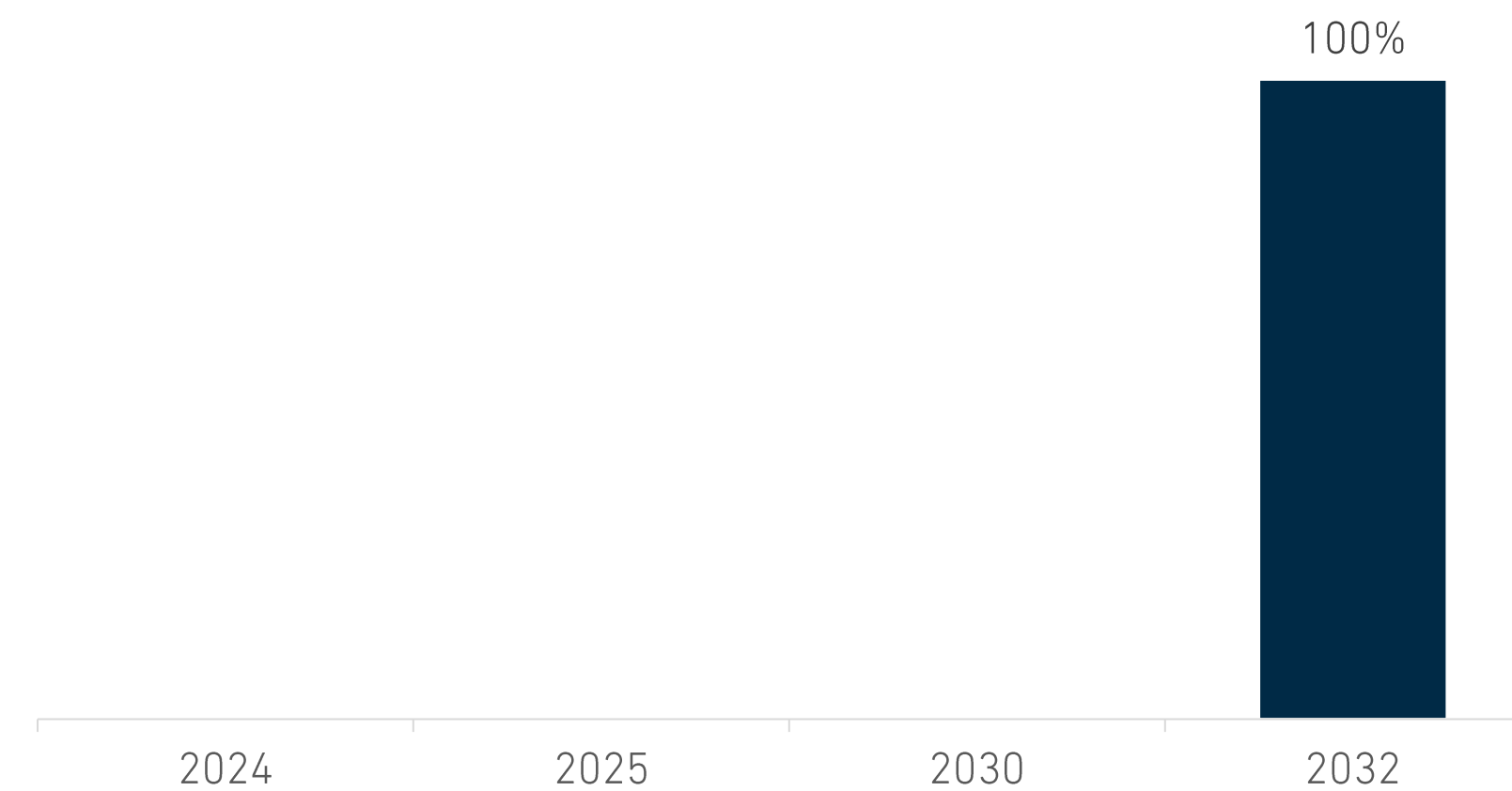
Setor X Receita contratada



Indexador X Receita contratada



Vencimento X Receita Contratada



Alavancagem



O fundo possui uma alavancagem de R\$ 23,8 milhões, através de dois CRIs.

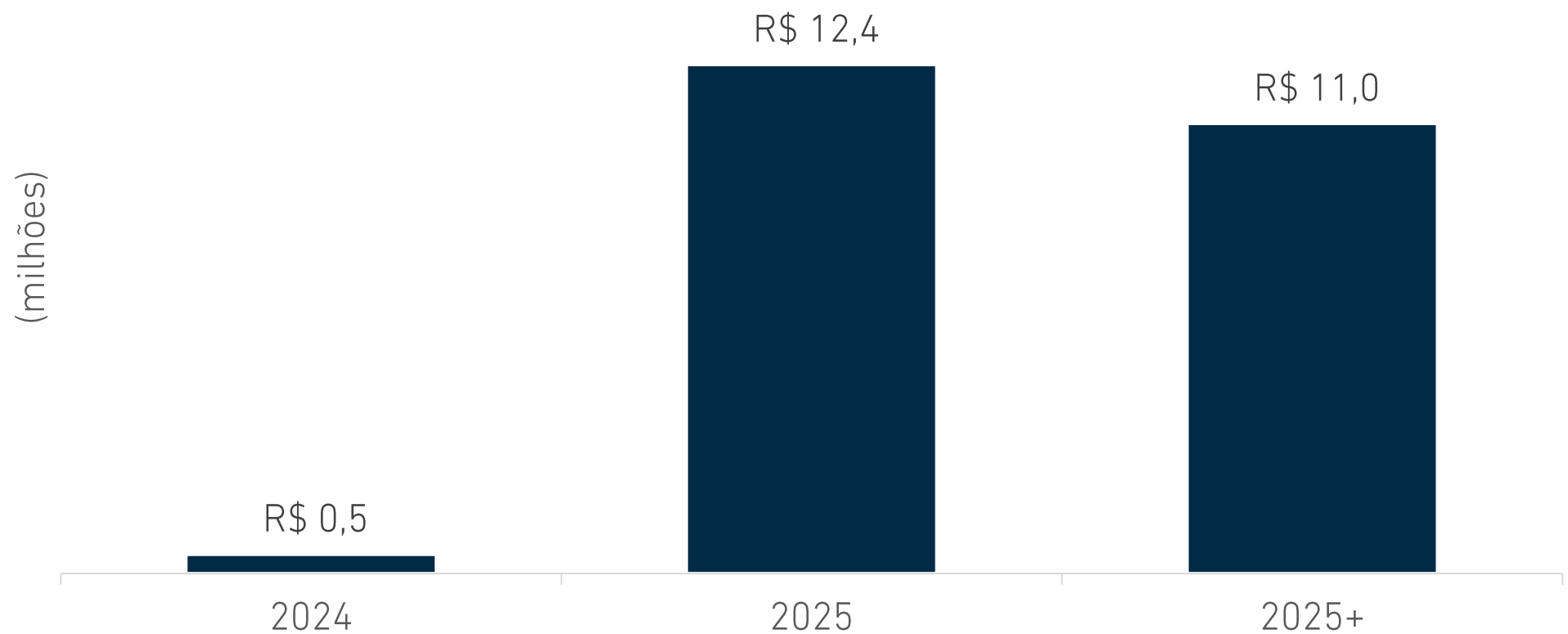
O primeiro realizado no momento da aquisição do imóvel em Duque de Caxias e o outro no momento das adaptações para a locação do American Pet e O Amigão.

O CRI feito para as adaptações do imóvel é auto amortizável com o percentual das receitas de locação cedidas para a operação.

Perfil da Dívida

	Aquisição	Adaptações
Data da Contratação	24/03/2020	20/06/2022
Saldo Devedor	R\$ 11,2 milhões	R\$ 12,7 milhões
Taxa de Emissão	IGPM + 6% a.a.	IPCA + 9% a.a.
Garantias	AF de Fração do Imóvel	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Vencimento	12/03/2025	05/2032
Forma de Pagamento	Juros Mensais e Amortização Bullet	Juros e Amortização Mensal

Cronograma de Amortização da Dívida





Imóveis



Imóvel Duque de Caxias



Área Bruta Locável: 49.603 m²

Pé-direito Livre: 12,00m

Capacidade de Piso: 5 tf/m²

Sprinklers: Sim

Iluminação: Zenital + LED

Classificação do ativo: AAA

Localização: Duque de Caxias / RJ

Mapa: [Imóvel Duque de Caxias](#)

Valor do imóvel no Fundo

R\$ 111.000.000,00

Imóvel Juiz de Fora



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

Sprinklers: Sim

Iluminação: Zenital + LED

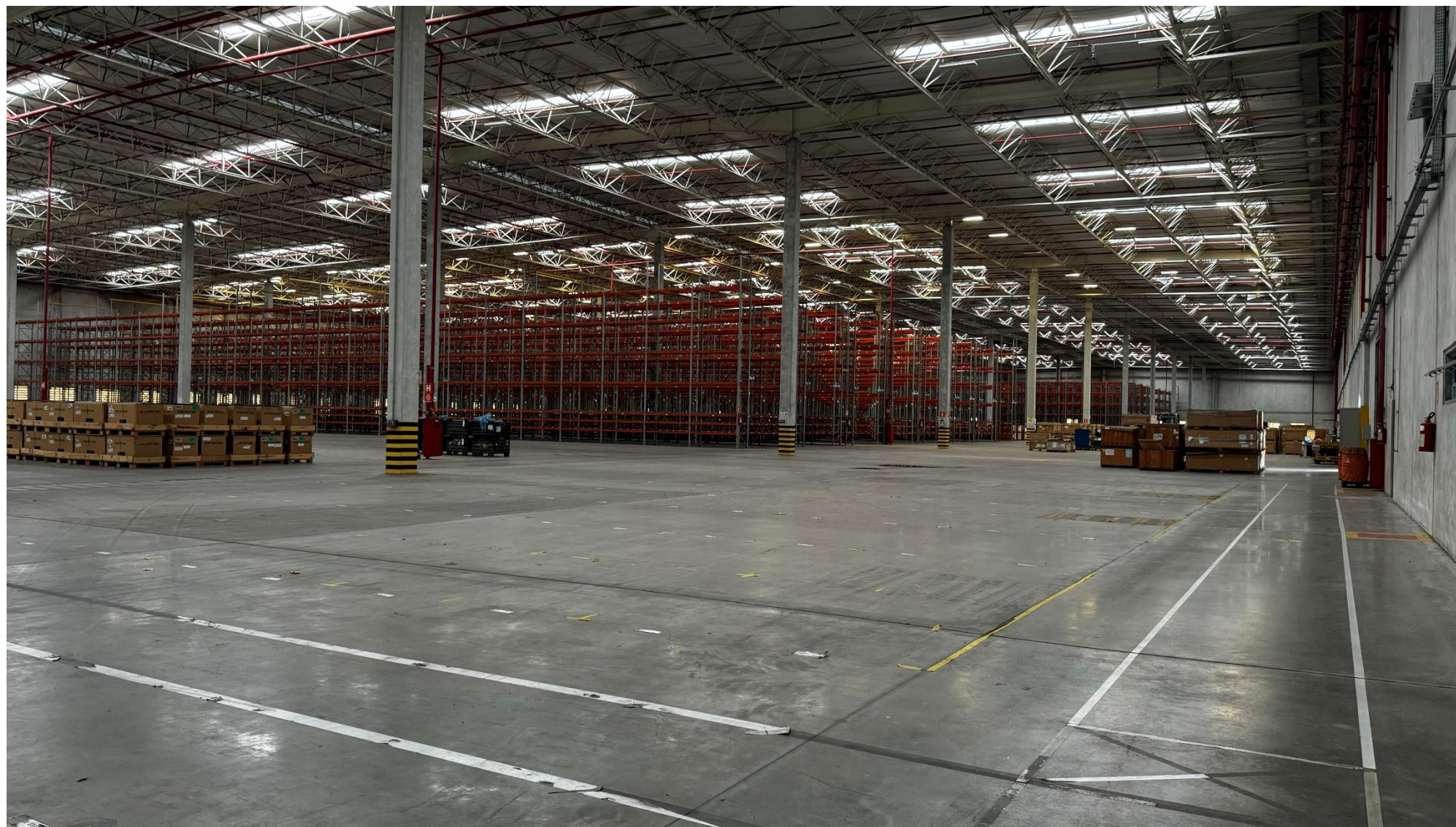
Classificação do ativo: AAA

Localização: Juíz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de Fora](#)

Valor do imóvel no Fundo:
R\$ 60.600.000,00

Imóvel Juiz de Fora



O imóvel foi formalmente entregue ao Fundo em 01/07/2024 pela Mercedes-Benz do Brasil.

O projeto de arquitetura ainda está em aprovação na Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. A gestão tem atuado diretamente junto aos diversos órgãos de aprovação para emissão do alvará de reforma (retrofit) o mais breve possível, não atrasando o início das obras de adaptação do galpão, transformando-o em um galpão modular multi-inquilinos.

Como ainda não temos o alvará de reforma, o processo de concorrência para contratação da construtora que fará as obras de retrofit não foi finalizado. Será finalizado assim que tenhamos este alvará em mãos.

Continuamos buscando ativamente potenciais locatários para o imóvel e até este momento podemos mencionar que temos aproximação com empresas de operações logísticas locais que já visitaram o imóvel mas ainda não apresentaram propostas para ocupação.

1999

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

2002

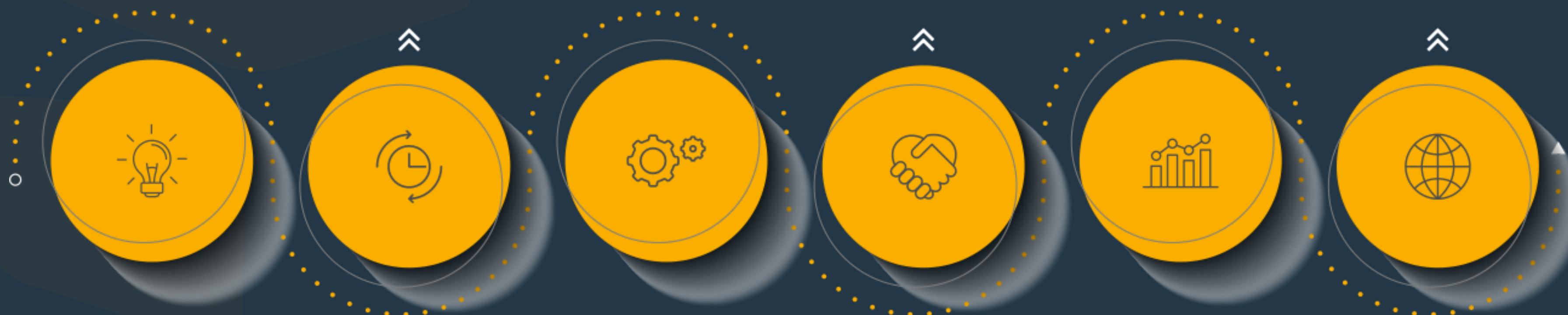
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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.

fator



INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo
(55 11) 3049-9121
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



/empresasfator



/fatorgestaoderecursos



/fatorgestaoderecursos

INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.
Avenida Paulista, 1.728
Sobreloja, 2º ao 5º, 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.