



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.

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.vortex.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\$ 31,50

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,00%

MARKET CAP:

R\$ 78.160.445

DIVIDEND YIELD (12M):

0,95%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 64,15

RETORNO NO MÊS:

1,29%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 159.170.430

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 3,47

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 72.272

NÚMERO DE COTISTAS:

4.084

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.481.284

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 (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\$ 0,04 centavos de resultado por cota, e não distribuiu rendimentos, visando reserva do caixa para as obras de reforma a serem realizadas.

Atualmente o Fundo possui aproximadamente **R\$ 12,7MM** em caixa.

Em 11/12 foi divulgado a [Consulta Formal](#), solicitada por cotistas que detém mais de 5% das cotas do fundo, com as seguintes deliberações:

- (i) Destinação dos recursos provenientes da venda do imóvel de Duque de Caxias;
- (ii) Suspensão até fevereiro de 2025 de todos os desembolsos para investimento no imóvel de Juiz de Fora;
- (iii) Criação de obrigação ao gestor e ao administrador para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer eventual proposta de terceiro, recebida pelo gestor, para aquisição do Galpão Juiz de Fora;
- (iv) Criação de obrigação, para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer proposta de celebração de contratos de locação de imóveis com Valor Médio por Metro Quadrado menor do que R\$ 14,00m²/mês.

A consulta ficará em aberto até o dia **27/12/2024**, e o resultado será divulgado em **30/12/2024**.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês, o Fundo gerou R\$ 0,04 centavos por cota de resultado.

A composição da receita ficou em 82% proveniente de aluguéis dos imóveis em carteira e 18% de rendimento de renda fixa.

	Nov-24	2024	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	644.268	12.304.438	82.155.524	90.491.919
Locações	468.339	11.467.688	78.345.964	86.645.070
Renda Fixa	175.929	836.749	3.547.862	3.585.150
Outras Receitas	-	-	261.699	261.699
Despesas Totais	(547.714)	(3.687.800)	(24.906.752)	(25.325.681)
Taxa de Administração	(35.162)	(390.111)	(2.373.904)	(2.533.144)
Taxa de Gestão e Consultoria	(77.839)	(843.412)	(4.594.599)	(4.797.979)
Despesa com Cessão de Crédito	(61.670)	(690.668)	(5.105.675)	(5.105.675)
Despesa com Propriedades	(153.296)	(692.294)	(8.550.254)	(8.550.254)
Outras	(219.746)	(1.071.316)	(4.282.322)	(4.338.629)
Resultado	96.554	8.616.638	57.248.772	65.166.238
Resultado/Cota	0,04	3,47	23,08	30,54
Uso da Reserva	(96.554)	(8.616.638)	(10.358.034)	(10.483.448)
Rendimentos	0,00	0,00	46.890.738	54.682.790
Rendimentos/Cota	0,00	0,00	19,23	26,57

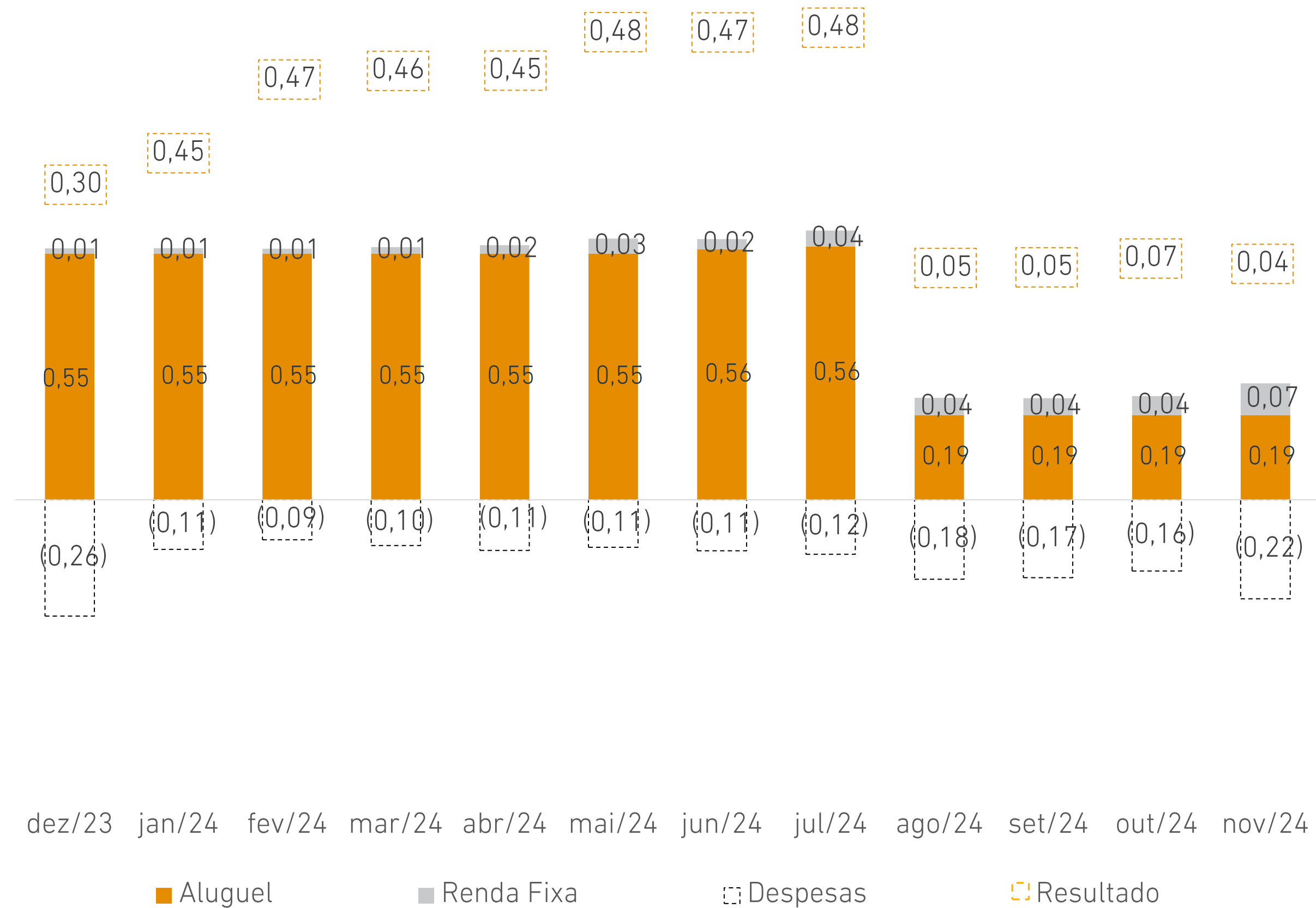
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,31 por cota.

Nos últimos 12 meses, 95% da receita foi proveniente de aluguéis dos imóveis da carteira e 5% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos



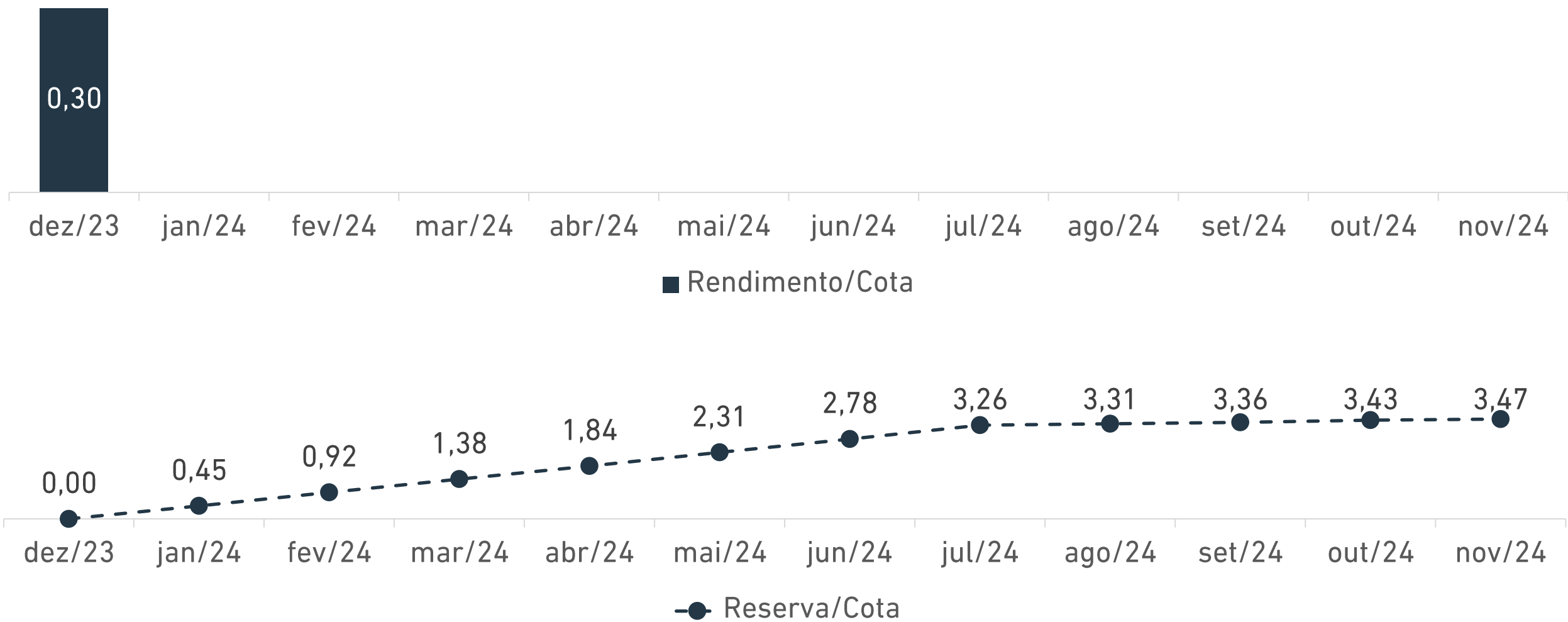
Este mês o fundo não distribuiu rendimentos.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,02 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 0,95% 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

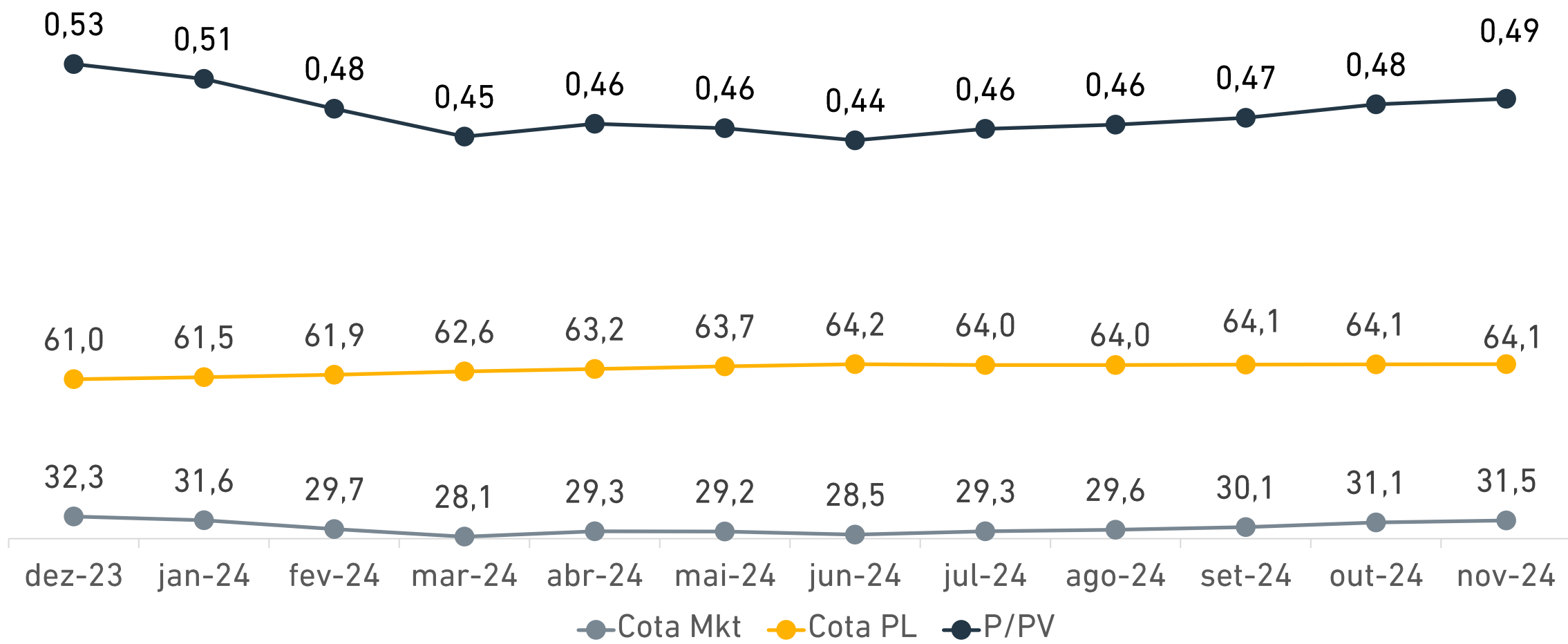


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 31,50. Isto representa um desconto de 51% em relação a cota patrimonial.

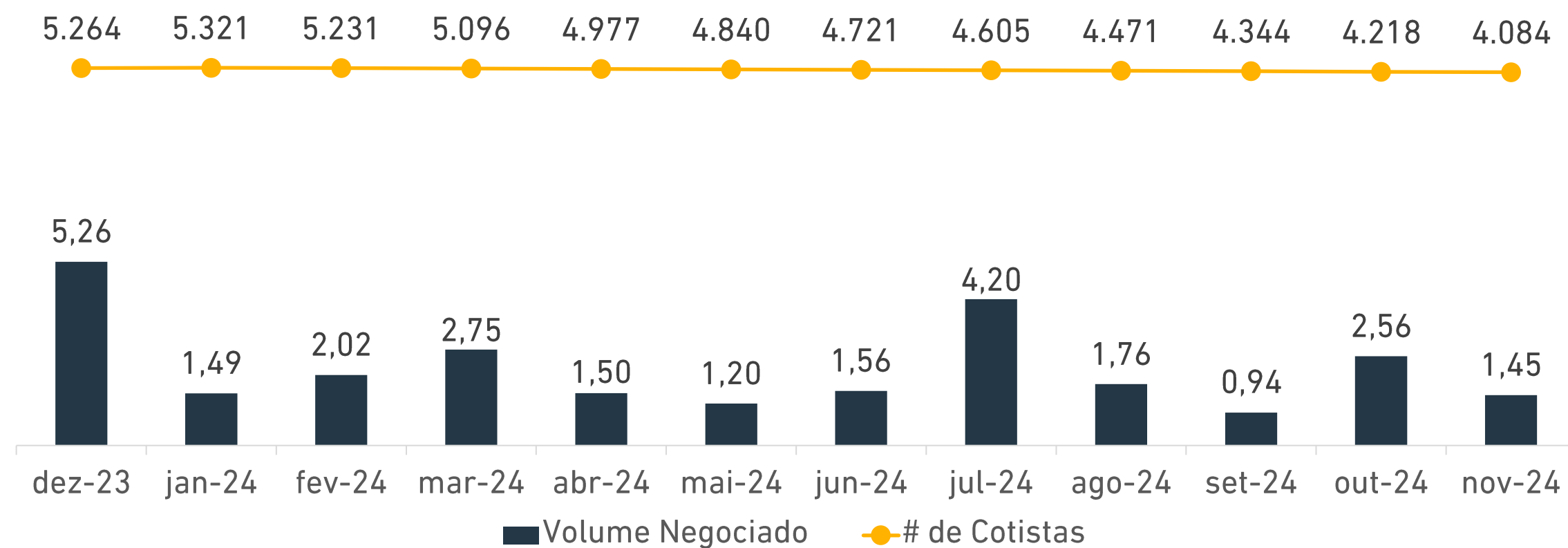
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$1,4MM de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de 3,18% no número de cotistas, totalizando 4.084 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



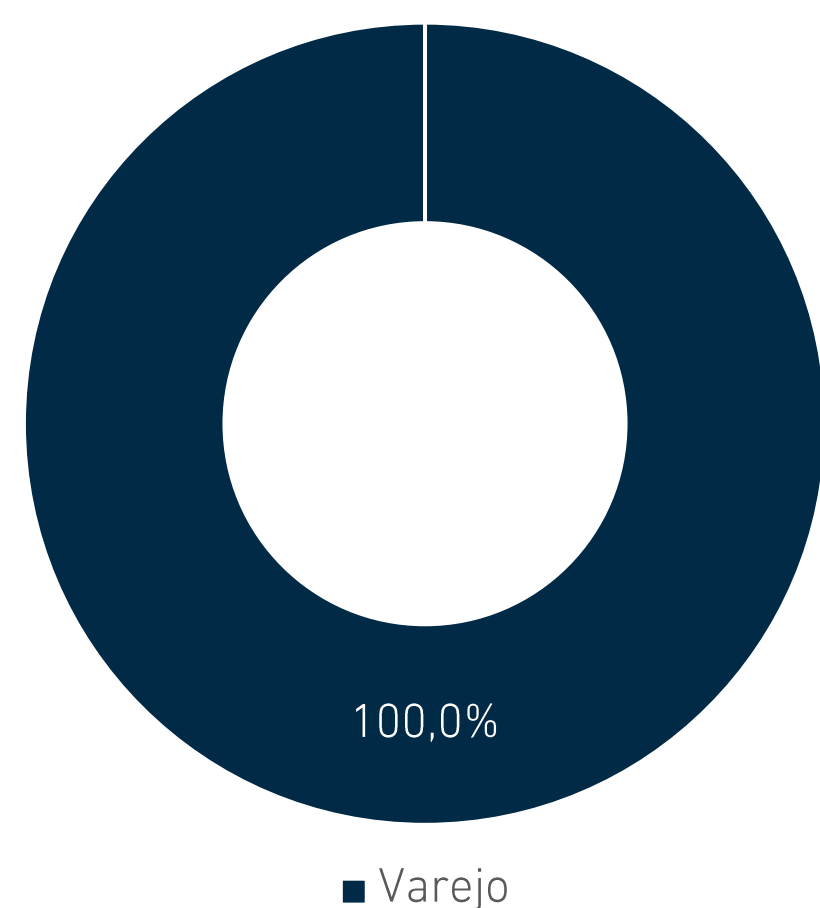
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



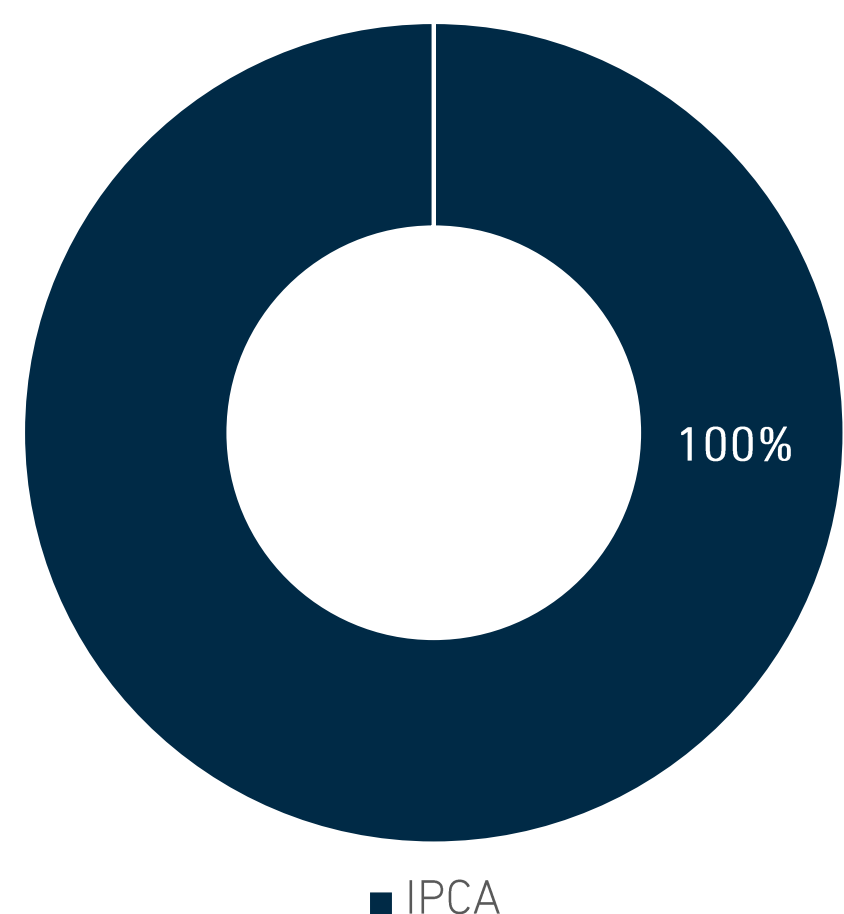
Distribuição da Carteira



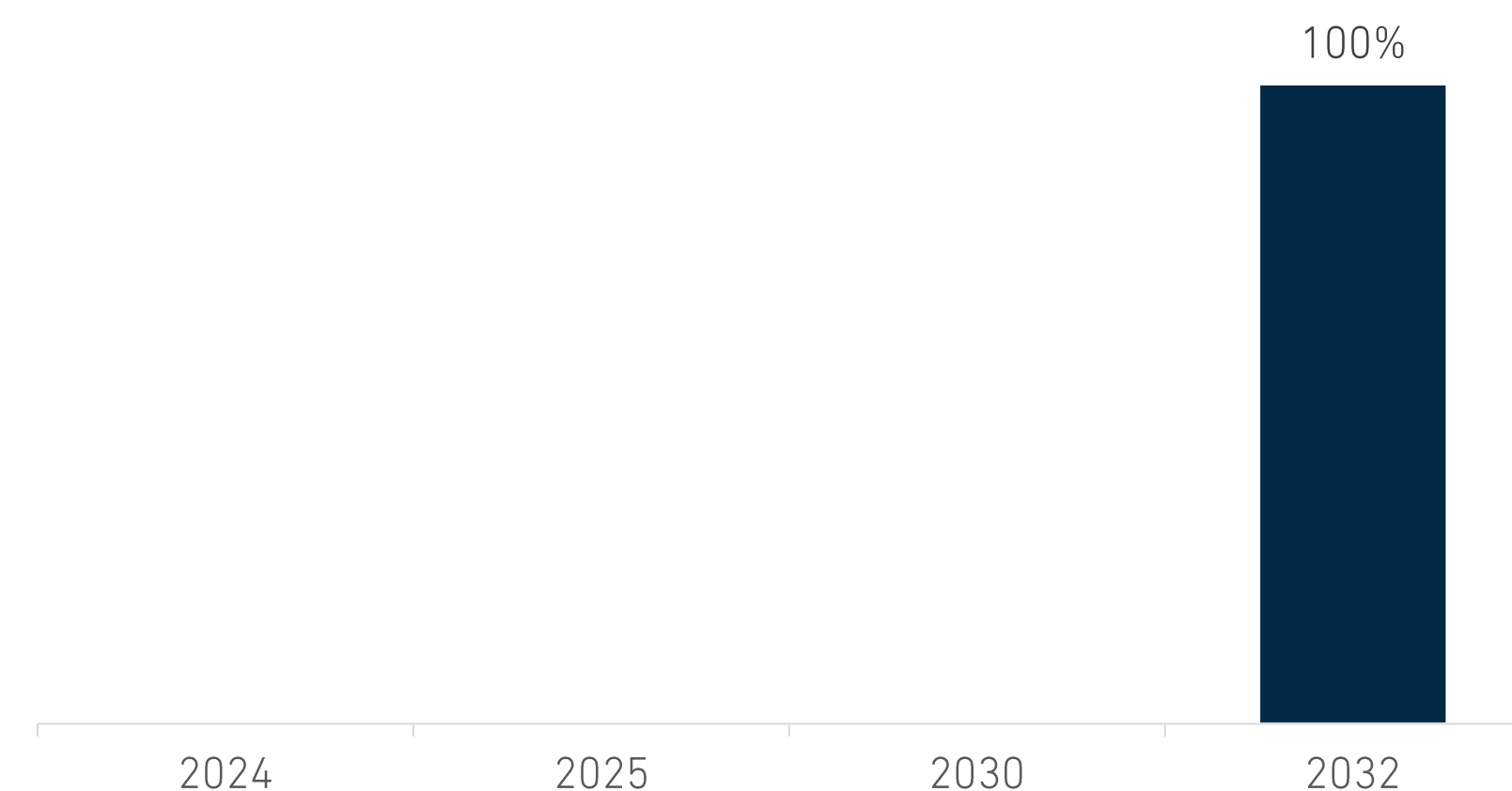
Setor X Receita contratada



Indexador X Receita contratada



Vencimento X Receita Contratada



Alavancagem



O fundo possui uma alavancagem de R\$ 23,1 milhões, através de dois CRIs.

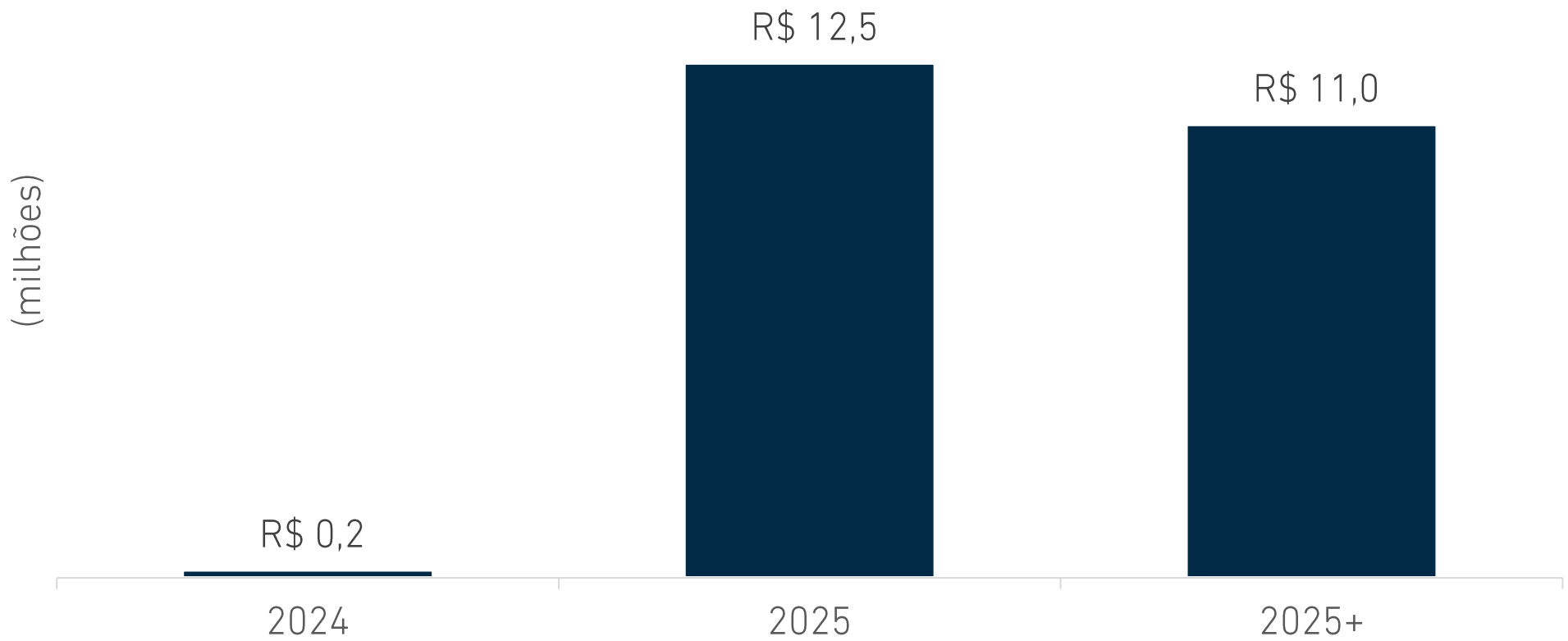
O primeiro realizado no momento da aquisição do imóvel em Duque de Caxias e o outro no momento das adaptações para a locação do American Pet e O Amigão.

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\$ 11,6 milhões	R\$ 12,5 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

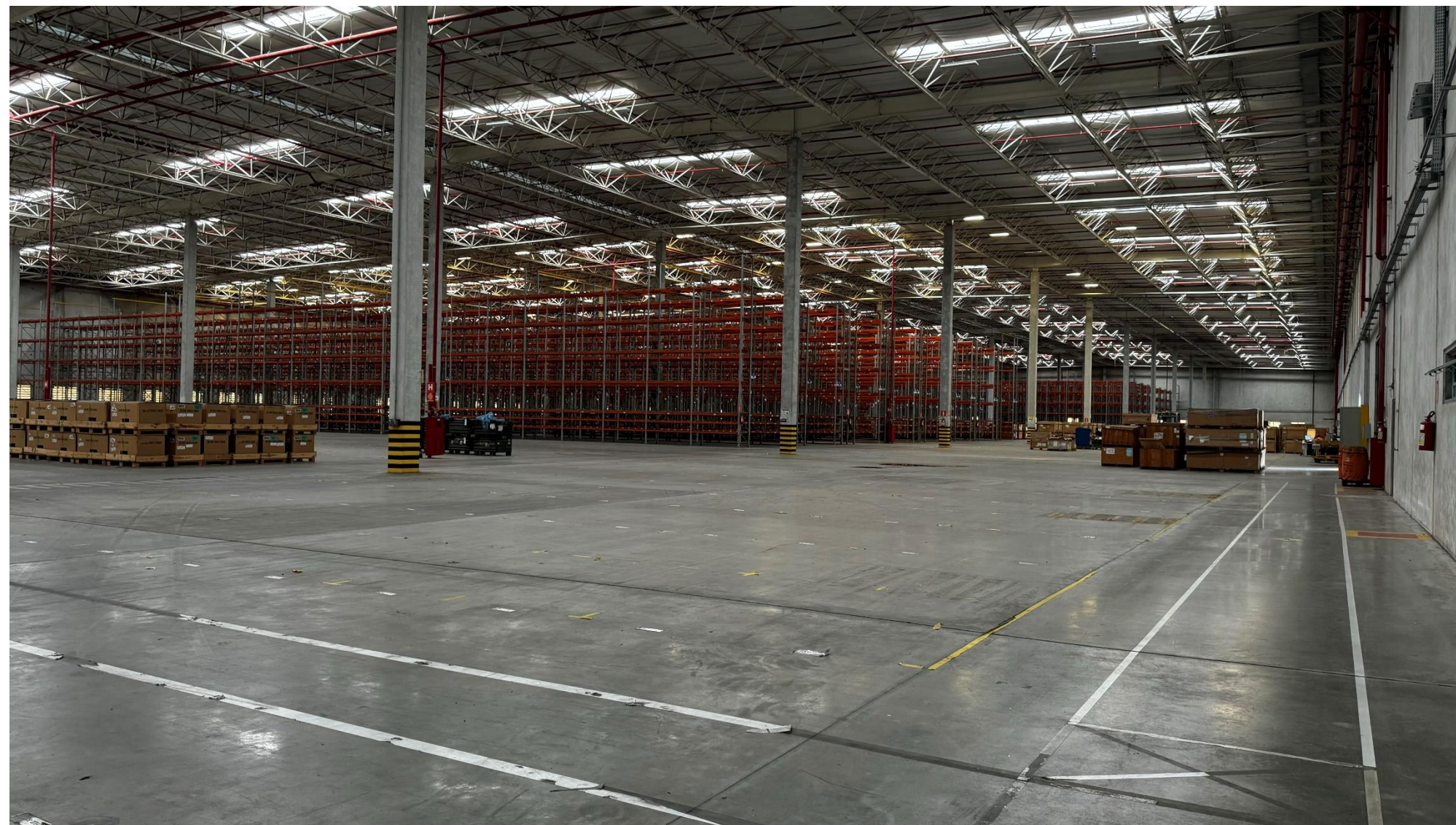
Classificação do ativo: AAA

Localização: Juíz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de Fora](#)

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

Imóvel Juiz de Fora



Apesar de o projeto de arquitetura já ter sido aprovado na Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, o processo administrativo está em trâmite para emissão de Alvará de Reforma, necessário para início das obras de *retrofit*, visando a conversão do galpão em um imóvel modular multi-inquilinos.

A Gestão tem atuado ativamente em busca de potenciais locatários para o imóvel e até este momento podemos mencionar que tivemos aproximação com empresas de operações logísticas locais, e também estrangeiras. Estas empresas já visitaram o imóvel, porém ainda não apresentaram propostas formais para ocupação, seja ela parcial ou total do galpão.

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 QUALQUER 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.