



# FII Ourinvest REI

Relatório gerencial - WTSP11

# Perfil do Fundo



O Ourinvest RE I (Fundo) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem como objetivo principal auferir rendimentos advindos da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo possui atualmente uma participação de 7% no condomínio civil do World Trade Center Nações Unidas, em São Paulo-SP.

**PÚBLICO ALVO:**  
Investidores Qualificados

**DATA DE CONSTITUIÇÃO:**  
02/02/2018

**RENTABILIDADE ALVO:**  
n.a.

**PRAZO:**  
Indeterminado

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

**GESTOR:**  
Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:**  
0,50% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE:**  
n.a.

**NÚMERO DE COTAS:**  
992.565

**CNPJ DO FUNDO:**  
28.693.595/0001-27

**CONTATO ADMINISTRADOR:**  
[atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br](mailto:atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br)

**SITE GESTOR:**  
[www.fatorasset.com.br](http://www.fatorasset.com.br)

**CONTATO ESCRITURADOR:**  
Acesso ao Informe de rendimentos  
<https://correspondenciasdigitais.itau.com.br/login>

**SITE DO FUNDO:**  
[FII Ourinvest RE I](#)

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

# Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 0,39**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 40,00**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**11,7%**

MARKET CAP:

**R\$ 39.702.600**

DIVIDEND YIELD (12M):

**11,1%**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 79,91**

RETORNO NO MÊS:

**-1,5%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 79.315.054**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 2.594**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 113,00**

## NOTA DO GESTOR

Em março de 2018 o FII OURINVEST RE I adquiriu 21 frações ideais (7%) do condomínio civil do World Trade Center Nações Unidas, composto de 300 frações ideais ("Imóvel"). A partir de então, o Fundo passou a ter direito sobre 7% do total das distribuições mensais, líquidas das despesas operacionais, do resultado do condomínio.

A propriedade objeto do Fundo foi adquirida a um preço que levou em consideração a rentabilidade mensal de 110% do CDI e as projeções de receitas e despesas do empreendimento, até fevereiro de 2023.

Para fazer frente a eventuais flutuações de receita, o Fundo contou com duas garantias da vendedora do Imóvel ("Vendedora"): (i) cessão fiduciária do resultado de 4 frações ideais (1,3%) do empreendimento e (ii) retenção de parcela do preço de aquisição (Fundo de Reserva).

A garantia de rentabilidade não foi paga tempestivamente pela Vendedora e empresas de seu grupo econômico, razão pela qual a administração buscou reaver o valor através de medidas judiciais em curso no mês de julho.

Eventuais valores arrecadados em razão da adoção dessas medidas serão informados aos cotistas mediante fato relevante, assim como o desfecho do processo, quando houver.

Em julho o resultado do empreendimento foi positivo em R\$5,7 MM.

No dia 20/08 foi divulgado o resultado da Consulta deliberando pela aprovação da nova emissão de cotas do Fundo bem como a operação de aquisição de até 37 novas cotas do Empreendimento.

# Resultado

## DRE Gerencial



No mês de julho o Fundo não recebeu valores da Garantia de Rentabilidade porém, recebeu do empreendimento R\$ 294 mil referente as suas frações, e R\$ 56 mil das cotas cedidas fiduciariamente. O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,31 por cota.

|   | Jul-24          | 2024             | Desde o Início     |
|---|-----------------|------------------|--------------------|
| <b>Receitas Totais</b>                              | <b>356.542</b>  | <b>2.403.178</b> | <b>26.177.992</b>  |
| Receitas de aluguel                                 | 294.000         | 1.981.560        | 11.797.989         |
| Receitas de cessão fiduciária                       | 56.000          | 377.440          | 2.291.836          |
| Ajuste de preço                                     | -               | -                | 11.421.378         |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa - Reserva | -               | -                | 228.714            |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa           | 6.542           | 44.178           | 438.074            |
| <b>Despesas Totais</b>                              | <b>(43.874)</b> | <b>(305.768)</b> | <b>(4.973.525)</b> |
| Taxa de Administração                               | (18.935)        | (132.376)        | (2.036.415)        |
| Taxa de Consultoria                                 | (20.173)        | (138.348)        | (2.575.041)        |
| Outras  | (4.765)         | (35.044)         | (1.323.502)        |
| (+) Despesas Provisionadas e não pagas              | -               | -                | 961.434            |
| <b>Resultado</b>                                    | <b>312.668</b>  | <b>2.097.411</b> | <b>21.204.467</b>  |
| # Cotas   | 992.565         | 992.565          | 992.565            |
| <b>Resultado/Cota</b>                               | <b>0,31</b>     | <b>2,11</b>      | <b>21,36</b>       |
| <b>Rentabilidade % Sobre o Valor da Oferta</b>      | <b>0,42%</b>    | <b>2,82%</b>     | <b>28,48%</b>      |

# Resultado

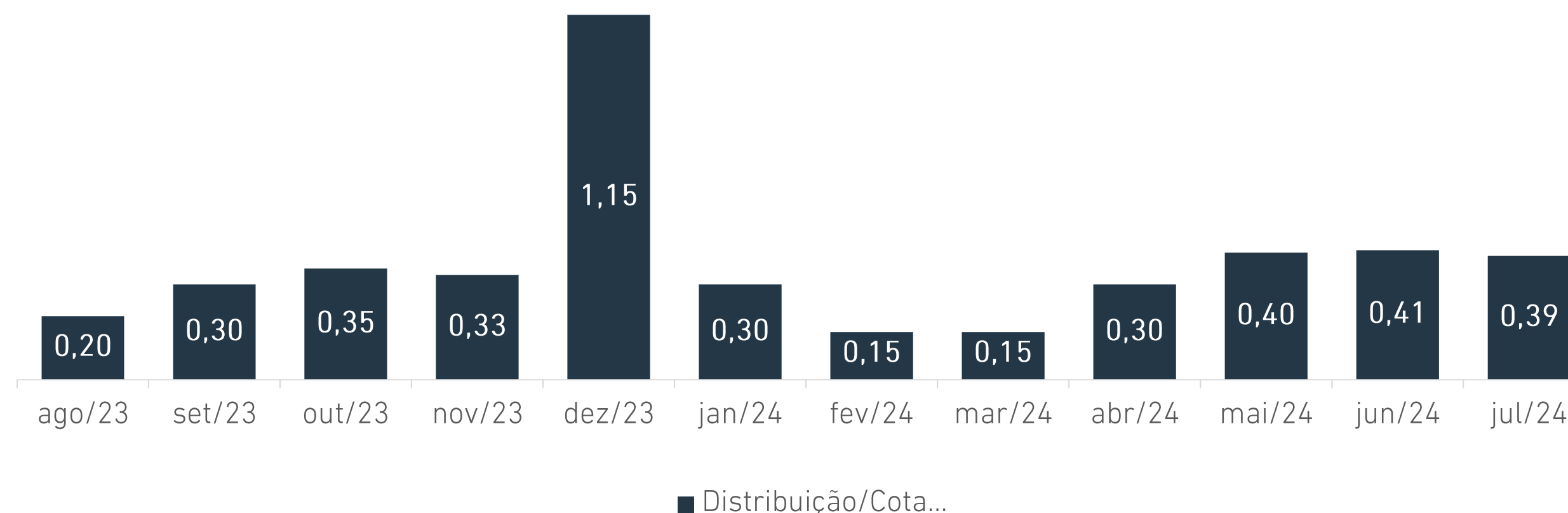
## Rentabilidade



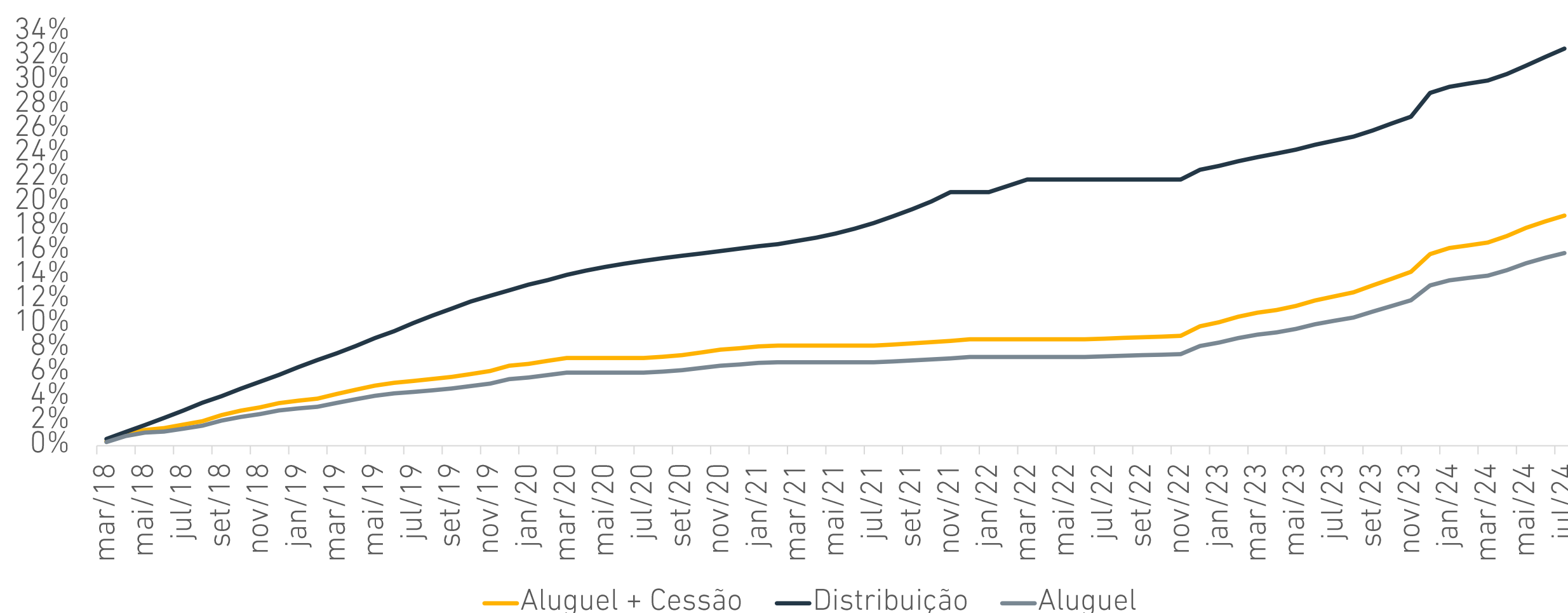
Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,39 por cota, referente ao resultado do empreendimento no mês de julho.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,37 por cota, representando um dividend yield médio de 11,1% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



### RENTABILIDADE ACUMULADA



# Mercado Secundário

## Rendimentos

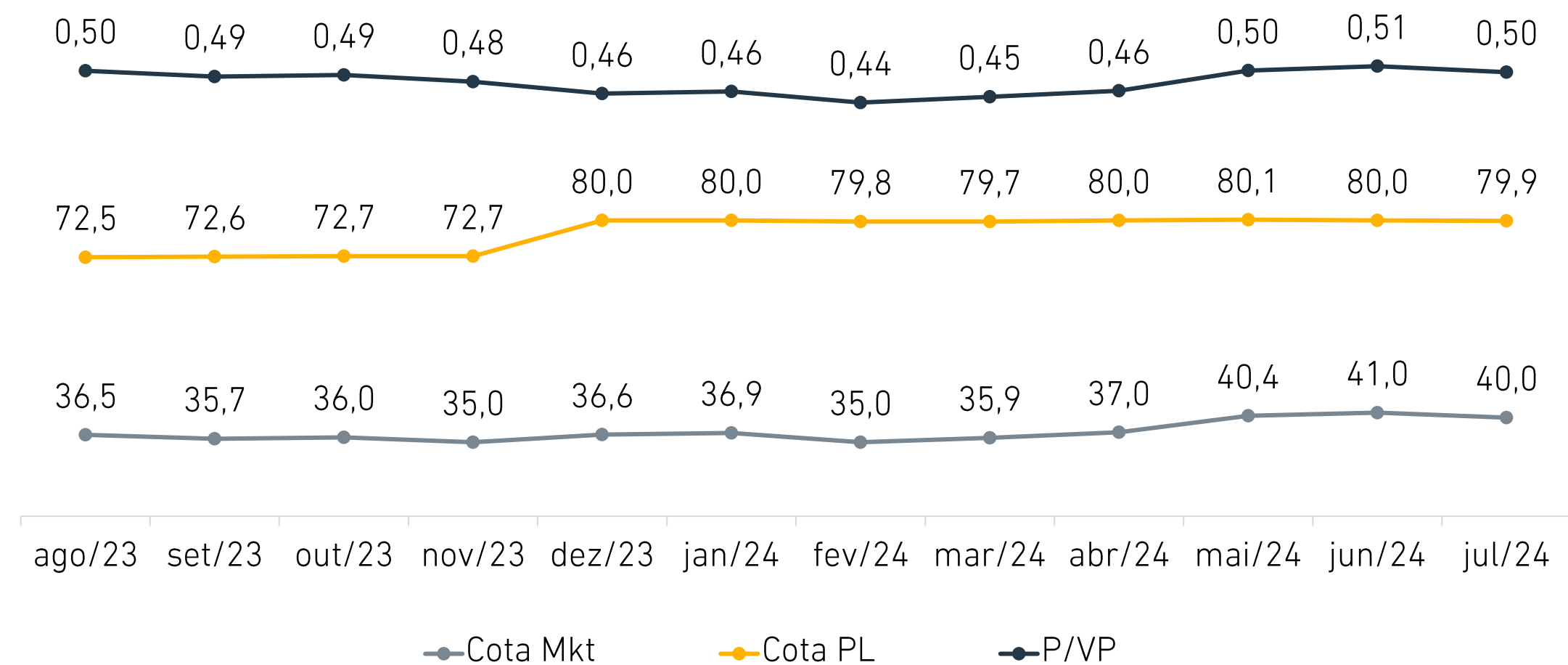


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 40,00. Isto representa um desconto de 49% em relação à cota patrimonial.

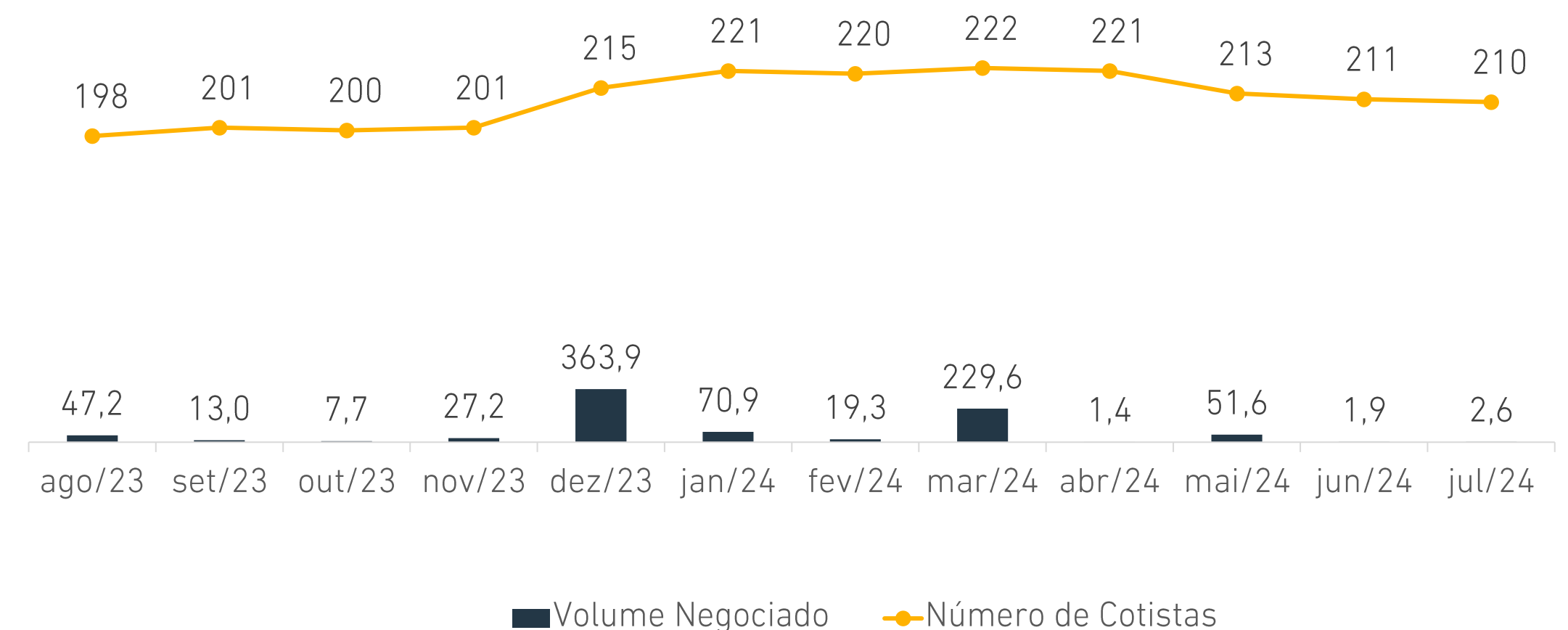
Com relação à liquidez do fundo no mercado secundário, o Fundo encerrou o mês com R\$ 2,5 mil de volume negociado.

O Fundo encerrou o mês com um total de 210 cotistas.

### EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO

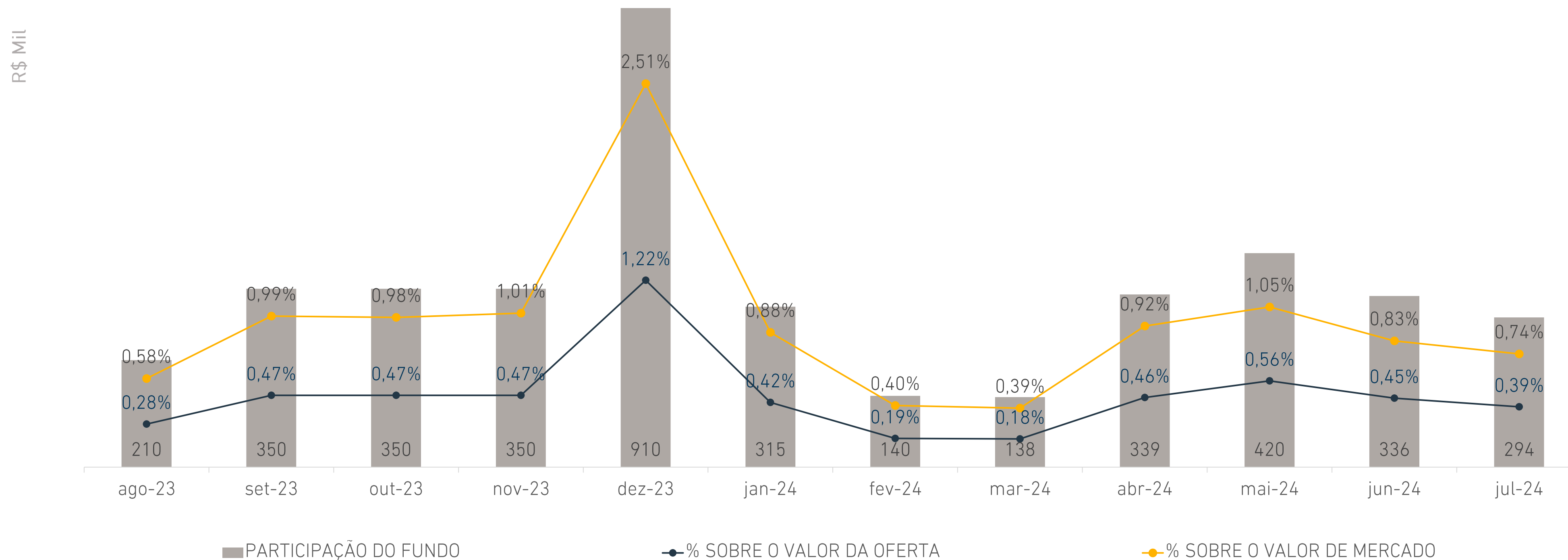


### VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



# Distribuição da Carteira

## Resultado Imobiliário



\*Referente a 21 Frações Ideais



World Trade Center  
Nações Unidas

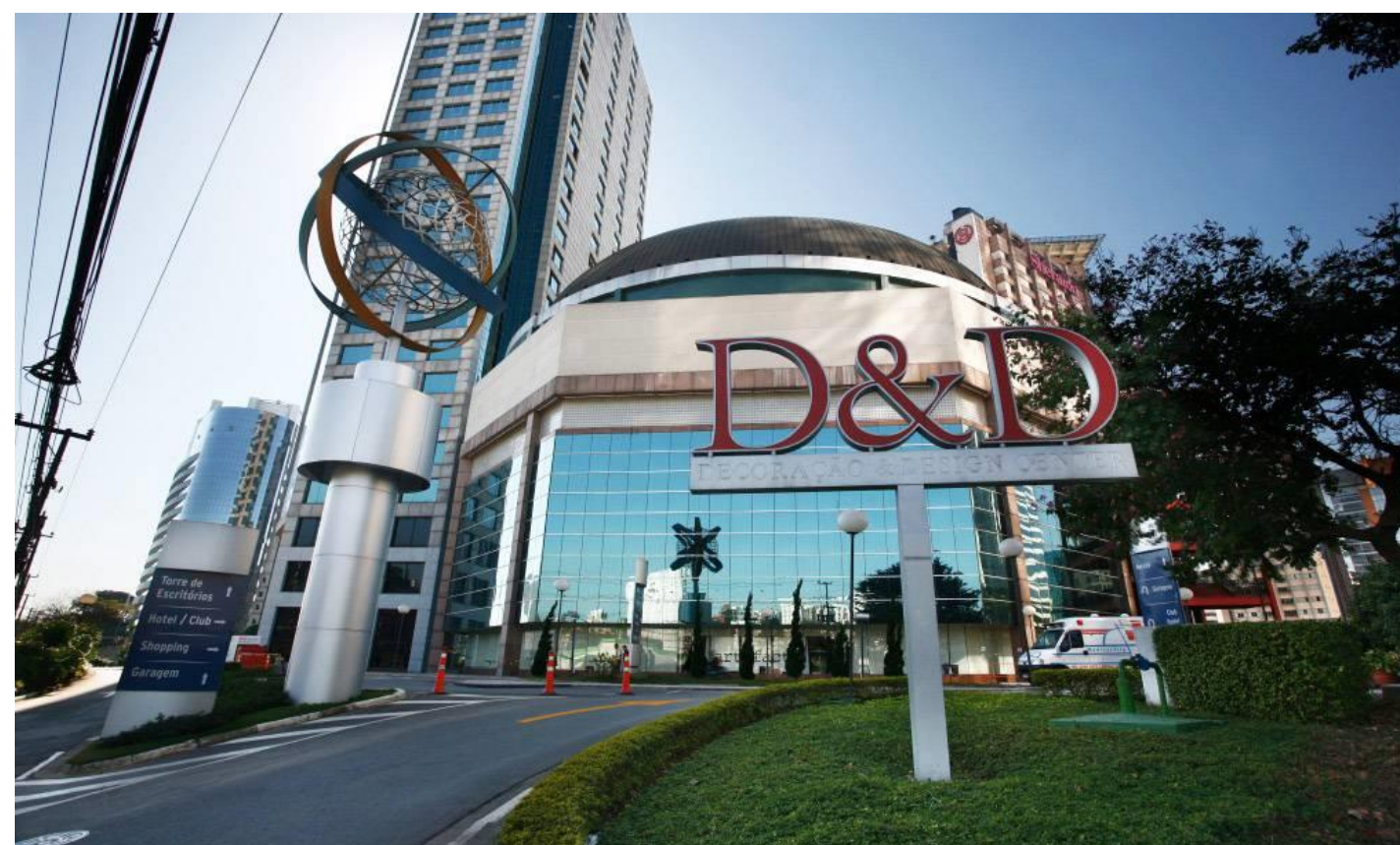
# Empreendimento



Hotel e Centro de Eventos



Shopping D&D



Torre de Escritórios

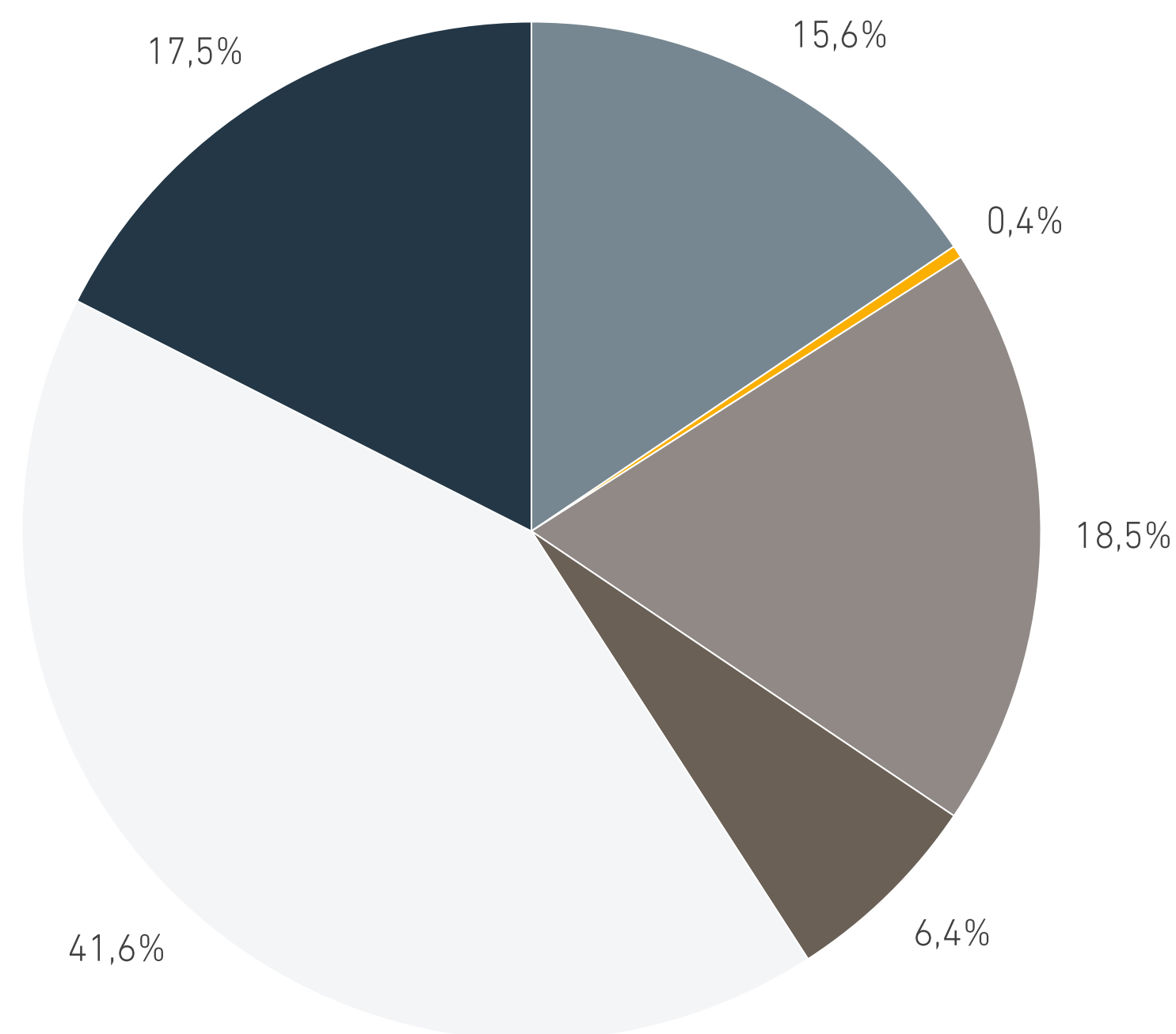


# Empreendimento

## Distribuição dos Locatários

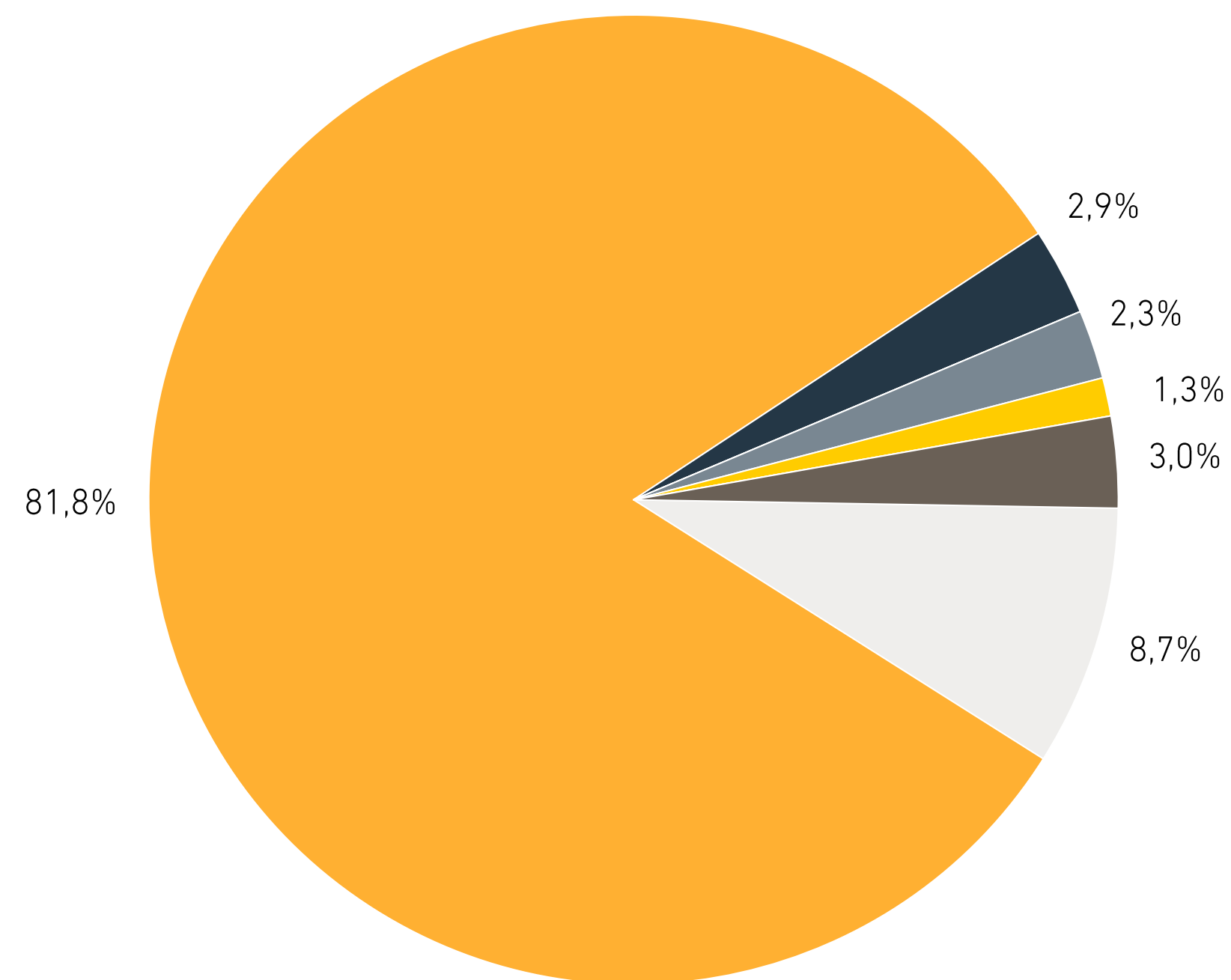


TORRE



■ Entretenimento ■ Financeiro ■ Hotelaria ■ Indústria ■ Serviços ■ Vago

SHOPPING D&D



■ Alimentos ■ Moveleiro ■ Utensílios  
 ■ Perfumaria ■ Serviços ■ Cama Mesa & Banho  
 ■ Vestuário ■ Vago

# Empreendimento

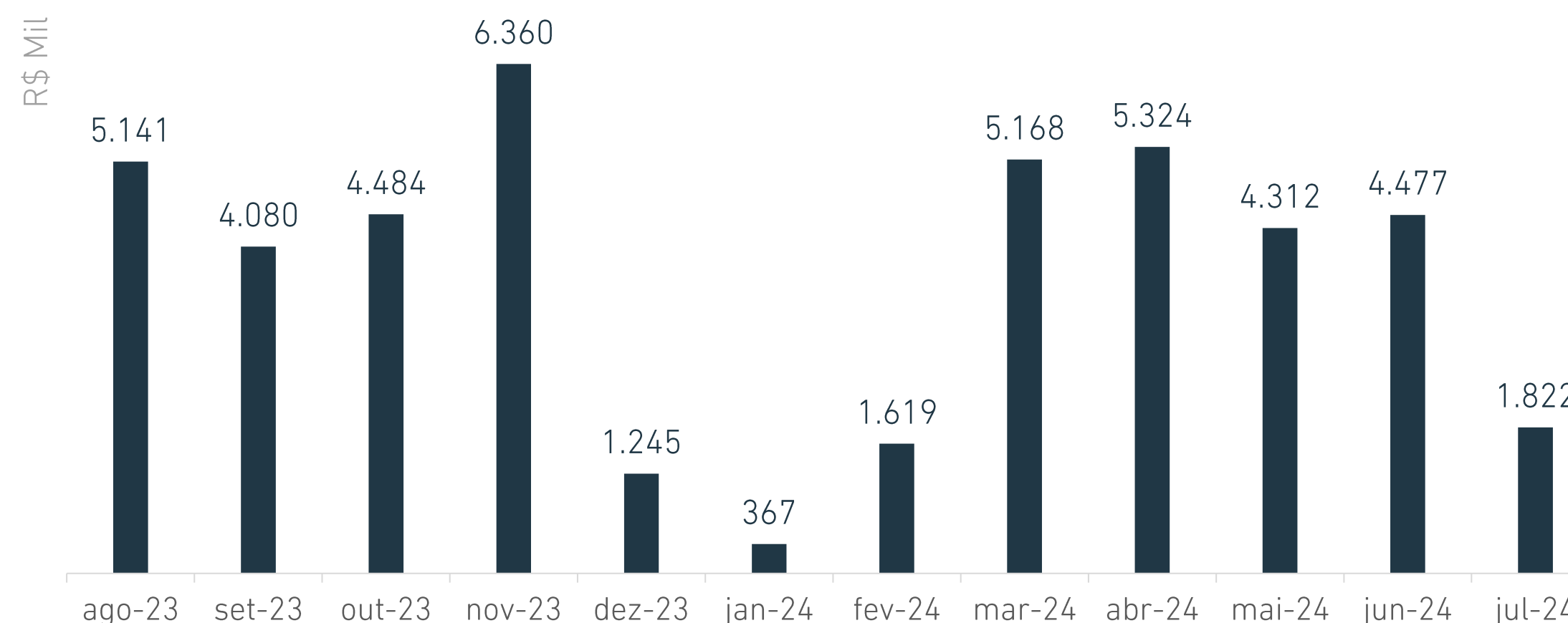
## Hotel e Centro de Eventos



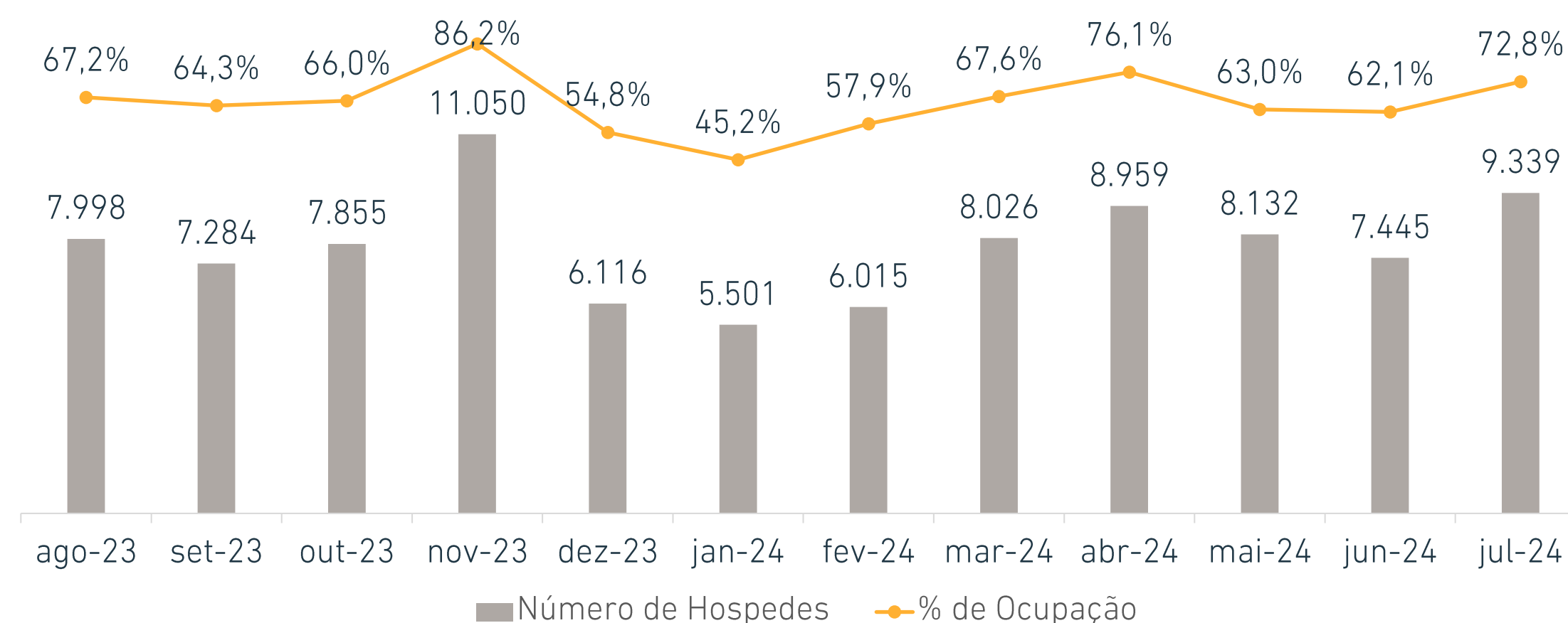
O Hotel Sheraton São Paulo possui 298 acomodações, servindo tanto ao centro de eventos quanto ao Shopping.

O Centro de Eventos WTC apresenta uma área de aproximadamente 12 mil metros quadrados, divididos em 60 espaços flexíveis, podendo acomodar diferentes tamanhos e formatos de eventos corporativos e culturais.

### RESULTADO OPERACIONAL



### OCUPAÇÃO E NÚMERO DE HÓSPEDES



# Empreendimento

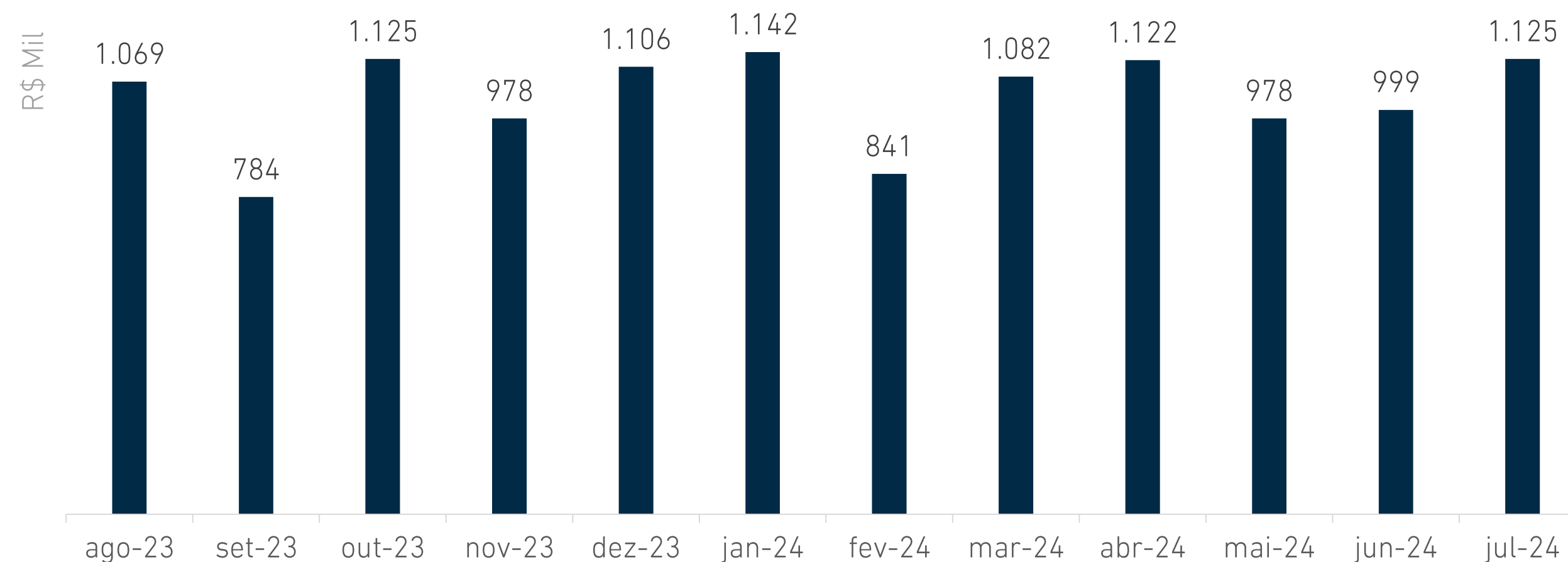
## Torre de Escritórios



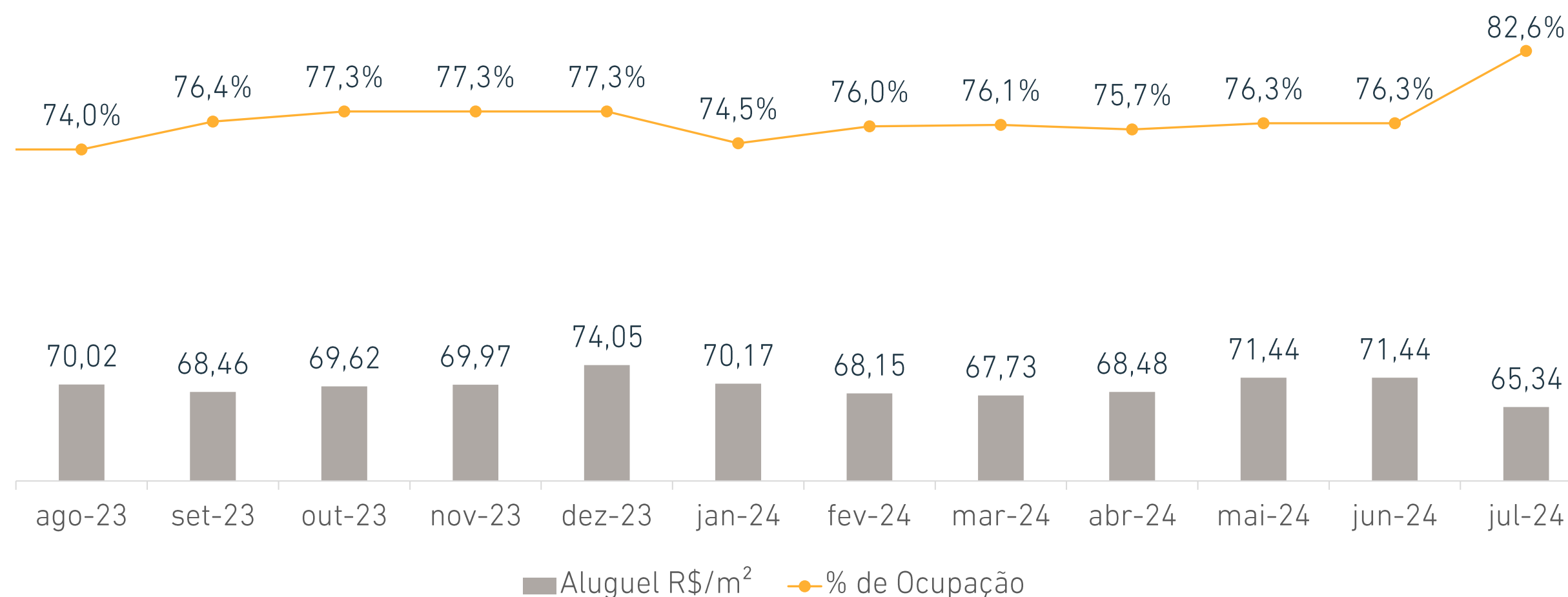
A torre de escritórios do complexo WTC possui 25 andares com aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

O edifício possui ar condicionado central, auditório, heliponto e pé-direito de 2,80 metros. Suas lajes são divisíveis em até 12 conjuntos e apresentam áreas de 1.012 m<sup>2</sup> a 1.287 m<sup>2</sup>.

### RESULTADO OPERACIONAL



### OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



# Empreendimento

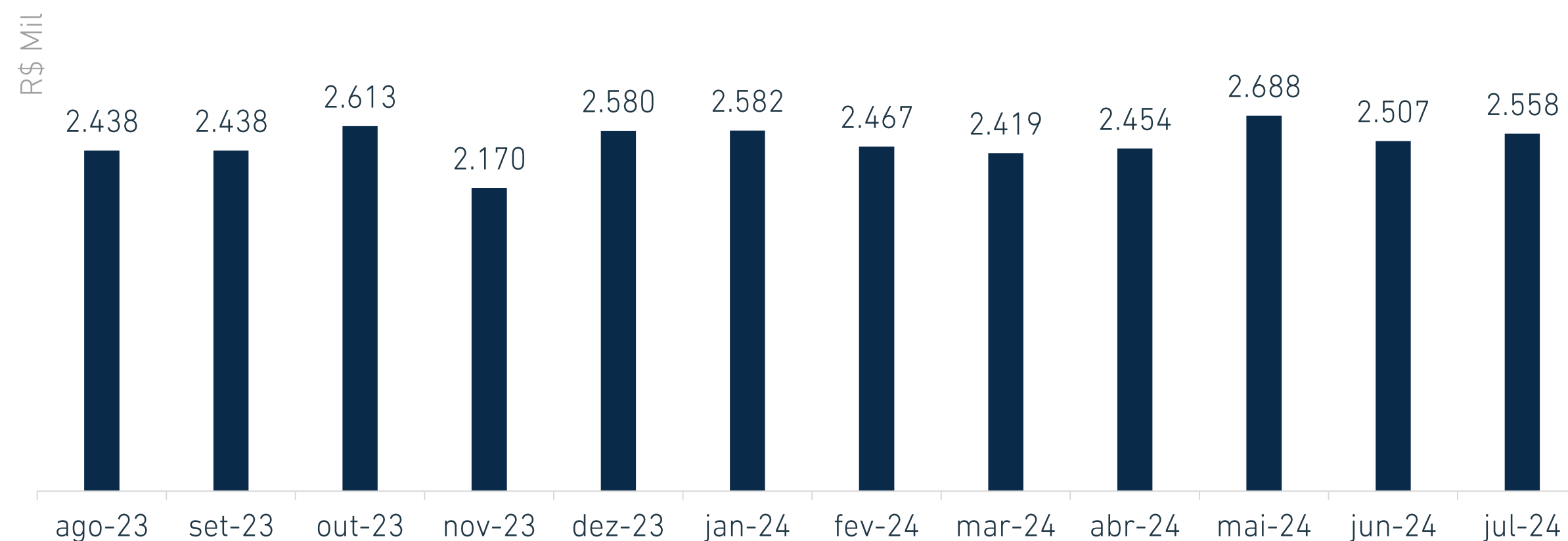
## Shopping D&D



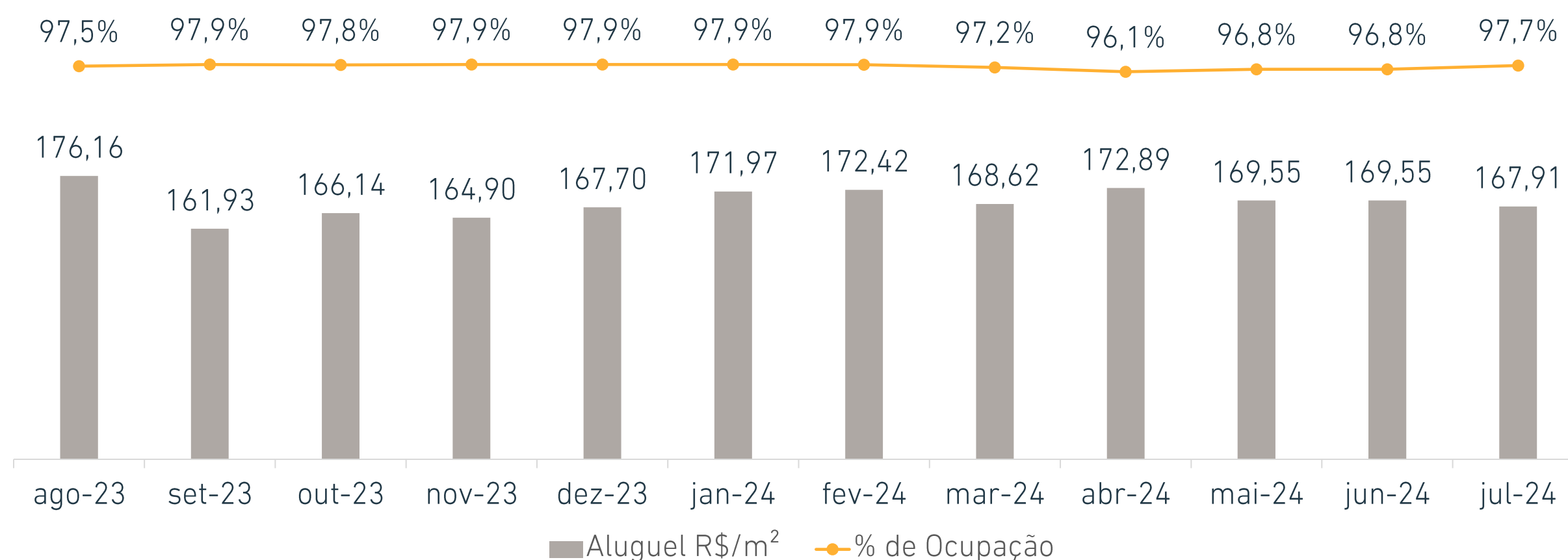
O Shopping D&D, especializado em design e decoração, possui 17 mil metros quadrados de área bruta locável, ocupados em sua maioria por empresas do setor moveleiro e de design.

A Praça de alimentação, com aproximadamente 2.000m<sup>2</sup>, atende tanto ao Shopping como à Torre e aos demais edifícios comerciais da região.

### RESULTADO OPERACIONAL

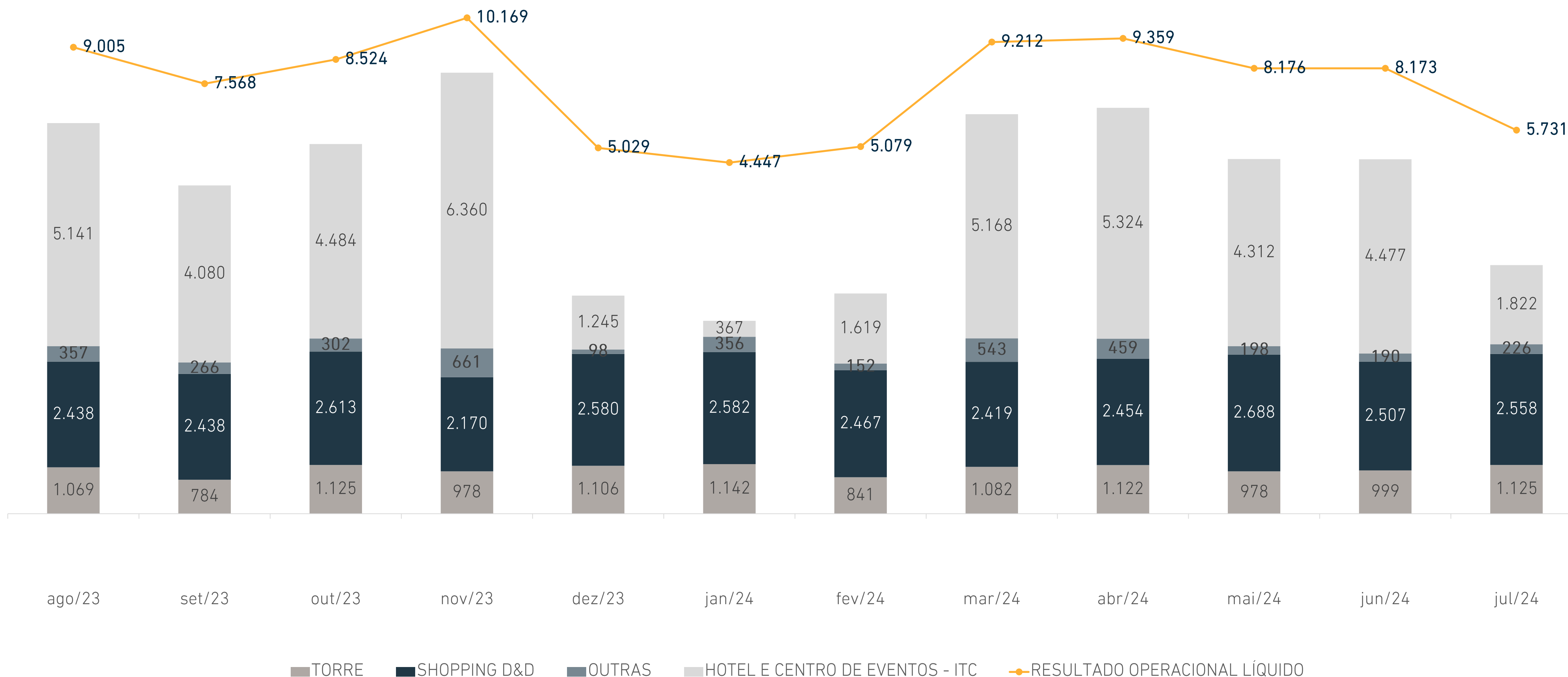


### OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



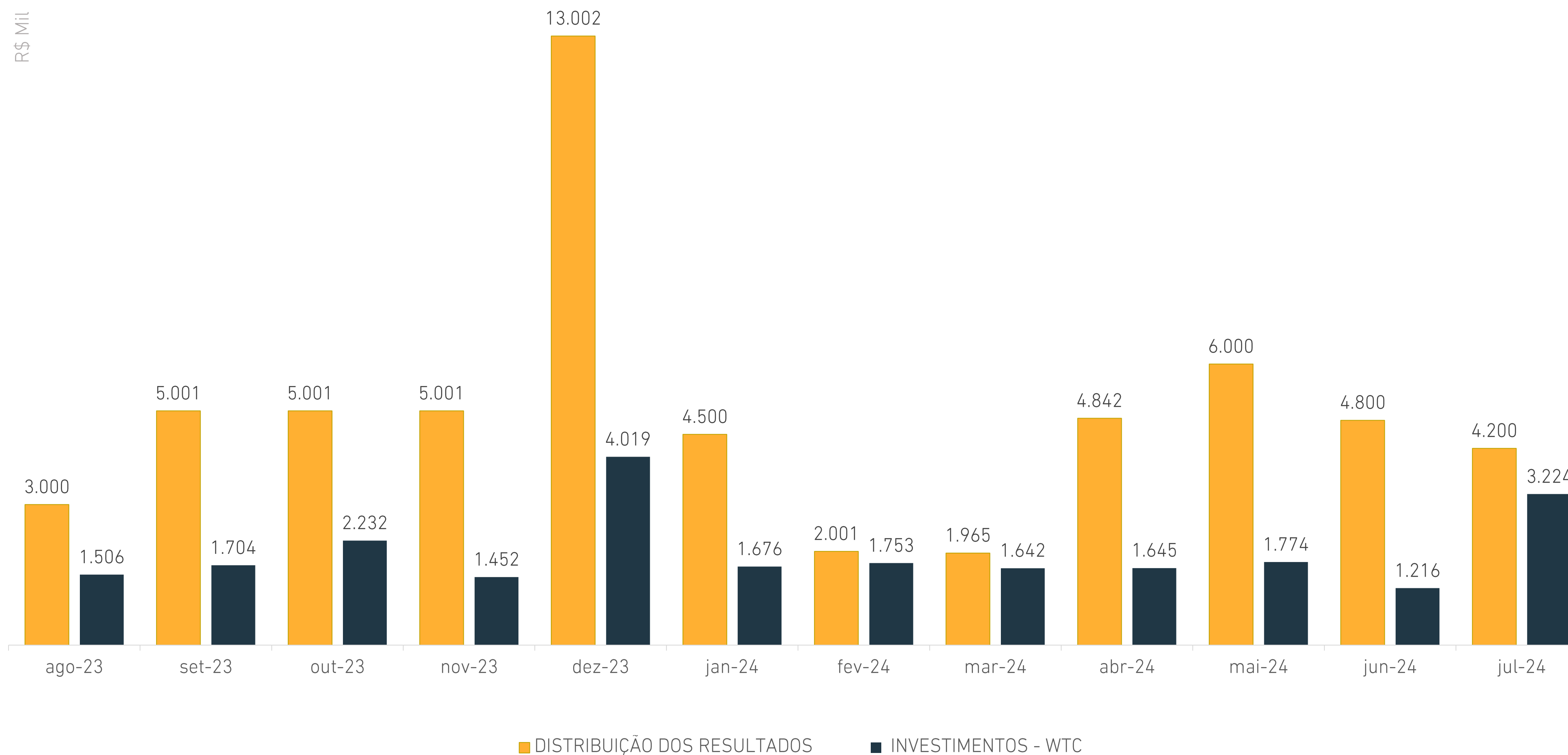
# Empreendimento

## Resultado Operacional



# Empreendimento

## Distribuição e Investimento



# Investimentos

## Investimentos de 2024



Em Dezembro de 2023 foi realizada assembleia de condomínio na qual foram aprovados o orçamento e os investimentos para o ano de 2024

A administração do empreendimento apresentou orçamento contemplando R\$ 85MM de resultado operacional antes dos investimento (NOI).

Foi autorizado o montante de investimento de R\$ 36,3MM priorizando os investimentos apresentados ao lado.

Dessa forma a expectativa para 2024 é que o empreendimento distribua aproximadamente R\$ 48MM para seus proprietários, dos quais o Fundo teria direito à R\$ 3,4MM, correspondente a sua participação de 7% no empreendimento.

| Investimento  | Montante             | Realizado            |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Retrofit da CAG do Complexo (Ar condicionado)        | 17.700.000,00        | 5.119.699,00         |
| 2. Exaustão de Ar do Hotel                              | 4.000.000,00         | 1.182.000,01         |
| 3. Calçada Mosaico Português + Impermeabilização        | 1.900.000,00         | 1.634.897,97         |
| 4. Reforma do Hall e Corredores da Torre de Escritórios | 3.000.000,00         | 388.279,78           |
| 5. Retrofit Elétrico                                    | 4.000.000,00         | 973.029,89           |
| 6. Demais Investimentos                                 | 5.700.000,00         | 6.582.655,28         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>36.300.000,00</b> | <b>14.245.663,96</b> |

# 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](mailto:sac@fator.com.br)

OUIDORIA 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.