



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.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\$ 36,20

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,00%

MARKET CAP:

R\$ 89.822.480

DIVIDEND YIELD (12M):

2,05%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 61,76

RETORNO NO MÊS:

2,83%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 153.234.071

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,21

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 1.535.138

NÚMERO DE COTISTAS:

3.776

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 29.167.634

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 um resultado negativo de R\$ 0,12 centavos por cota.

Em Assembleia Geral realizada em 13 de março de 2024, foi aprovada a retenção da distribuição dos 95% do resultado caixa do fundo, apurado durante o primeiro semestre de 2024. A medida teve como objetivo custear as obras de adaptação do imóvel localizado em Juiz de Fora/MG.

No dia 11 de dezembro de 2024, os cotistas aprovaram em nova Assembleia a suspensão, até 28 de fevereiro de 2025, de todo e qualquer desembolso de recursos do fundo destinado a investimentos nas obras de adequação do referido imóvel. Diante dessa deliberação, o fundo utilizou parte dos recursos retidos para a amortização parcial de R\$ 5,8 milhões, e ainda pagamento de juros do CRI atrelado ao imóvel localizado em Duque de Caxias. Na mesma data, foi negociada a extensão do prazo de vencimento do referido CRI até março de 2026, com uma nova taxa de remuneração de IPCA + 10% ao ano.

Após a movimentação acima descrita, o Fundo passa a contar com aproximadamente **R\$ 5,4MM** em caixa.

No mês, o fundo apresentou resultado negativo, impactado majoritariamente pelo recebimento antecipado de receitas de aluguel em fevereiro de 2025 e pelo pagamento parcial da alavancagem.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês, o Fundo gerou resultado negativo em R\$ 0,12 centavos por cota.

Em Fevereiro o fundo recebeu antecipadamente o aluguel referente ao mês de Março por parte das empresas do grupo “O Amigão”. Dessa forma o resultado caixa de Março foi impactado por não ter a receita deste aluguel.

	Mar-25	2025	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	92.145	1.749.240	84.472.267	92.808.662
Locações	(23.556)	1.405.017	80.219.320	88.518.426
Renda Fixa	115.701	344.214	3.991.240	4.028.528
Outras Receitas	-	9	261.708	261.708
Despesas Totais	(384.708)	(1.239.268)	(26.432.637)	(26.851.566)
Taxa de Administração	(34.942)	(105.059)	(2.514.132)	(2.673.373)
Taxa de Gestão e Consultoria	(98.345)	(300.212)	(4.972.765)	(5.176.145)
Despesa com Cessão de Crédito	(57.830)	(177.630)	(5.343.205)	(5.343.205)
Despesa com Propriedades	(136.658)	(370.075)	(9.078.569)	(9.078.569)
Outras	(56.933)	(286.292)	(4.523.966)	(4.580.274)
Resultado	(292.564)	509.972	58.039.630	65.957.096
Resultado/Cota	-0,12	0,21	23,40	30,86
Uso da Reserva	-	802.536	-	-
Rendimentos	0,00	1.312.508	50.101.428	57.893.480
Rendimentos/Cota	0,00	0,53	20,53	27,87

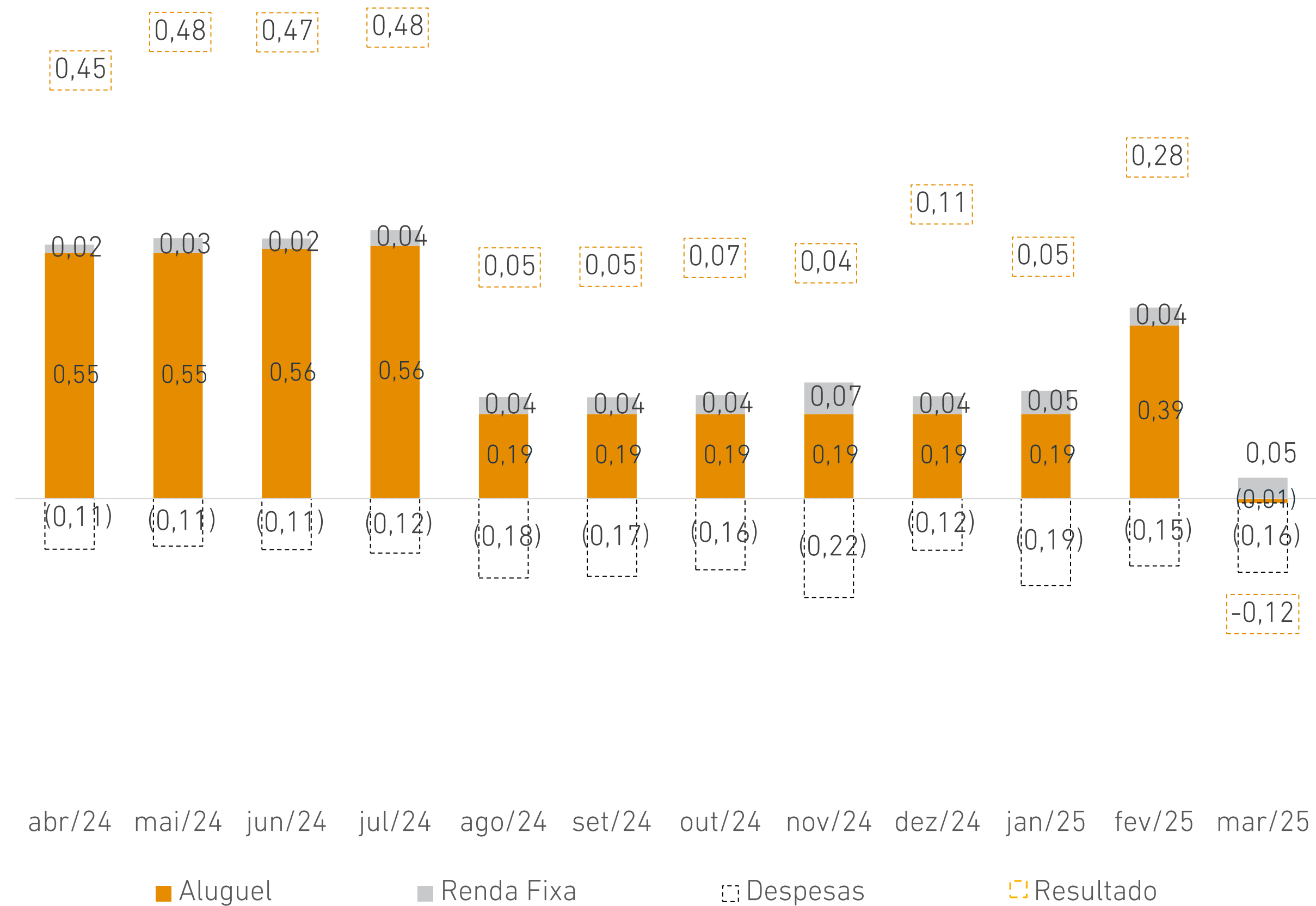
Resultado

Resultado Mensal por Cota



A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,20 por cota.

Nos últimos 12 meses, 89% da receita foi proveniente de aluguéis dos imóveis da carteira e 11% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos



Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

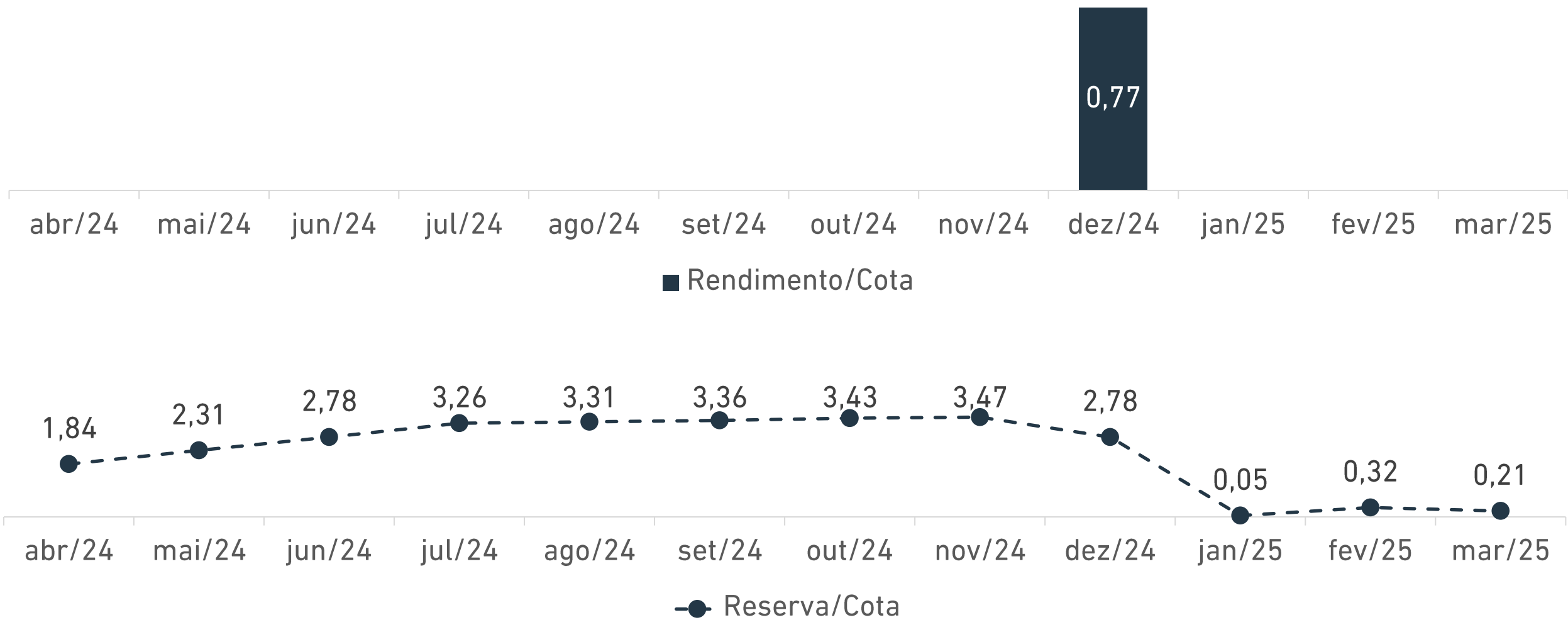
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,06 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 2,05% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

Além da reserva acumulada de R\$0,21 por cota, o fundo conta com mais R\$5,4MM em caixa ou R\$2,20/cota.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

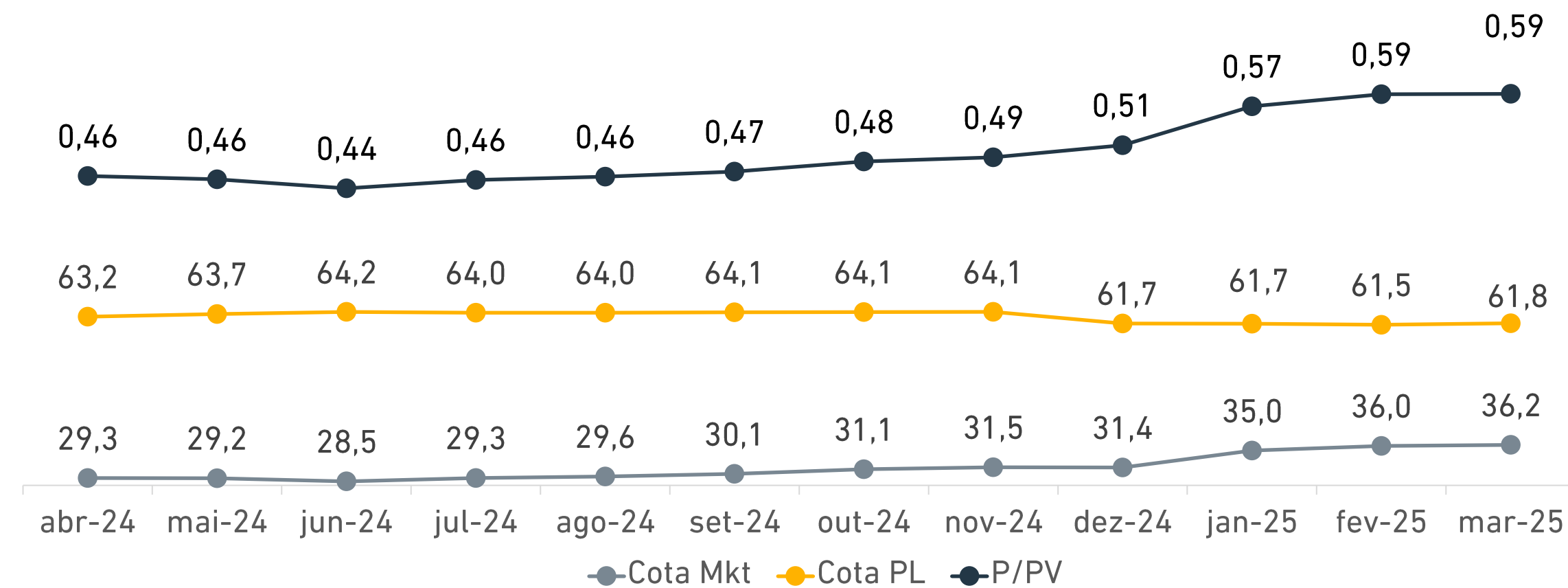


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 36,20. Isto representa um desconto de 41% em relação a cota patrimonial.

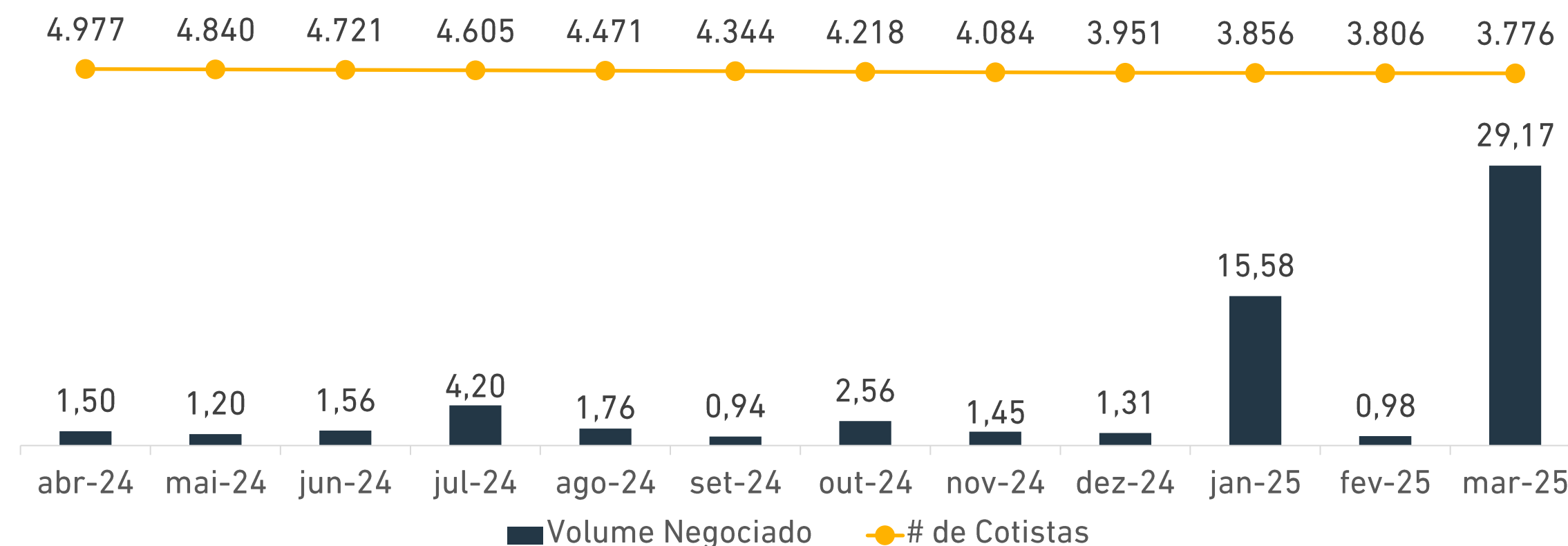
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$29,2MM de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de 0,79% no número de cotistas, totalizando 3.776 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



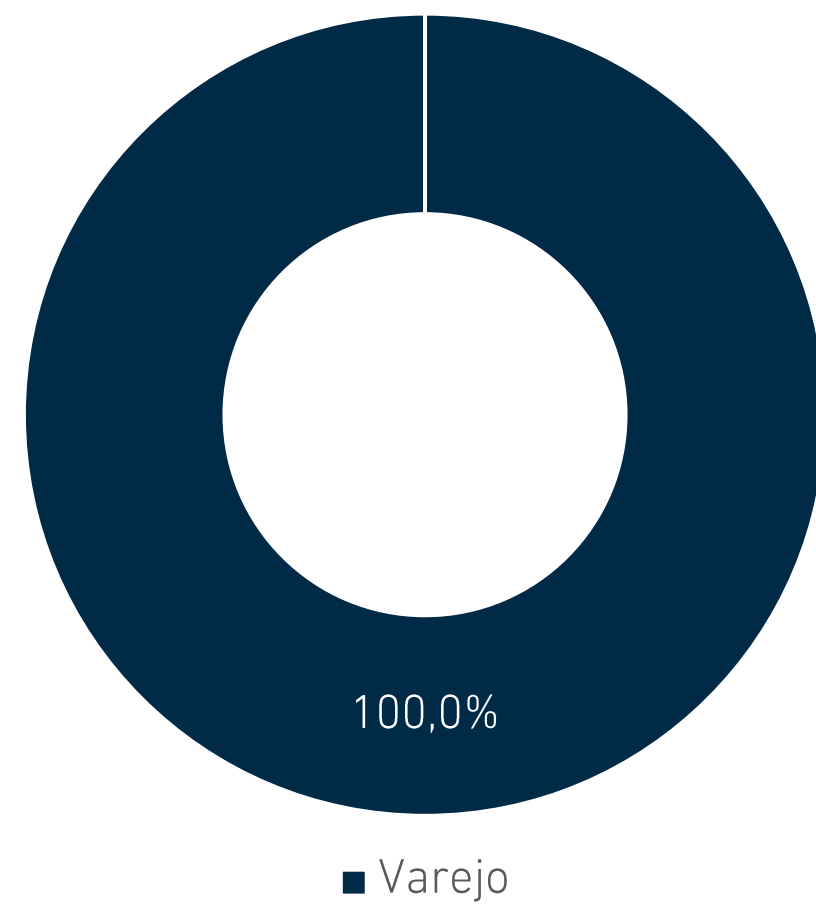
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



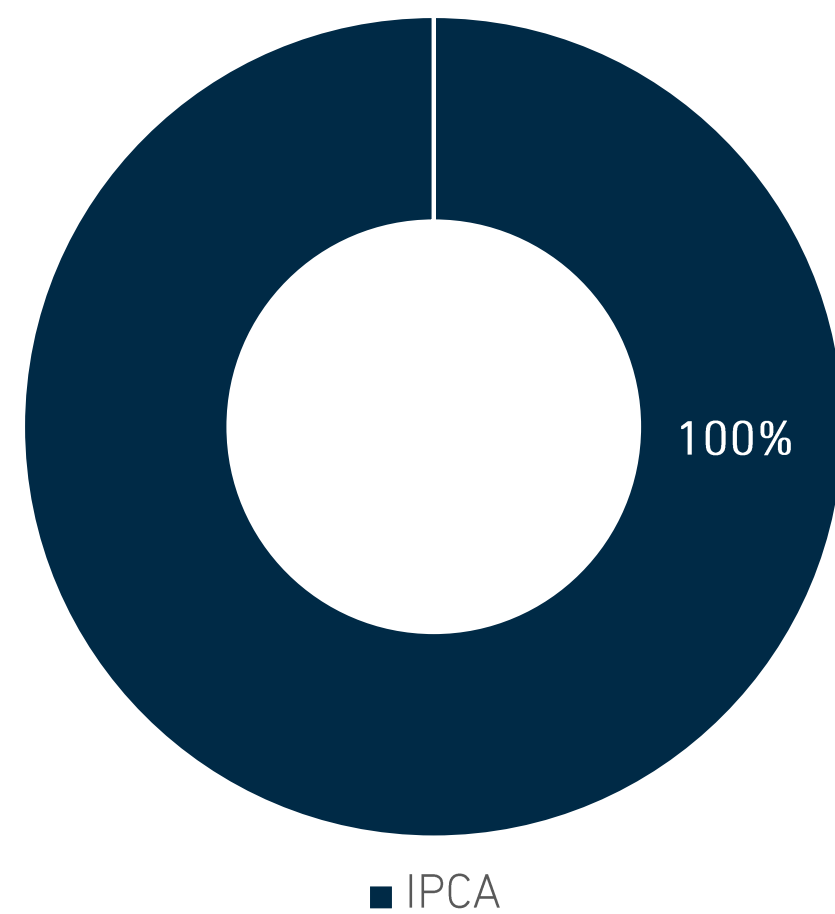
Distribuição da Carteira



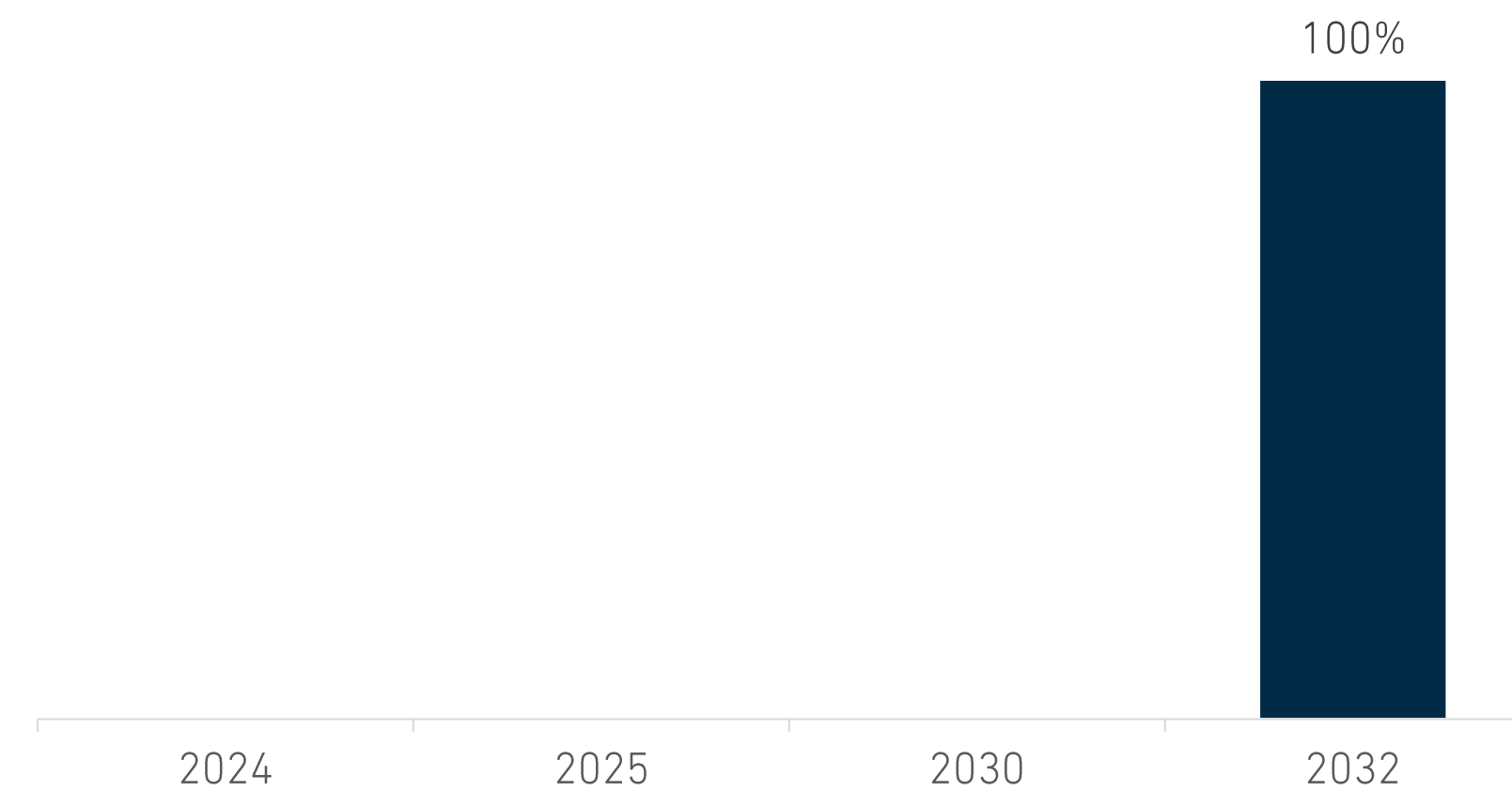
Setor X Receita contratada



Indexador X Receita contratada



Vencimento X Receita Contratada



Alavancagem



O fundo possui uma alavancagem de R\$ 18,4 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.

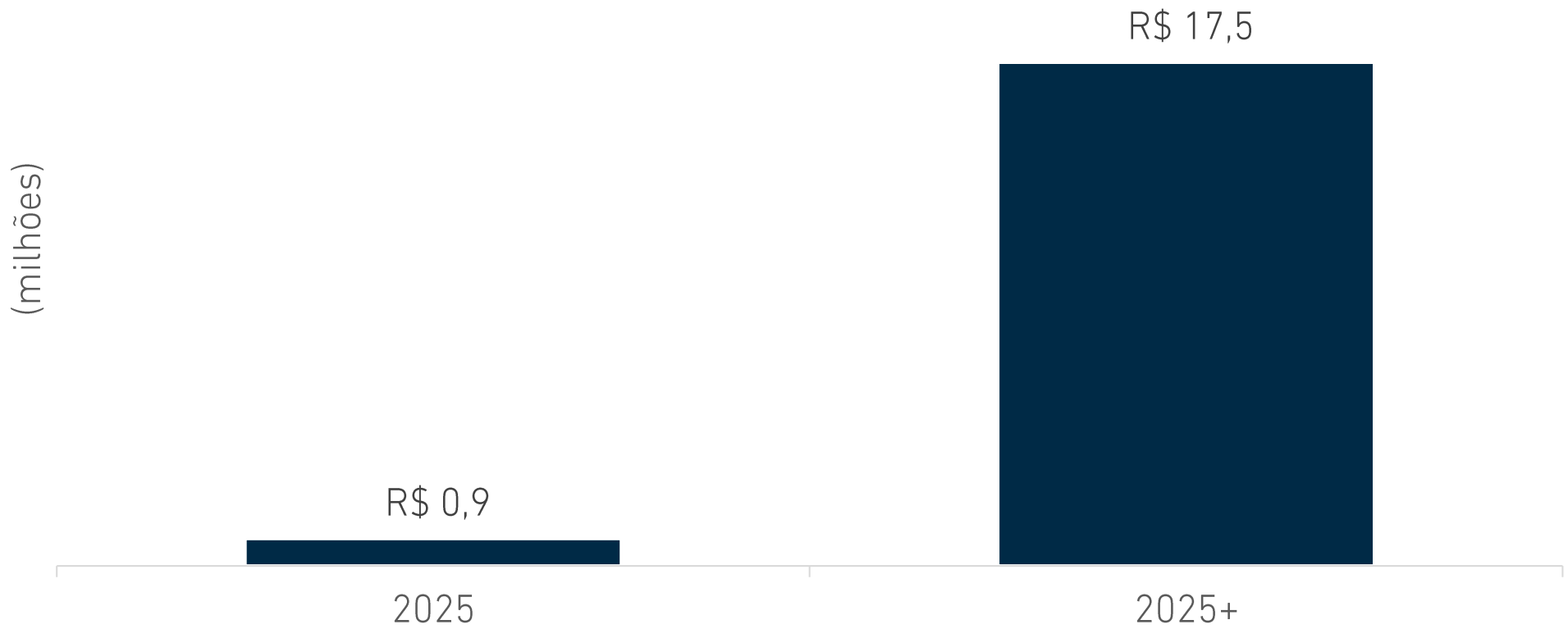
O CRI feito para as adaptações do imóvel é auto amortizável com o percentual das receitas de locação cedidas para a operação.

O CRI da Aquisição, que vencia em Março/2025 foi repactuado com seu vencimento ocorrendo em Março/2026

Perfil da Dívida

	Aquisição	Adaptações
Data da Contratação	24/03/2020	20/06/2022
Saldo Devedor	R\$ 6,1 milhões	R\$ 12,4 milhões
Taxa de Emissão	IPCA + 10% a.a.	IPCA + 9% a.a.
Garantias	AF de Fração do Imóvel	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Vencimento	03/2026	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\$ 118.000.000,00

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\$ 49.400.000,00

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

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.