



RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 2025

---

# OURINVEST LOGÍSTICA OULG11

# SOBRE O FUNDO OURINVEST LOGÍSTICA - OULG11

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**

Ouribank S.A. Banco Múltiplo

## **GESTOR**

FAR – Fator Administração 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**

atendimentocotistas@ouribank.com

## **SITE GESTOR**

[www.far.fator.com.br](http://www.far.fator.com.br)

## **SITE DO FUNDO**

[FII Ourinvest Logística](#)

## **CONTATO ESCRITURADOR**

Acesso ao Informe de Rendimentos  
[portal.vortex.com.br/login](http://portal.vortex.com.br/login)



# PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO



Dividendo por cota

**R\$ 0,00**

Dividend Yield Anualizado

**0,00%**

Dividend Yield (12M)

**1,95%**

Retorno no mês

**4,97%**

Reserva acumulada por cota

**R\$ 0,26**

Valor de mercado da cota

**R\$ 38,00**

Market Cap

**R\$ 94.288.791**

Valor patrimonial da cota

**R\$ 61,77**

Patrimônio Líquido

**R\$ 153.274.804**

Liquidez média diária

**R\$ 175.365**

Volume negociado

**R\$ 3.507.314**

# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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 m<sup>2</sup> 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 de R\$ 0,05 centavos por cota, e não houve distribuição de resultados no mês devido a custos programados para os próximos meses.

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\$ 5,6MM em caixa.

---

## CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



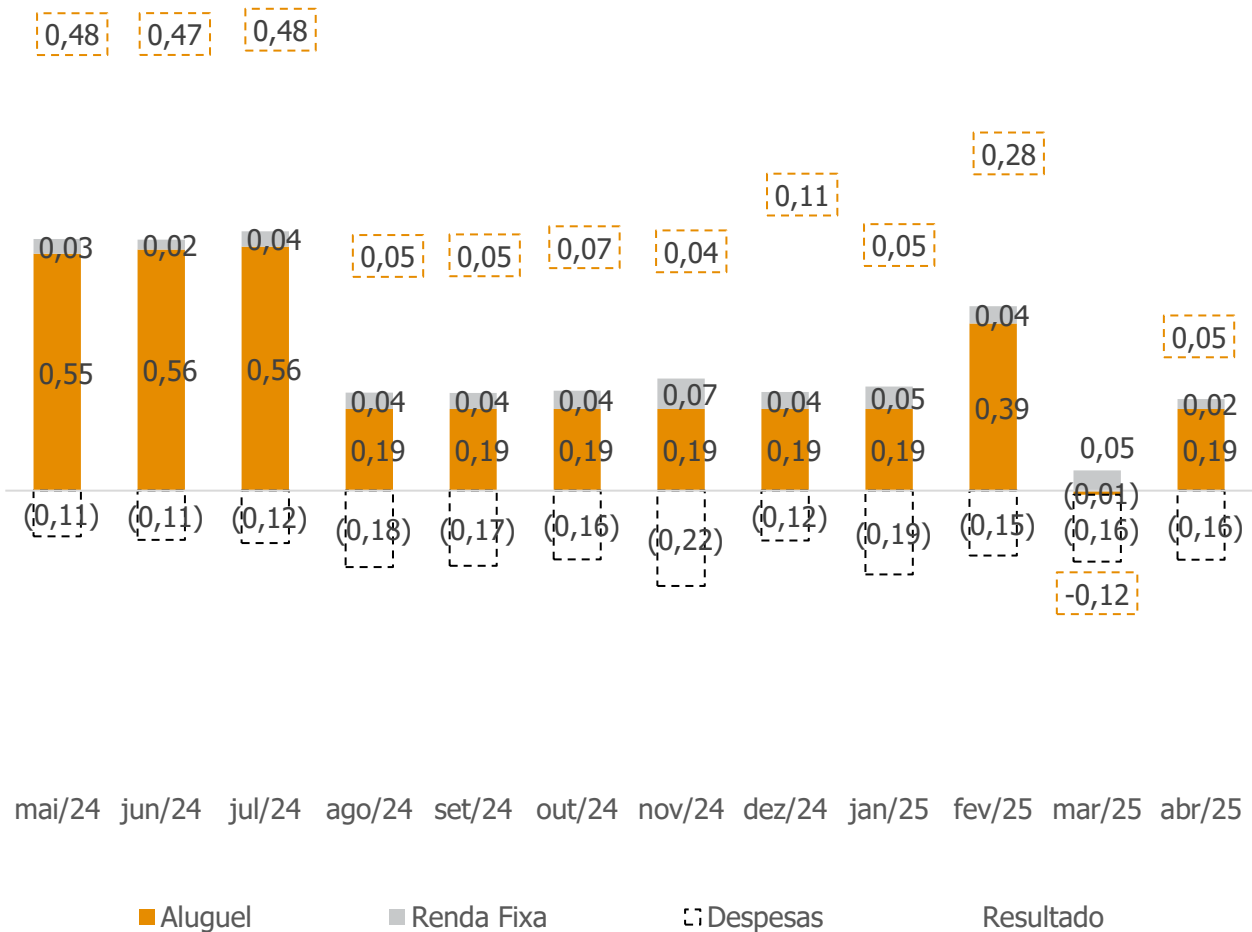
**[Empresas Fator](#)**

# RESULTADO DRE GERENCIAL

|                                  | Abr-25    | 2025        | Desde Último<br>Follow-On | Desde o Início |
|----------------------------------|-----------|-------------|---------------------------|----------------|
| Receitas Totais                  | 526.921   | 2.276.161   | 84.999.188                | 93.335.583     |
| Locações                         | 468.339   | 1.873.357   | 80.687.659                | 88.986.765     |
| Renda Fixa                       | 58.582    | 402.795     | 4.049.821                 | 4.087.110      |
| Outras Receitas                  | -         | 9           | 261.708                   | 261.708        |
| Despesas Totais                  | (396.915) | (1.636.183) | (26.829.553)              | (27.248.481)   |
| Taxa de Administração            | (37.423)  | (142.481)   | (2.551.555)               | (2.710.796)    |
| Taxa de Gestão e<br>Consultoria  | (95.365)  | (395.577)   | (5.068.130)               | (5.271.510)    |
| Despesa com Cessão<br>de Crédito | (55.210)  | (232.840)   | (5.398.415)               | (5.398.415)    |
| Despesa com<br>Propriedades      | (155.756) | (525.831)   | (9.234.325)               | (9.234.325)    |
| Outras                           | (53.161)  | (339.454)   | (4.577.128)               | (4.633.435)    |
| Resultado                        | 130.006   | 639.978     | 58.169.636                | 66.087.102     |
| Resultado/Cota                   | 0,05      | 0,26        | 23,45                     | 30,91          |
| Uso da Reserva                   | 130.006   | 932.541     | 130.006                   | 130.006        |
| Rendimentos                      | 130.006   | 1.442.514   | 50.231.434                | 58.023.486     |
| Rendimentos/Cota                 | 0,00      | 0,58        | 20,58                     | 27,92          |

Este mês, o Fundo gerou resultado de R\$ 0,05 centavos por cota.

# RESULTADO MENSAL POR COTA



A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,17 por cota.

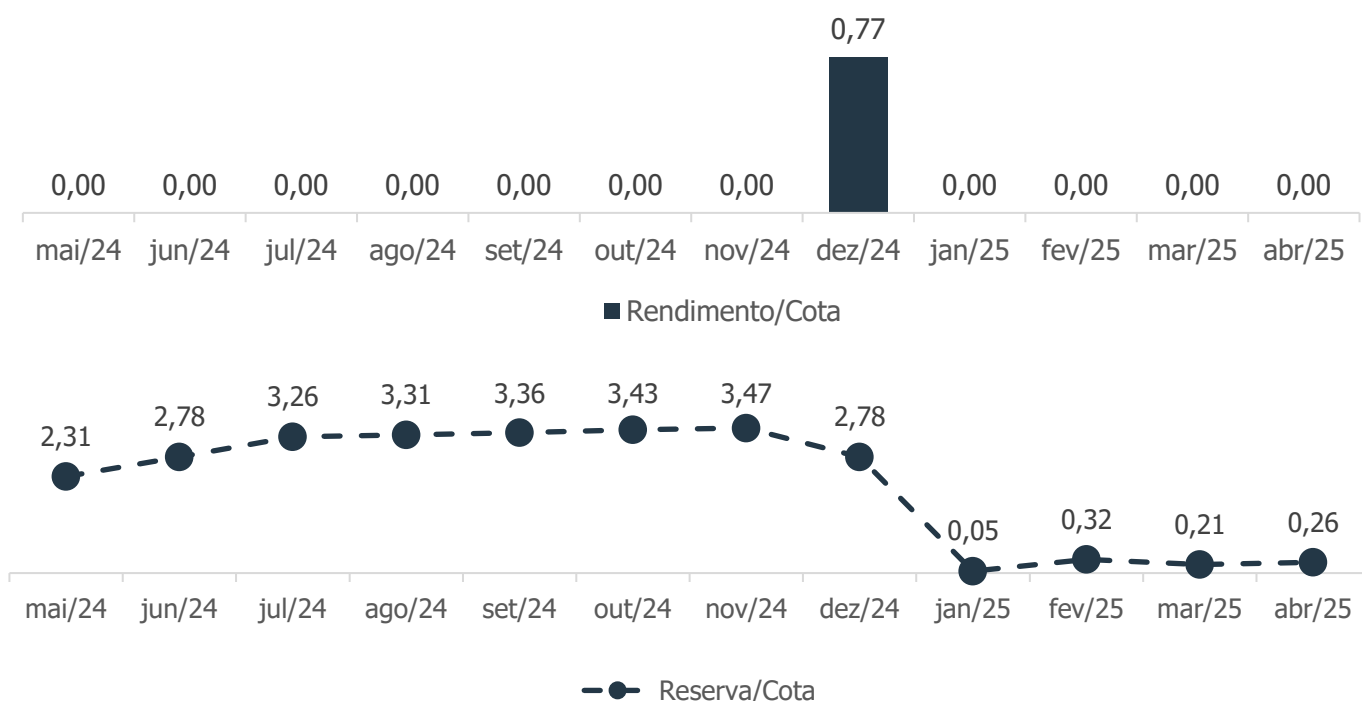
Nos últimos 12 meses, 87% da receita foi proveniente de aluguéis dos imóveis da carteira e 13% da receita de renda fixa.

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESERVA



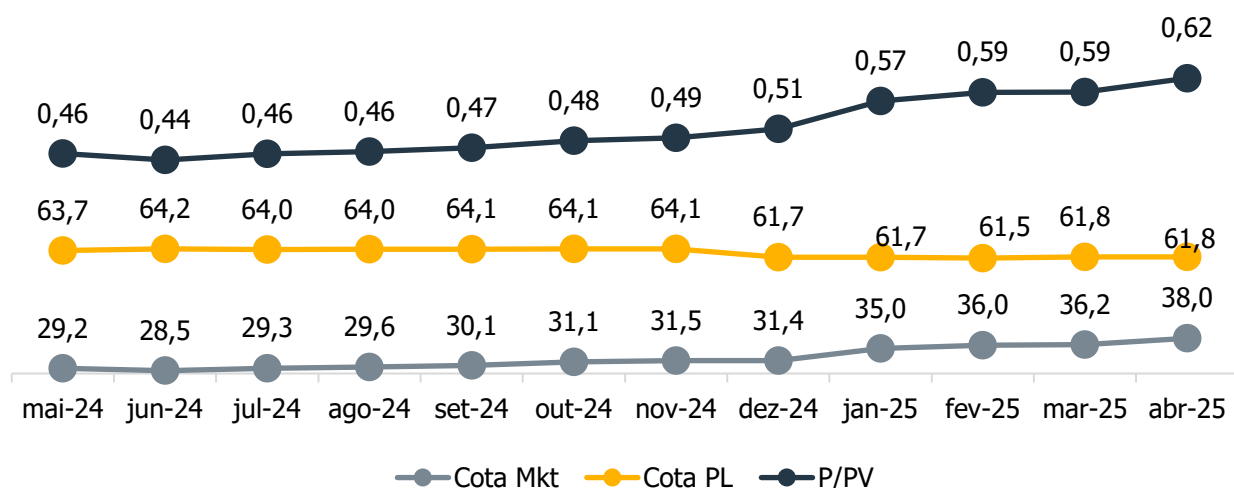
Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,06 por cota, representando um dividend yield anualizado de 1,95% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

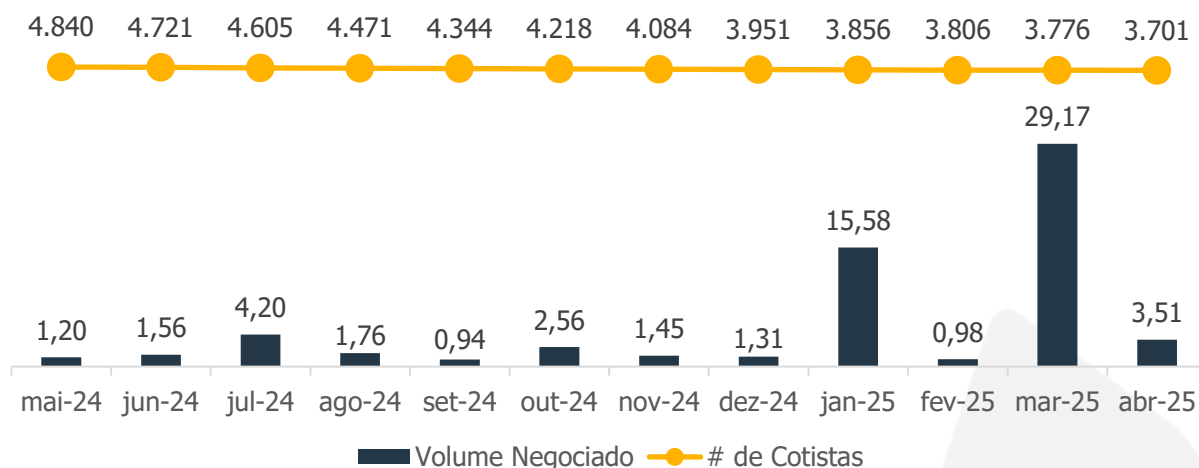
Além da reserva acumulada de R\$0,26 por cota, o fundo conta com mais R\$5,6MM em caixa ou R\$2,25/cota.

# MERCADO SECUNDÁRIO

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 38,00. Isto representa um desconto de 38,5% em relação a cota patrimonial.

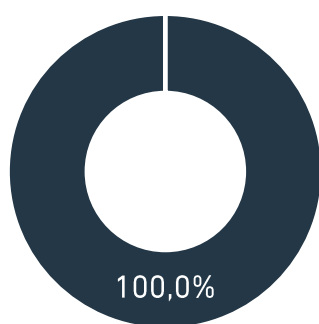
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$3,5MM de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de 0,88% no número de cotistas, totalizando 3.701 cotistas.



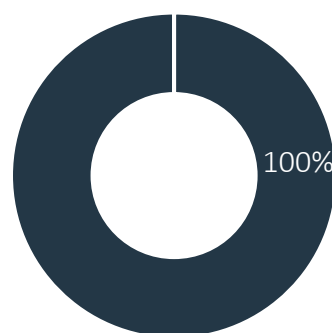
# DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

Setor X Receita contratada



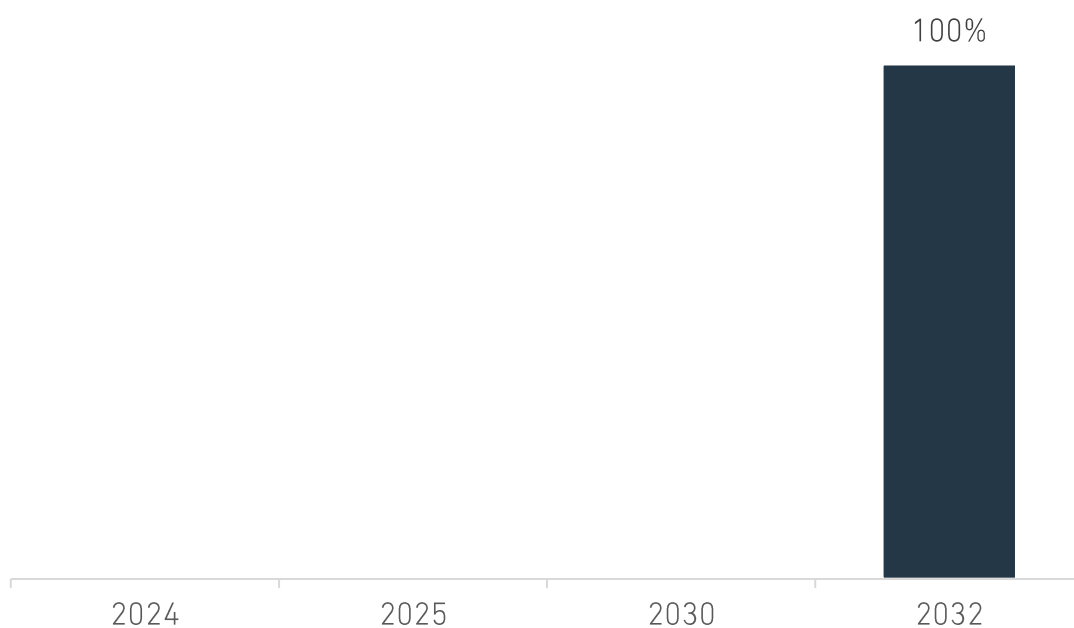
■ Varejo

Indexador X Receita contratada



■ IPCA

Vencimento X Receita Contratada

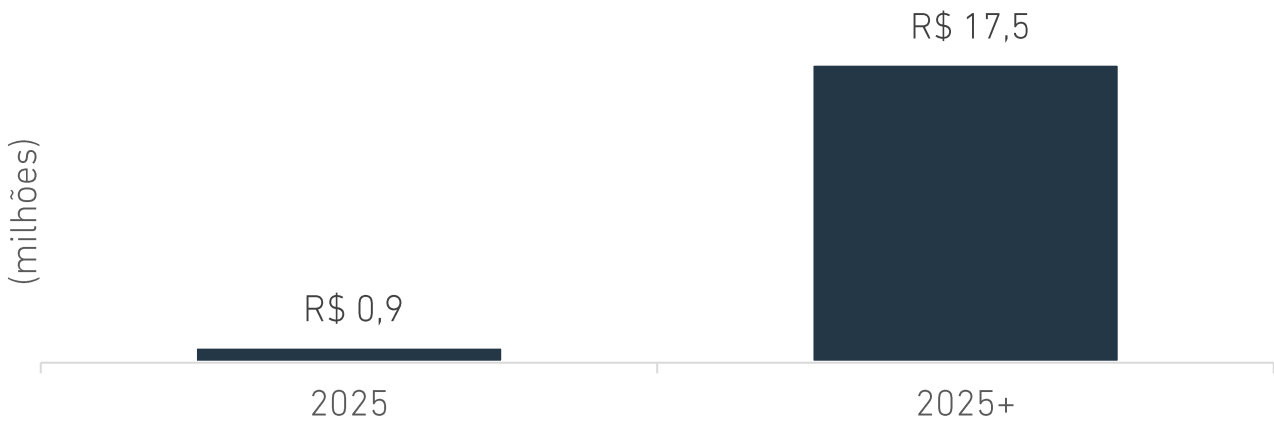


# ALAVANCAGEM

## 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



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

## IMÓVEIS

### IMÓVEL DUQUE DE CAXIAS



Área Bruta Locável: 49.603 m<sup>2</sup>

Pé-direito Livre: 12,00m

Capacidade de Piso: 5 tf/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m<sup>2</sup>

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



## ENDEREÇOS

### SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12º ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

### SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5º ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

## CONTATO

canais@fator.com

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



Escaneie o QR Code  
» e nos acompanhe nas  
redes sociais

## Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br



ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.