



RELATÓRIO MENSAL | MAIO 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

SITE DO FUNDO

[FII Ourinvest Logística](#)

CONTATO ESCRITURADOR

Acesso ao Informe de Rendimentos
portal.vortex.com.br/login

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO



Dividendo por cota

R\$ 0,00

Dividend Yield Anualizado

0,00%

Dividend Yield (12M)

1,92%

Retorno no mês

2,81%

Reserva acumulada por cota

R\$ 0,24

Valor de mercado da cota

R\$ 39,08

Market Cap

R\$ 96.968.578

Valor patrimonial da cota

R\$ 61,83

Patrimônio Líquido

R\$ 153.420.544

Liquidez média diária

R\$ 352.170

Volume negociado

R\$ 7.395.587

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 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 Caxias – RJ, locado 24,62% para American Pet e 75,38% para empresas do grupo “O Amigão”, duas redes varejistas locais.

No mês, o Fundo gerou resultado negativo por cota. O resultado foi afetado devido a despesas necessárias nos dois Imóveis, representado principalmente pela necessidade de renovação do AVCB do imóvel em Juiz de Fora, essencial para a manutenção da integridade do ativo e posterior renovação de seguro. Os valores para renovação de AVCB foram parcelados para pagamento em 03 (três) meses. Já no imóvel em Duque de Caxias, há a necessidade de renovação de Licença Ambiental, consequentemente, cumprimento de algumas obrigações. Dessa forma não houve distribuição de resultados no mês.

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\$ 5,5MM em caixa.

CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



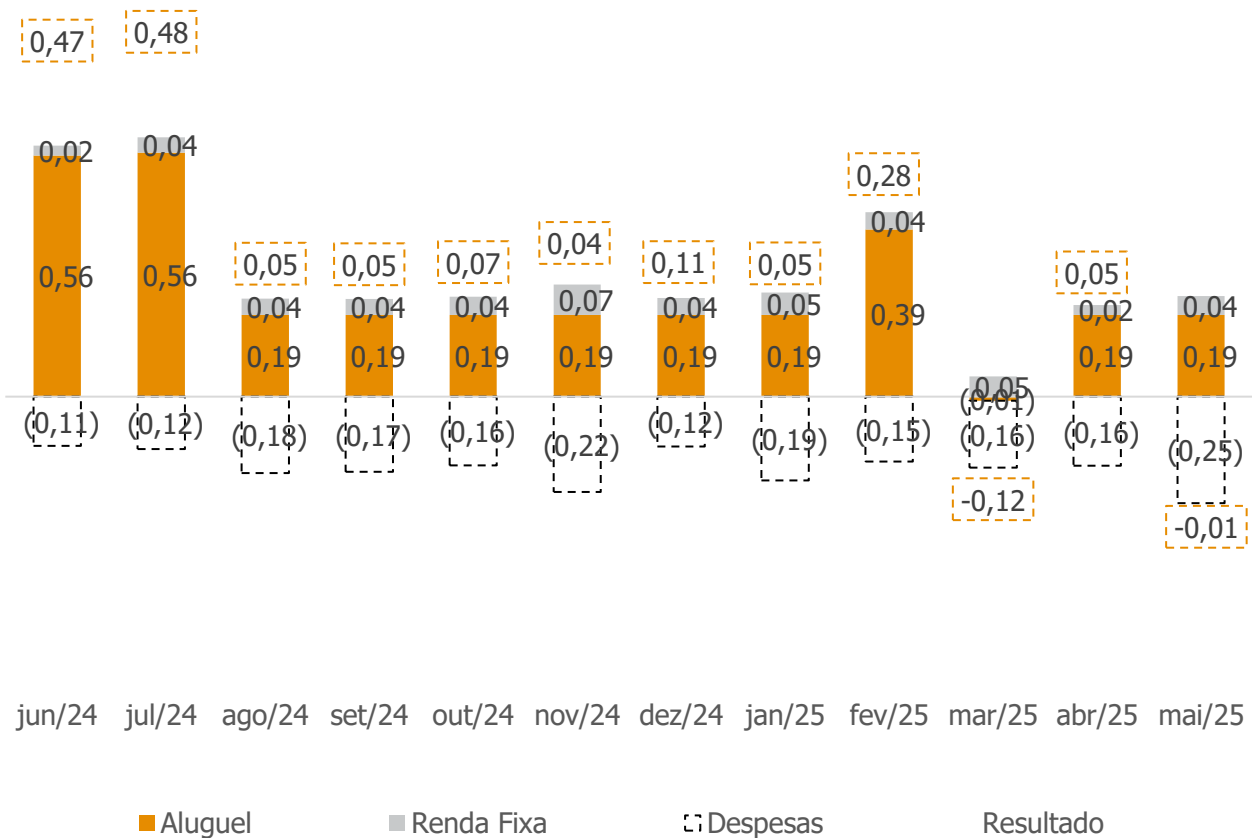
[Empresas Fator](#)

RESULTADO DRE GERENCIAL

	Mai-25	2025	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	577.206	2.853.367	85.576.394	93.912.789
Locações	468.342	2.341.699	81.156.001	89.455.107
Renda Fixa	108.864	511.659	4.158.685	4.195.974
Outras Receitas	-	9	261.708	261.708
Despesas Totais	(610.848)	(2.247.031)	(27.440.400)	(27.859.329)
Taxa de Administração	(37.454)	(179.936)	(2.589.009)	(2.748.250)
Taxa de Gestão e Consultoria	(95.987)	(491.564)	(5.164.117)	(5.367.497)
Despesa com Cessão de Crédito	(55.210)	(288.051)	(5.453.626)	(5.453.626)
Despesa com Propriedades	(338.521)	(864.351)	(9.572.845)	(9.572.845)
Outras	(83.675)	(423.129)	(4.660.803)	(4.717.111)
Resultado	(33.641)	606.336	58.135.994	66.053.460
Resultado/Cota	-0,01	0,24	23,44	30,90
Uso da Reserva	(33.641)	898.900	782.500	96.364
Rendimentos	(67.283)	1.375.231	50.164.151	57.956.203
Rendimentos/Cota	0,00	0,00	19,97	27,31

Este mês, o Fundo gerou resultado negativo por cota, em função de despesas mencionadas anteriormente na Nota da Equipe de Gestão.

RESULTADO MENSAL POR COTA

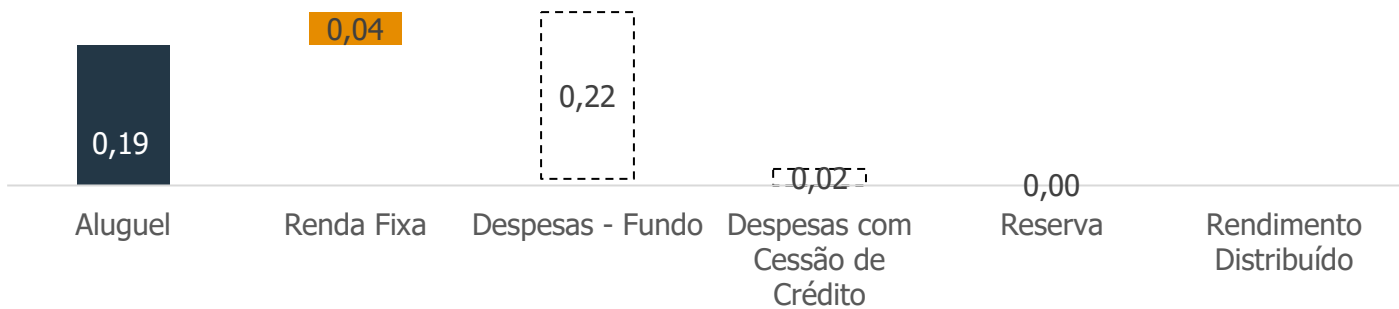


A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,13 por cota.

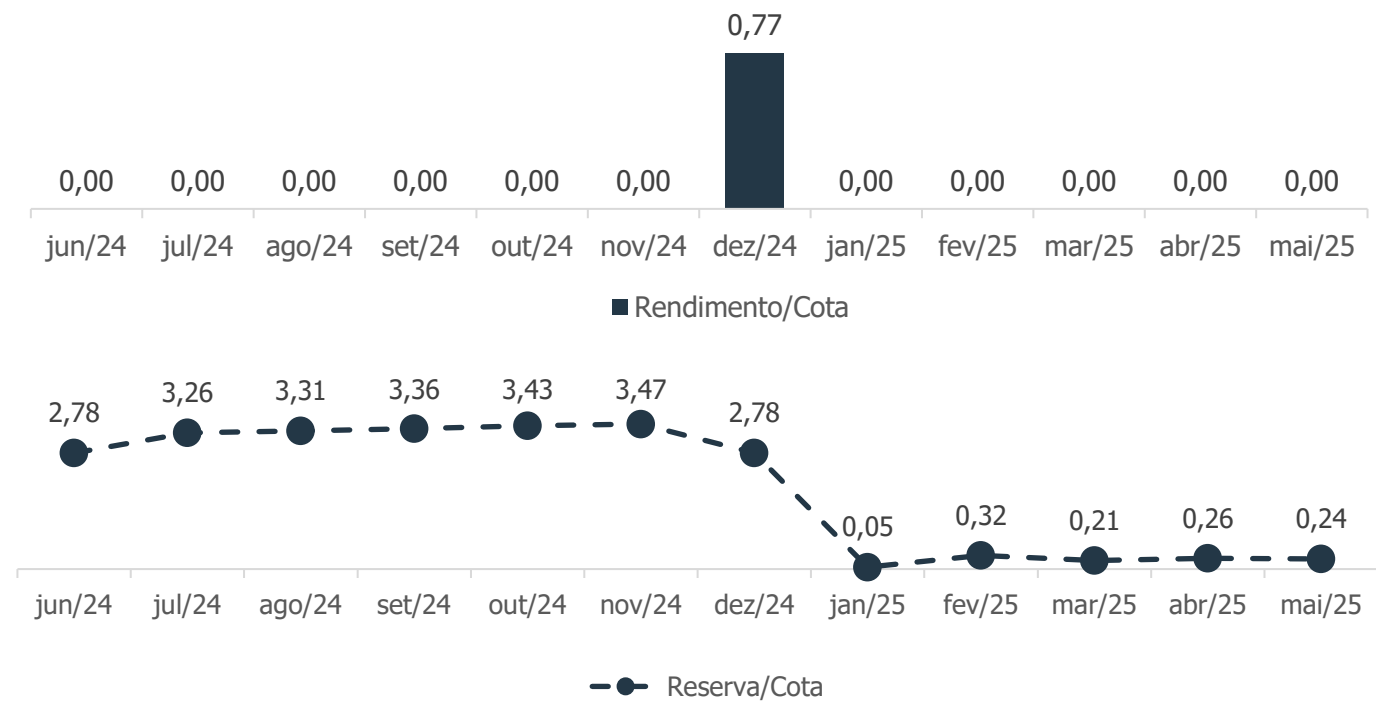
Nos últimos 12 meses, 87% da receita foi proveniente de aluguéis dos imóveis da carteira e 13% da receita de renda fixa.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESERVA



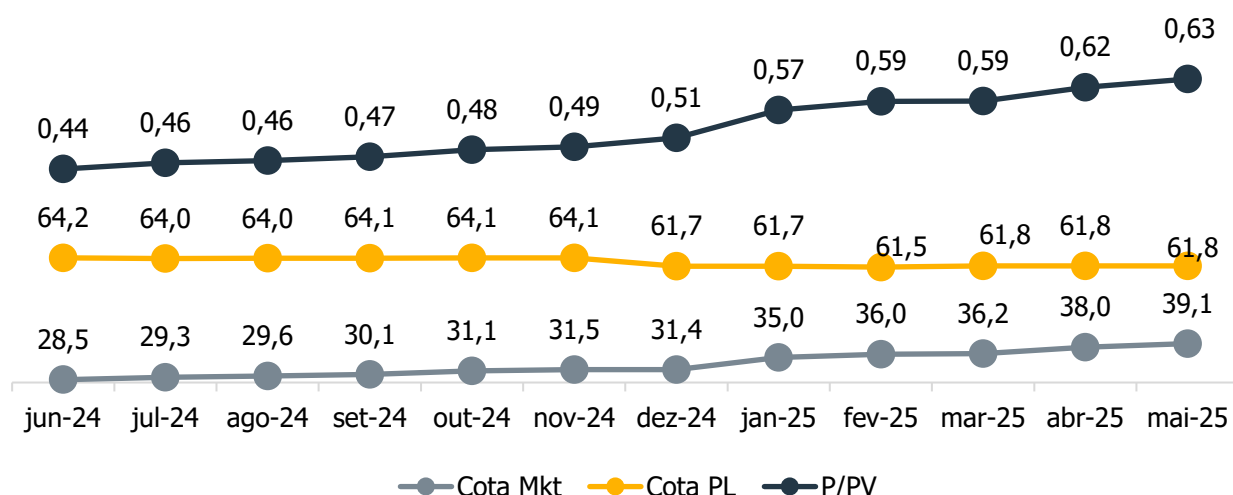
Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,06 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 1,92% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

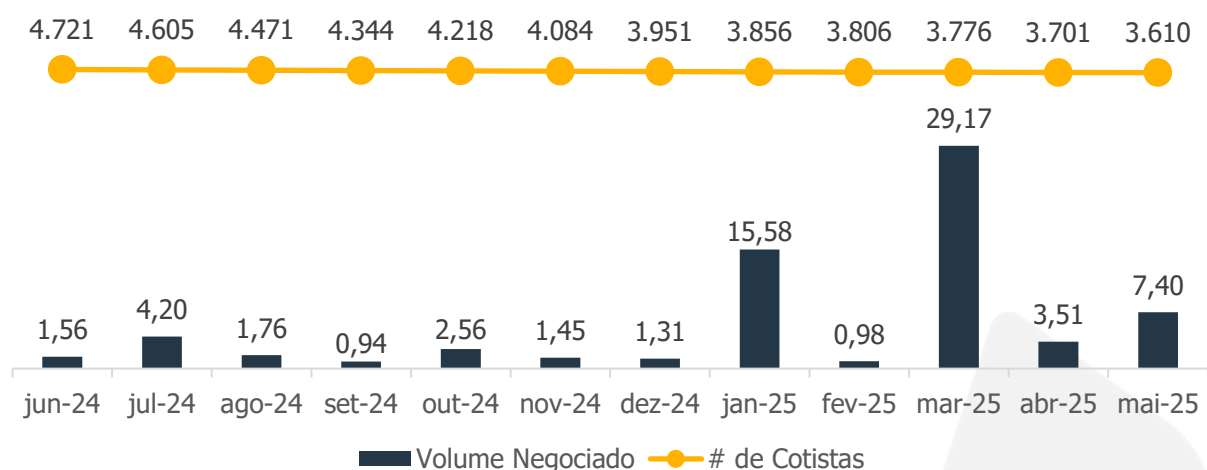
Além da reserva acumulada de R\$0,24 por cota, o fundo conta com mais R\$5,5MM em Caixa.

MERCADO SECUNDÁRIO

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



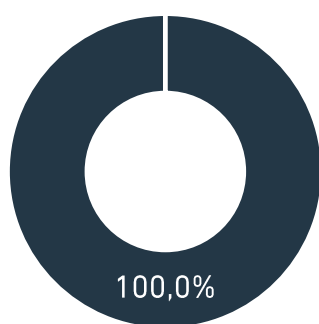
A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 39,08. Isto representa um desconto de 36,8% em relação a cota patrimonial.

Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$7,4MM de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de 2,5% no número de cotistas, totalizando 3.610 cotistas.

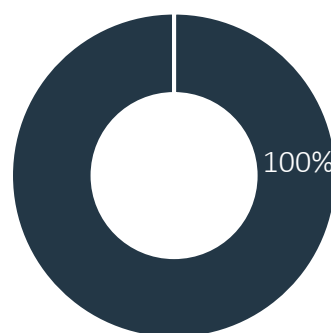
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

Setor X Receita contratada



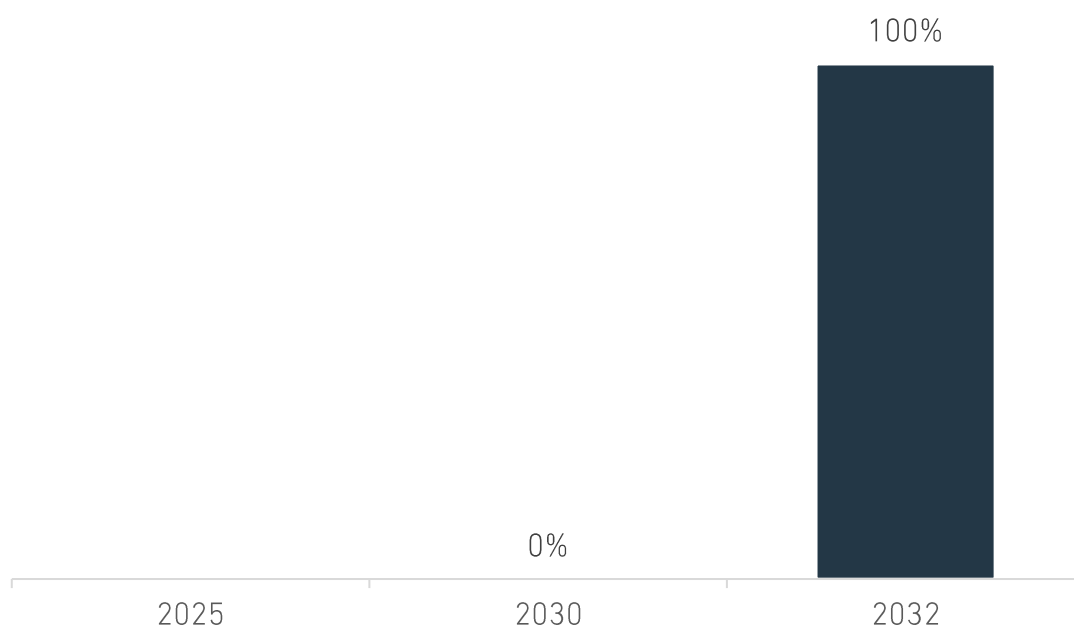
■ Varejo

Indexador X Receita contratada



■ IPCA

Vencimento X Receita Contratada

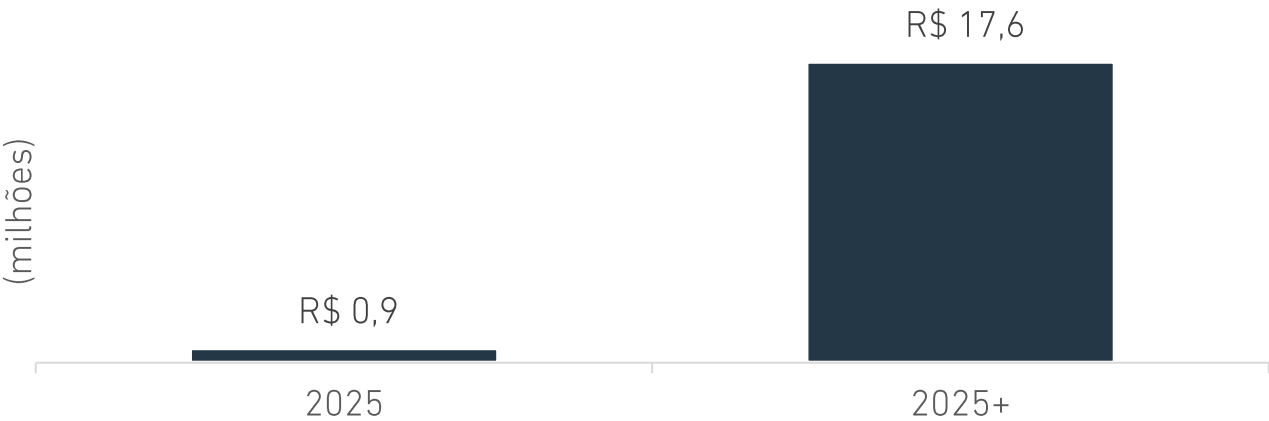


ALAVANCAGEM

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\$ 18,5 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 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



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.