



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

SITE GESTOR:
www.fatorreasset.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\$ 1,15

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 36,55

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

37,8%

MARKET CAP:

R\$ 36.278.251

DIVIDEND YIELD (12M):

10,3%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 79,97

RETORNO NO MÊS:

7,7%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 79.374.721

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 363.886

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 18.194

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 conta 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).

Até o presente momento a garantia de rentabilidade inadimplida não foi paga. A administração tem buscado reaver o valor através de execução judicial da Vendedora.

Em dezembro o resultado do empreendimento foi positivo em R\$5MM. O acumulado de 2023 ficou em R\$81MM.

No ano, o resultado do empreendimento ficou 19% acima do resultado projetado de R\$67,8MM, o que combinado à um investimento inferior ao projetado (R\$19MM realizado vs R\$27MM projetado) culminou em uma distribuição extraordinária de R\$13MM para os coproprietários do empreendimento, se traduzindo na distribuição de R\$1,15 por cota para o cotista do Fundo.

Na reavaliação anual do empreendimento o valor do imóvel subiu 4,97%

Resultado

DRE Gerencial



No mês de dezembro o Fundo não recebeu valores da Garantia de Rentabilidade porém recebeu do empreendimento R\$ 910 mil referente as frações do empreendimento por ele detidas e mais R\$ 173 mil das cotas cedidas fiduciariamente. O resultado do Fundo em Dezembro foi de R\$ 1,00 por cota.

	Dez-23	2023	Desde o Início
Receitas Totais	1.092.236	4.485.817	23.774.813
Receitas de aluguel	910.140	3.710.700	9.816.429
Receitas de cessão fiduciária	173.360	706.800	1.914.396
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	8.736	68.317	393.896
Despesas Totais	(98.352)	(685.311)	(4.667.757)
Taxa de Administração	(17.416)	(209.482)	(1.904.039)
Taxa de Consultoria	(18.048)	(215.972)	(2.436.694)
Outras	(62.888)	(259.858)	(1.288.458)
(+) Despesas Provisionadas e não pagas	-	-	961.434
Resultado	993.884	3.800.506	19.107.056
# Cotas	992.565	992.565	992.565
Resultado/Cota	1,0013	3,8290	19,2502
Rentabilidade % Sobre o Valor da Oferta	1,34%	5,11%	25,67%

Resultado

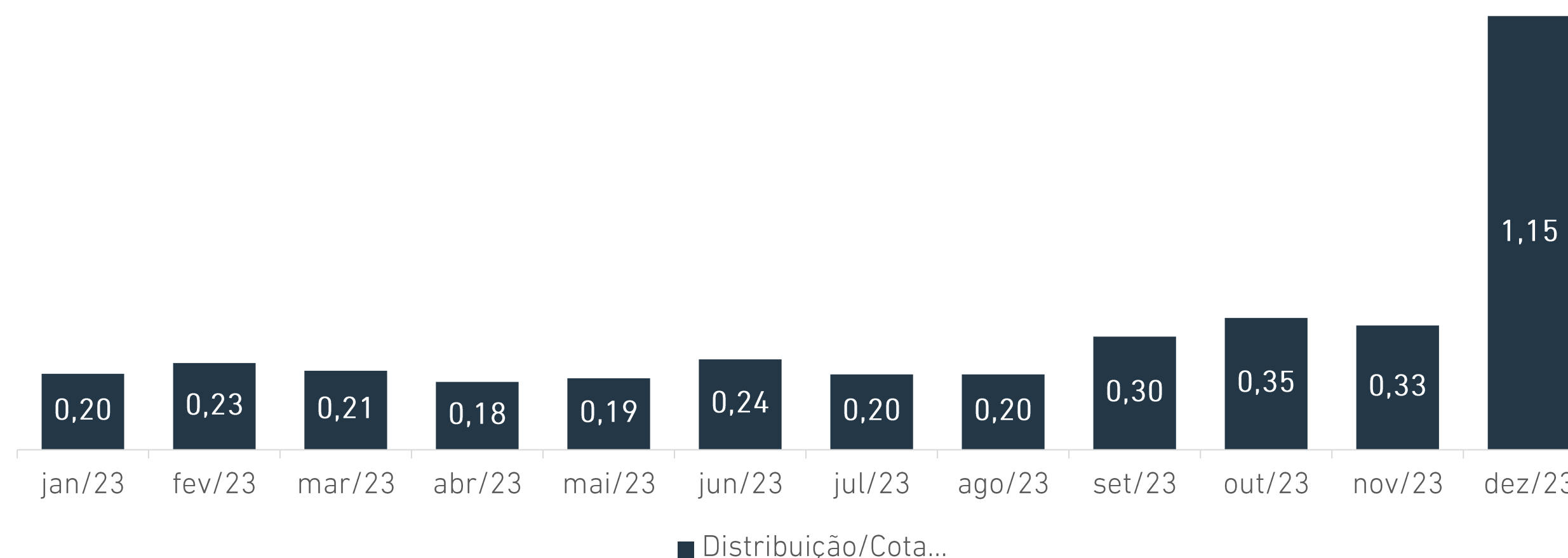
Rentabilidade



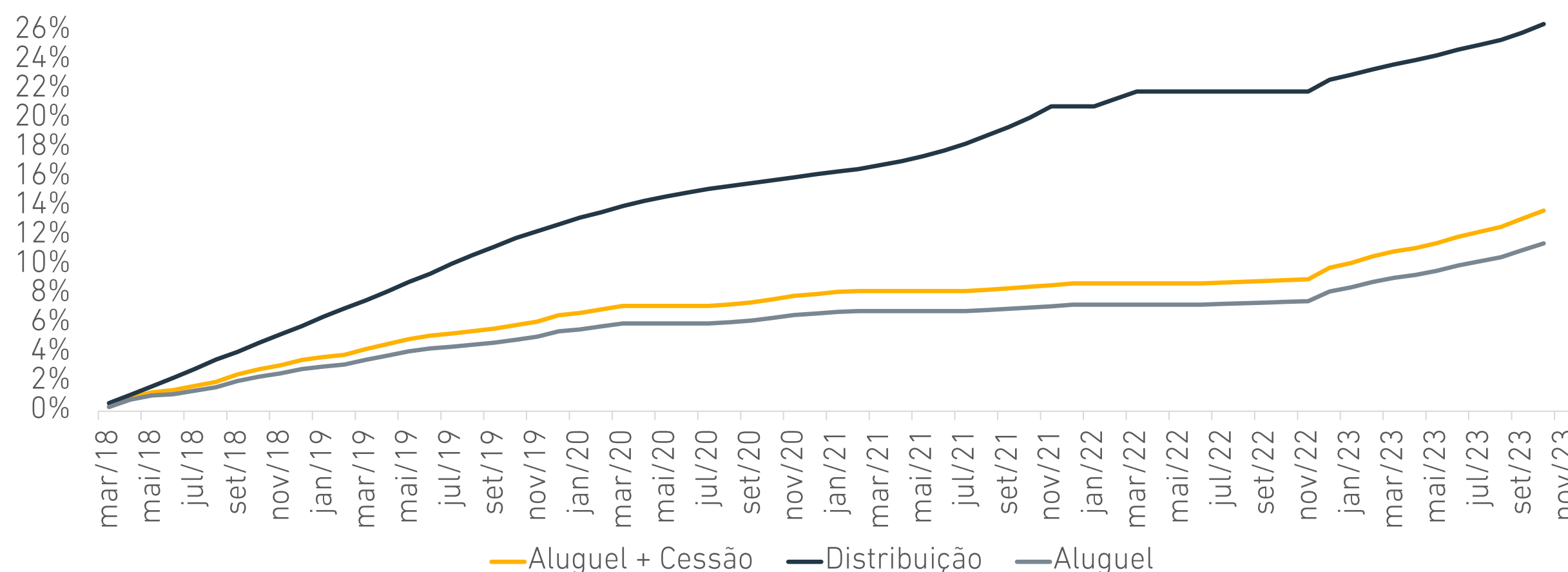
Este mês o fundo distribuiu R\$ 1,15 por cota, referente ao resultado do empreendimento no mês de dezembro.

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,32 por cota, representando um dividend yield médio de 10,3% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



RENTABILIDADE ACUMULADA



Mercado Secundário

Rendimentos

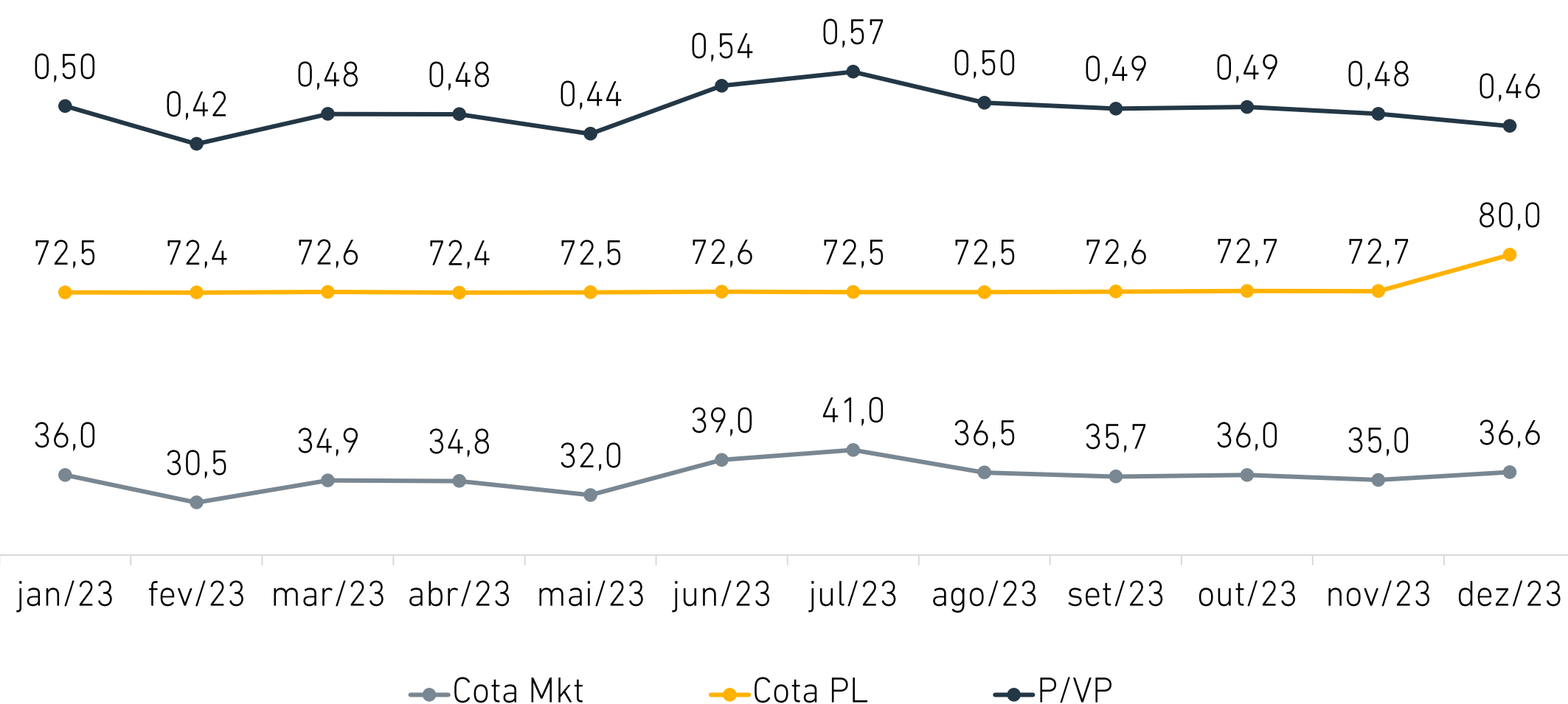


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 36,55. Isto representa um desconto de 54,2% em relação à cota patrimonial.

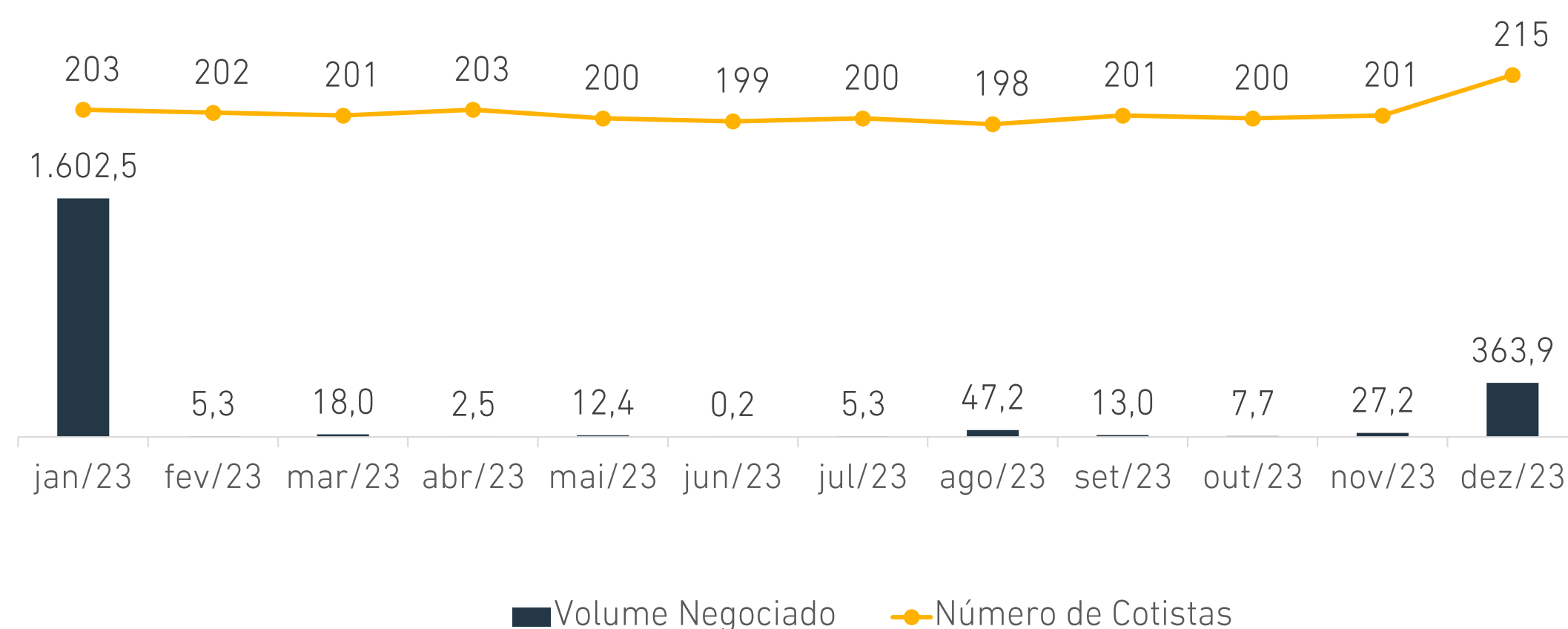
Com relação à liquidez do fundo no mercado secundário, o Fundo encerrou o mês com R\$ 363,9 mil de volume negociado.

O Fundo encerrou o mês com um total de 215 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO

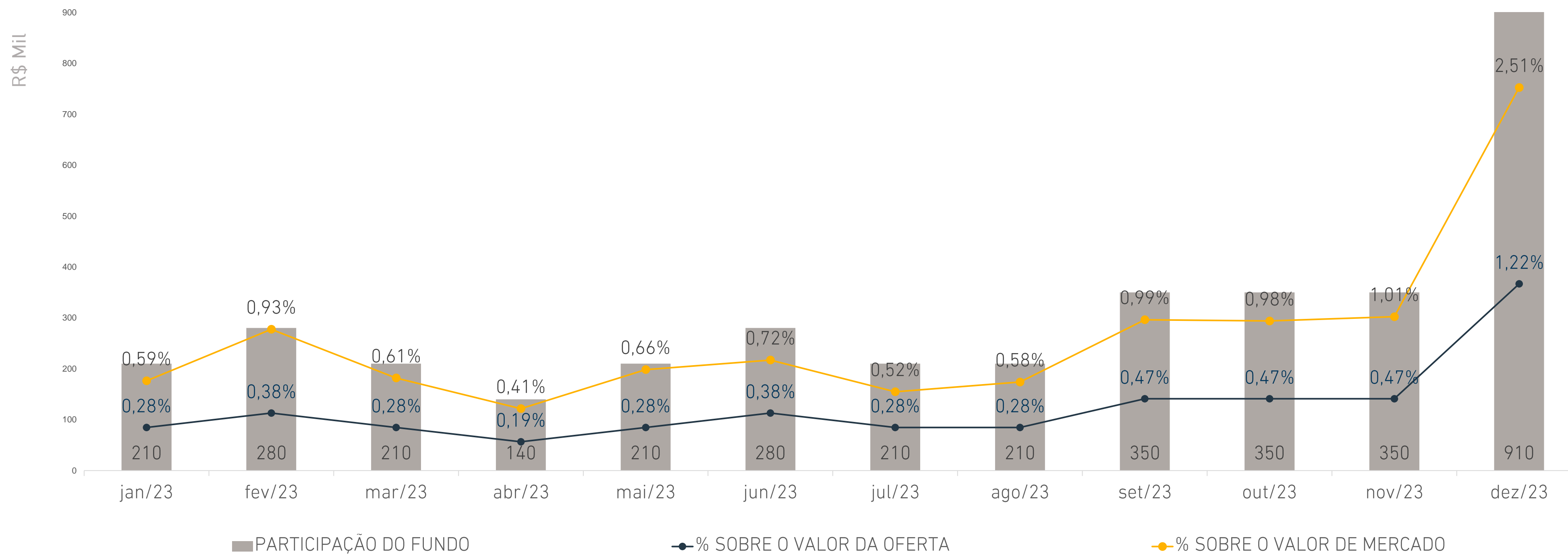


VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



Distribuição da Carteira

Resultado Imobiliário



*Referente a 21 Frações Ideais



World Trade Center Nações Unidas



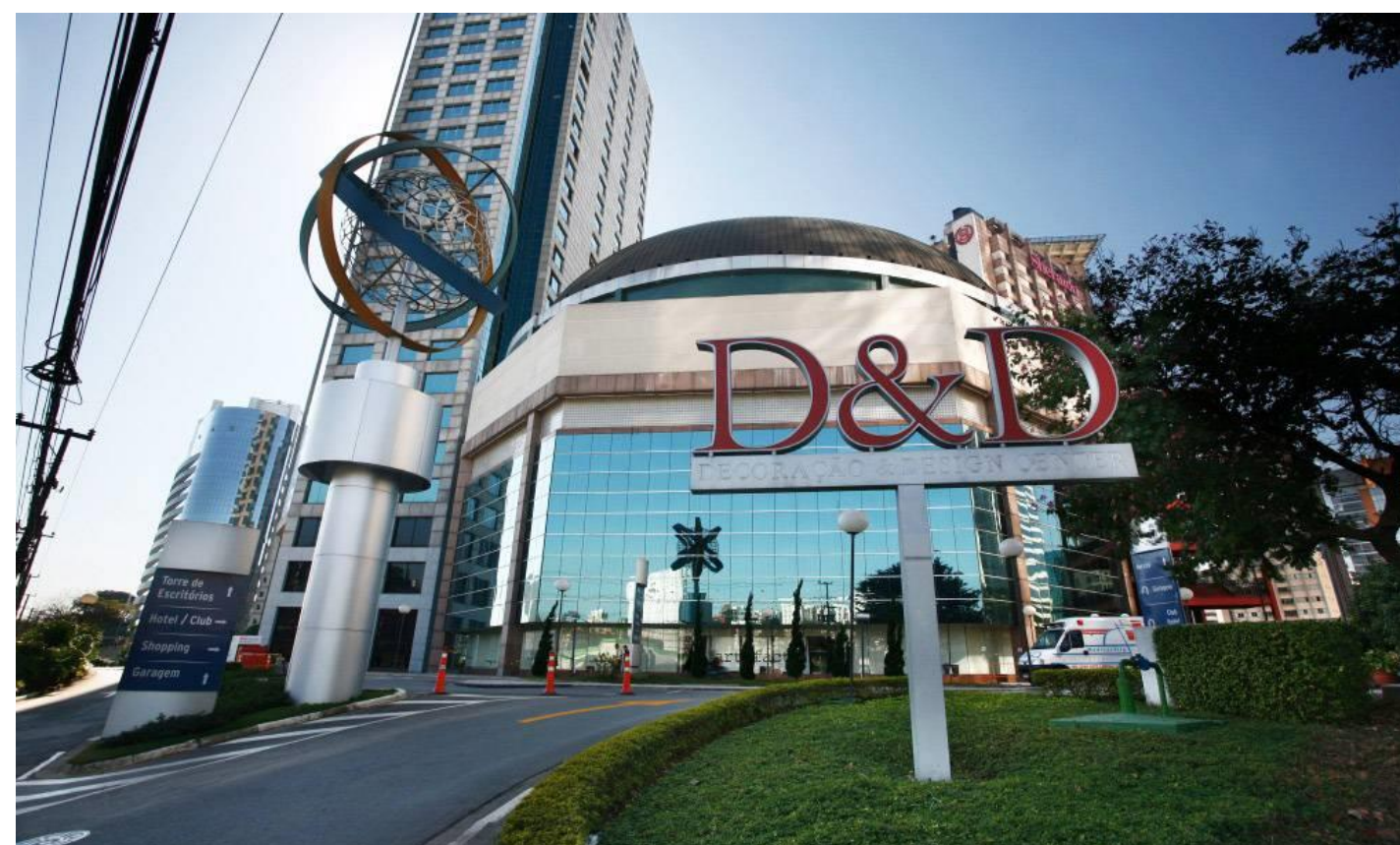
Empreendimento



Hotel e Centro de Eventos



Shopping D&D



Torre de Escritórios

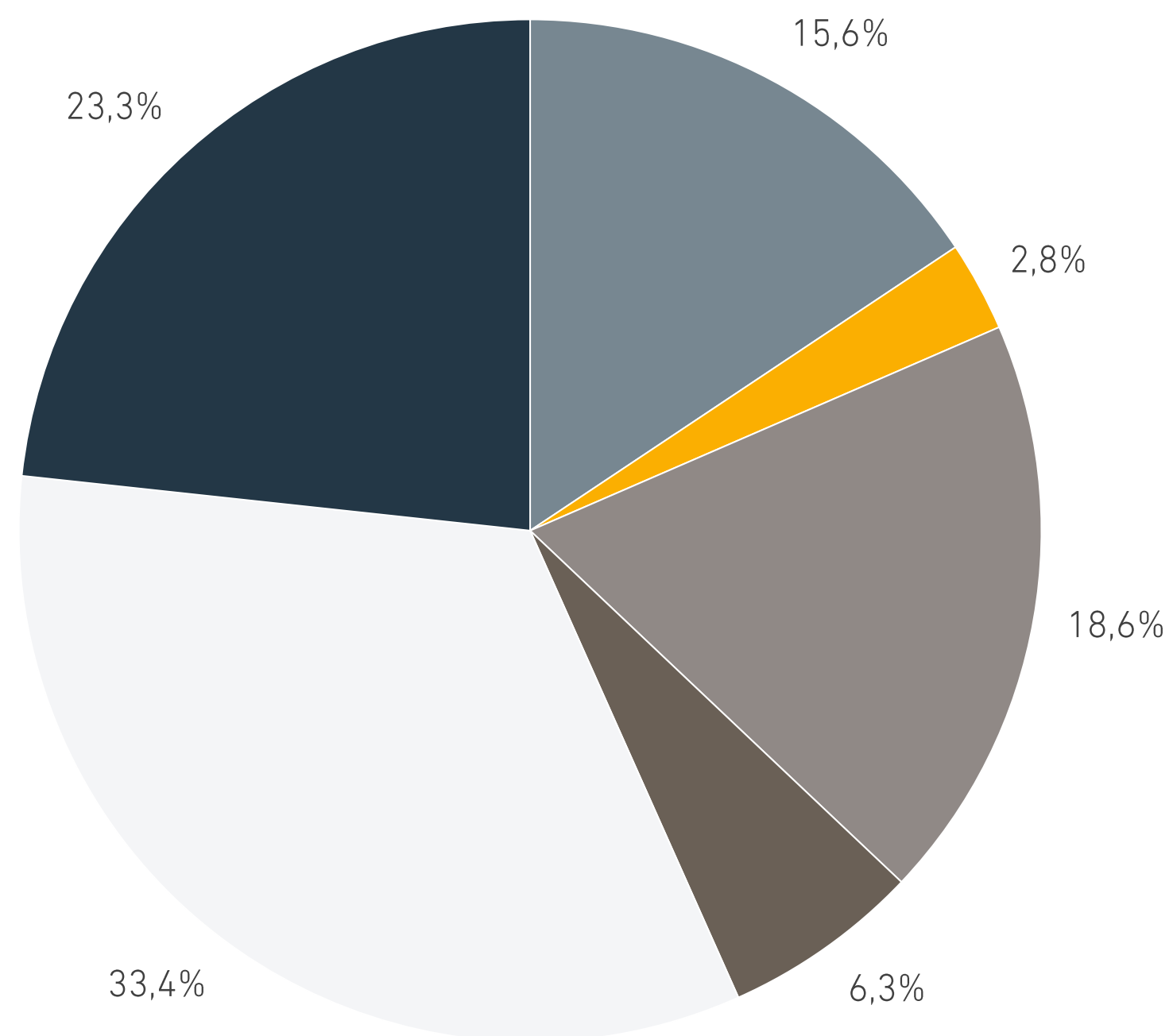


Empreendimento

Distribuição dos Locatários

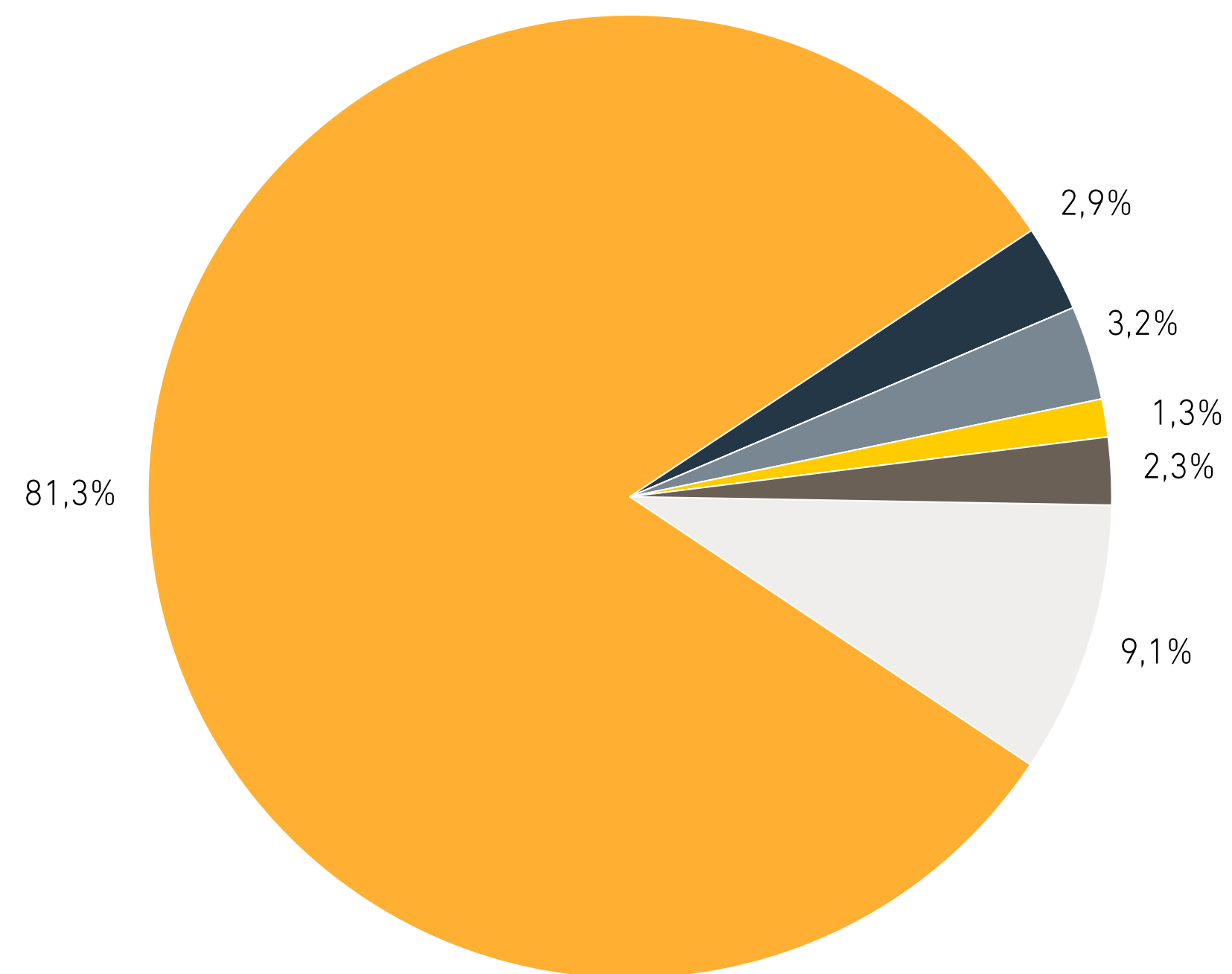


TORRE



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

SHOPPING D&D



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

Empreendimento

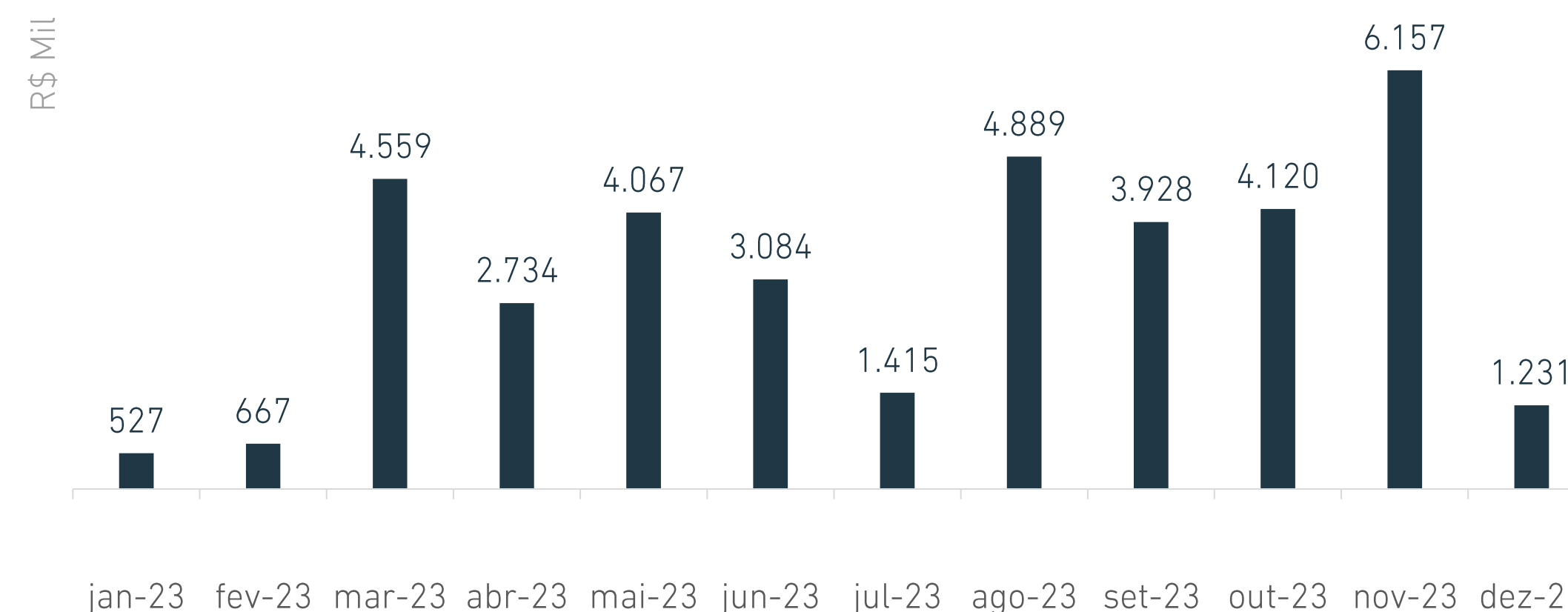
Hotel e Centro de Eventos



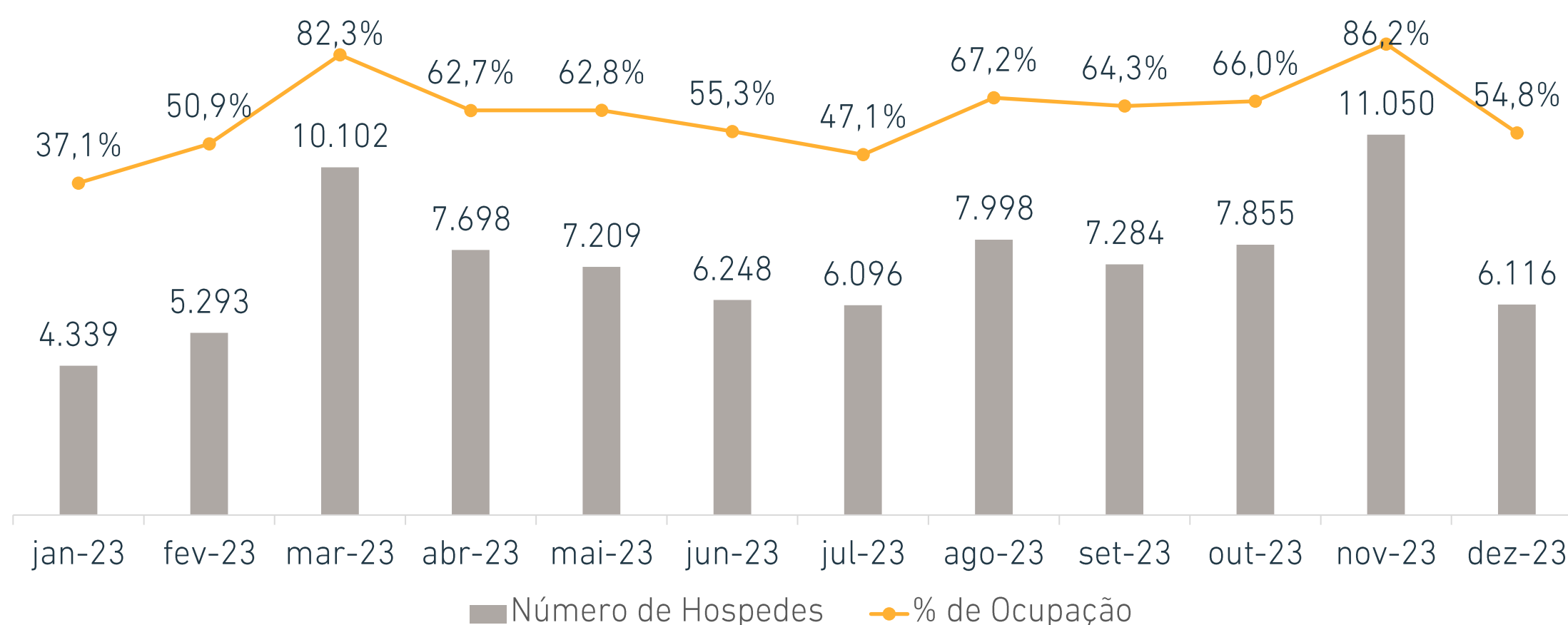
O Hotel Sheraton São Paulo possui 298 acomodações, servindo tanto ao centro de eventos quanto ao Shopping.

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

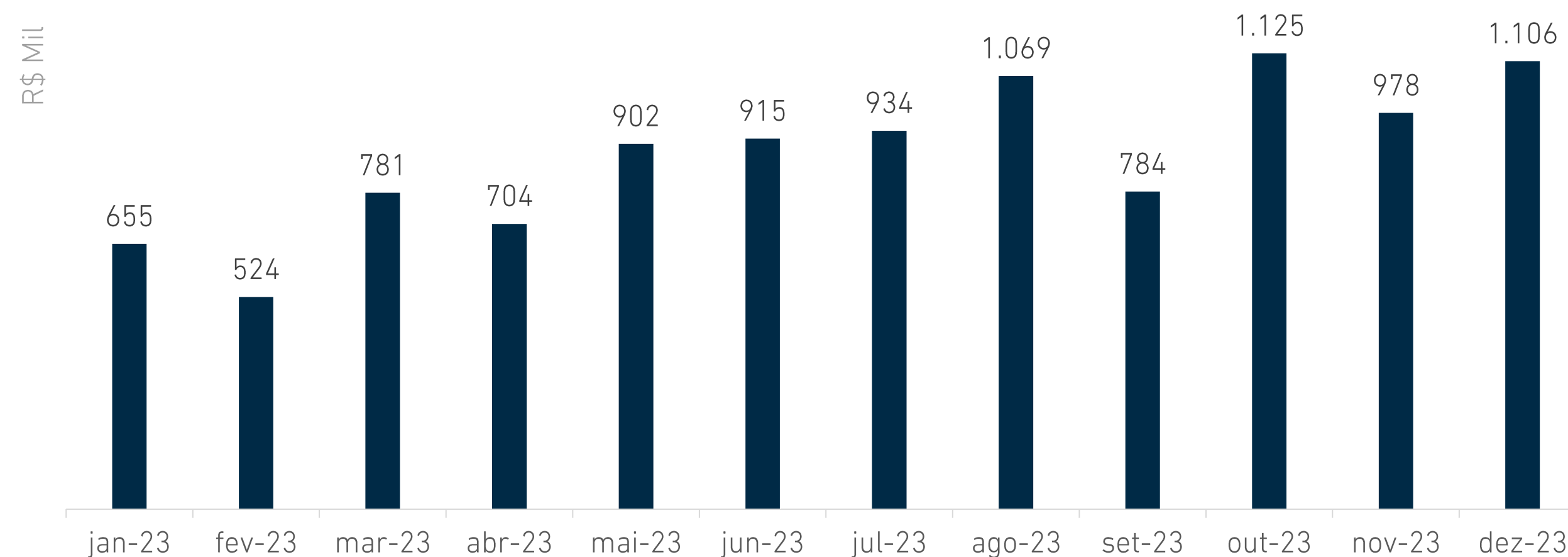
Torre de Escritórios



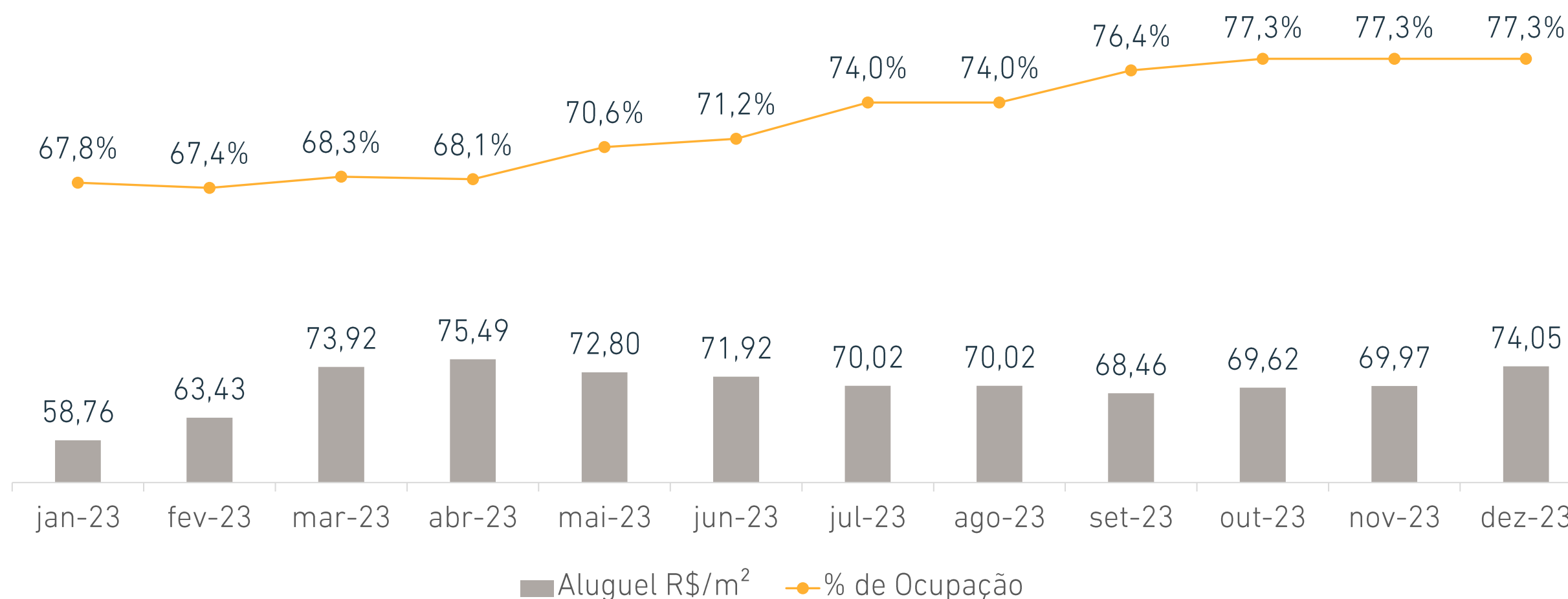
A torre de escritórios do complexo WTC possui 25 andares com aproximadamente 30 mil m² de área bruta locável.

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 m² a 1.287 m².

RESULTADO OPERACIONAL



OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



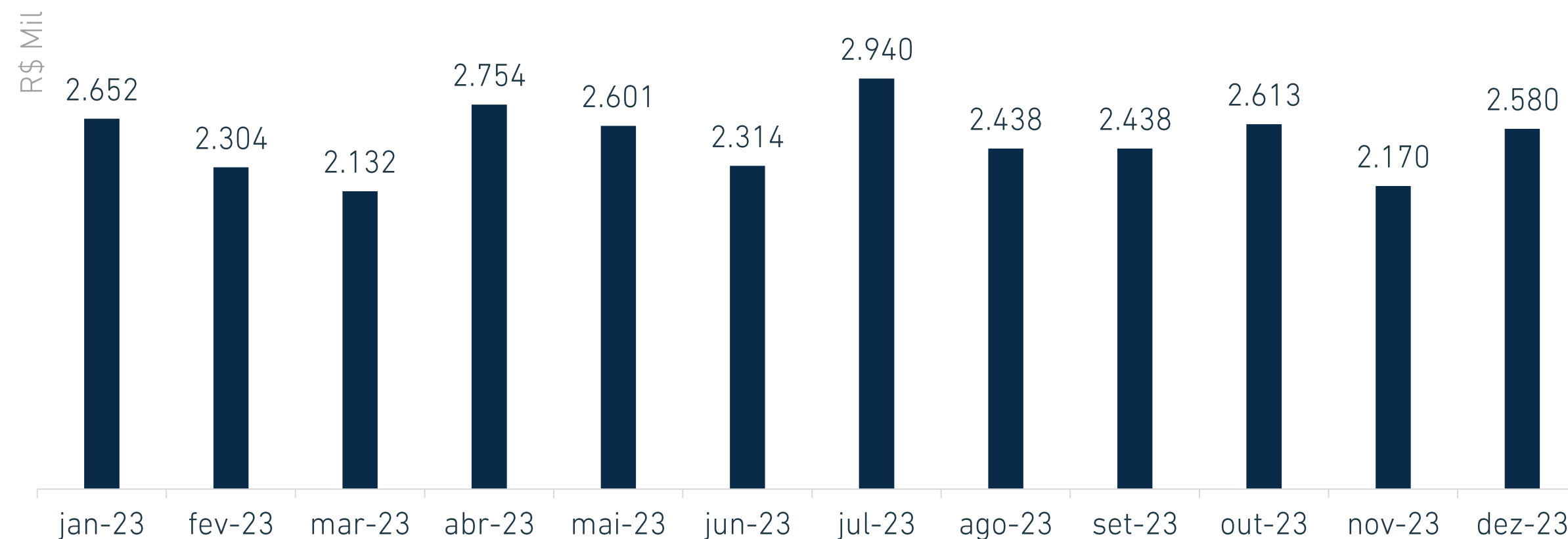
Empreendimento

Shopping D&D

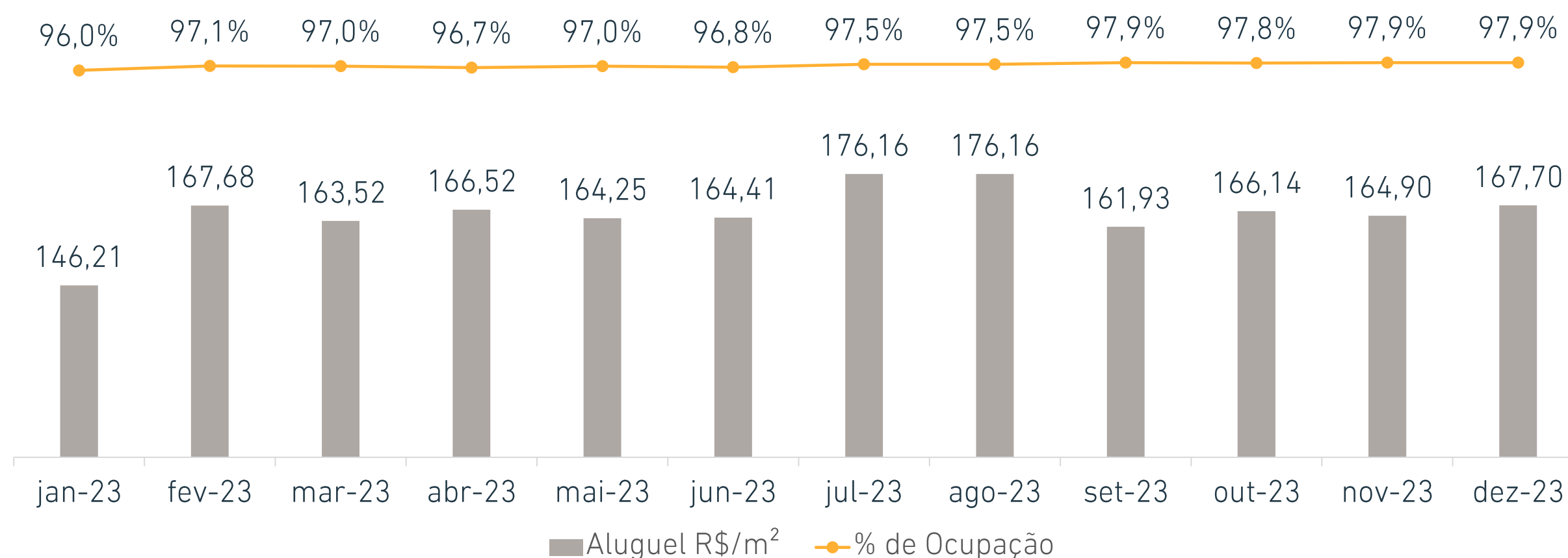


O Shopping D&D, especializado em design e decoração, possui 17 mil metros quadrados de área bruta locável, ocupados em sua maioria por empresas do setor moveleiro e de design. A Praça de alimentação, com aproximadamente 2.000m², atende tanto ao Shopping como à Torre e aos demais edifícios comerciais da região.

RESULTADO OPERACIONAL

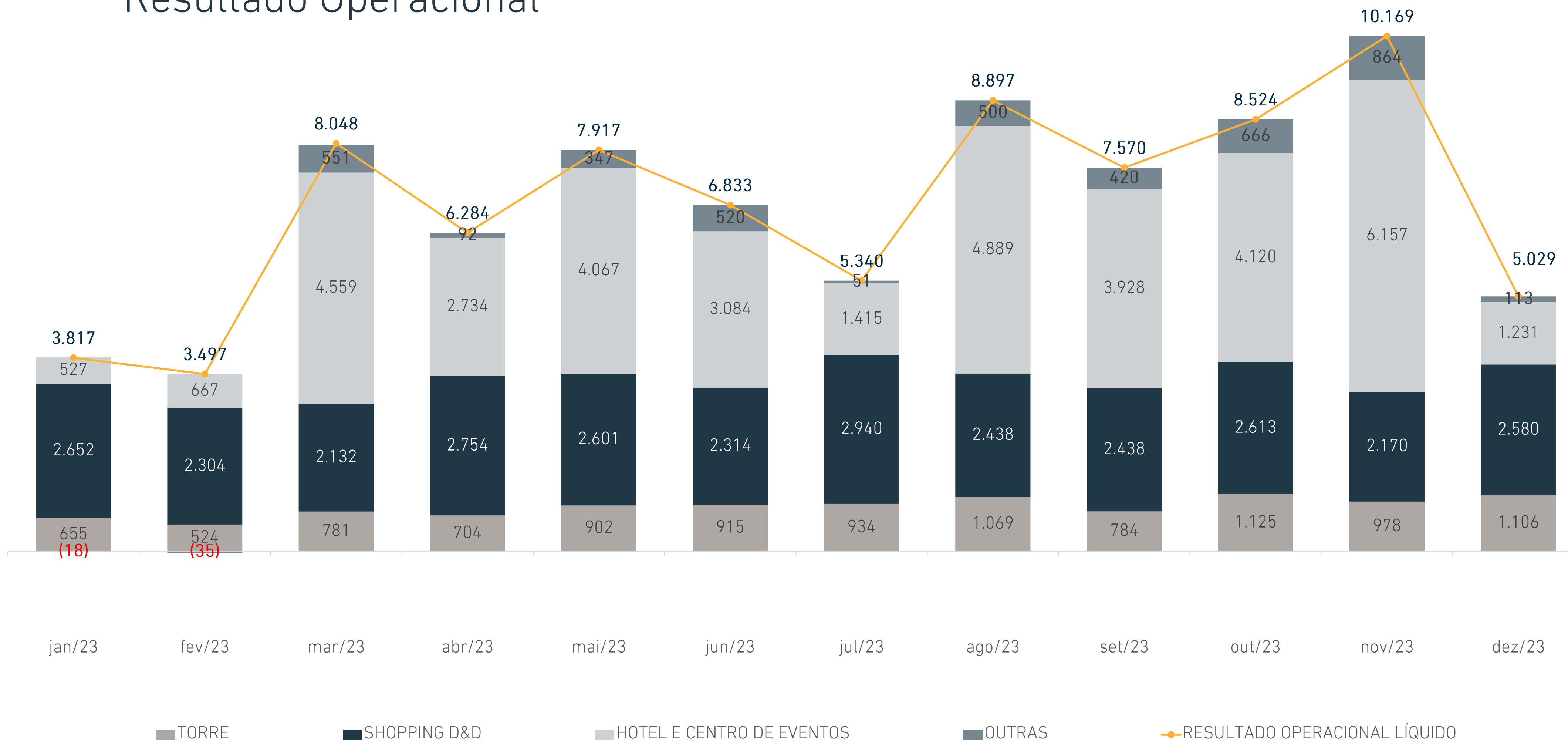


OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



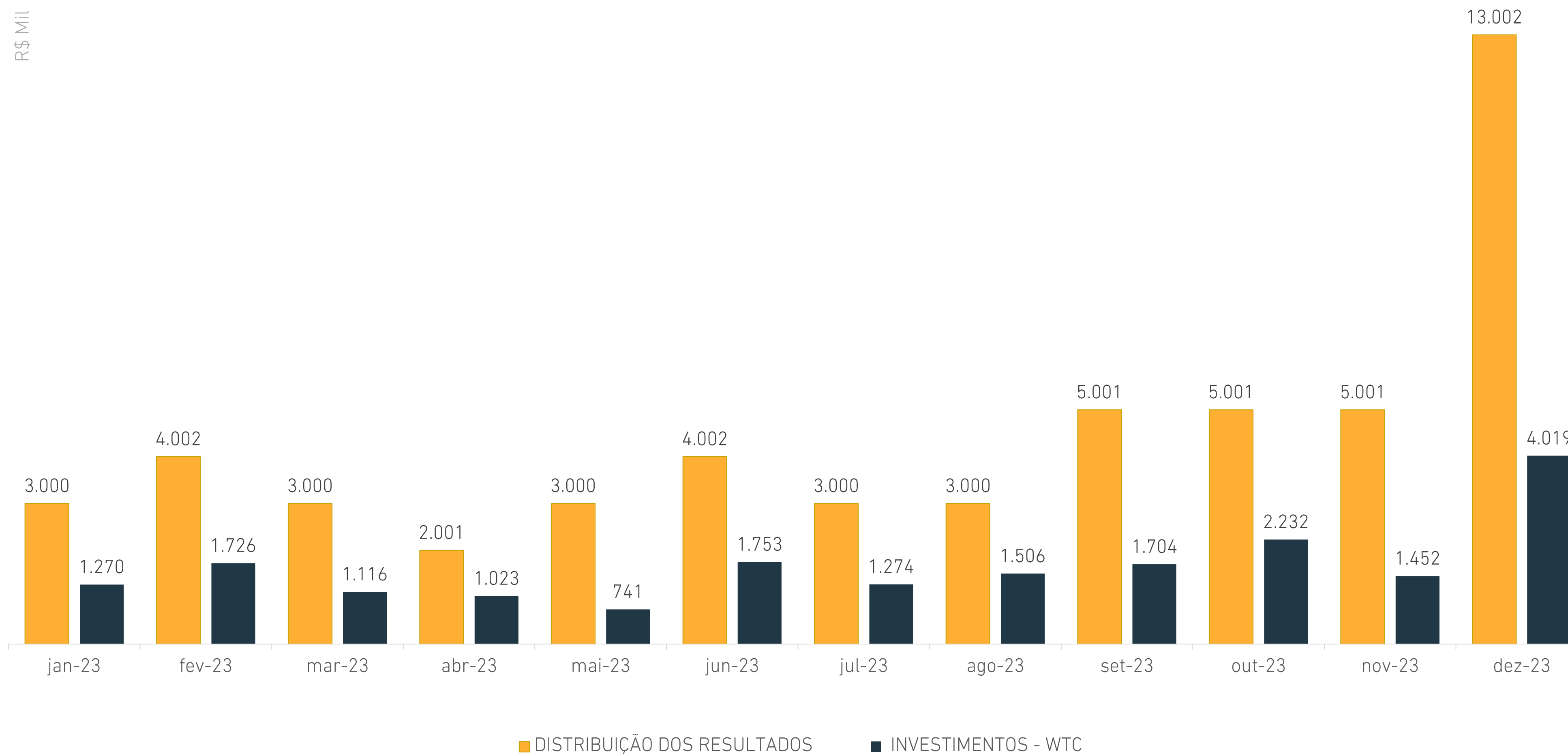
Empreendimento

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
1. Retrofit da CAG do Complexo (Ar condicionado)	17.700.000,00
2. Exaustão de Ar do Hotel	4.000.000,00
3. Calçada Mosaico Português + Impermeabilização	1.900.000,00
4. Reforma do Hall e Corredores da Torre de Escritórios	3.000.000,00
5. Retrofit Elétrico	4.000.000,00
6. Demais Investimentos	5.700.000,00
TOTAL	36.300.000,00

1999

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

2002

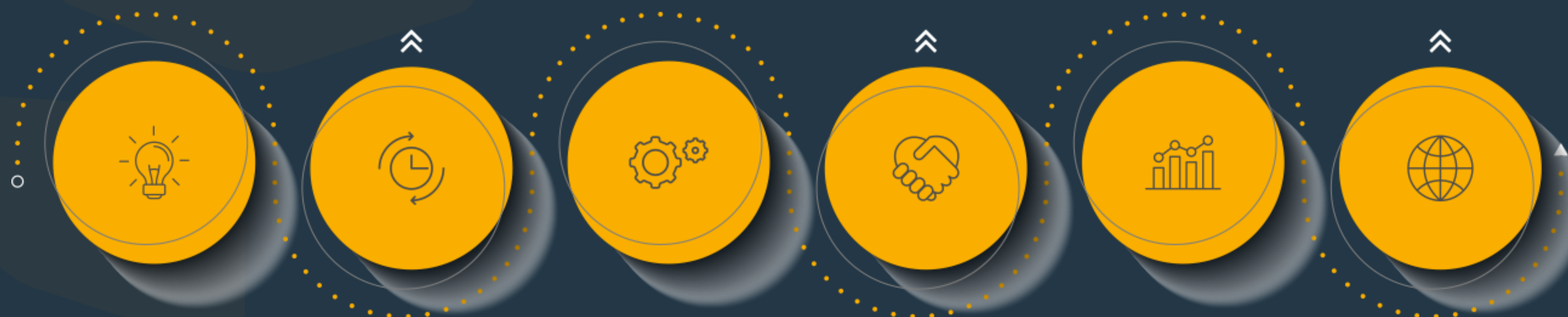
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10BI.



2016

Ao fim da cláusula de não competição, decorrente da venda da BFRE em 2012, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos. Ourinvest Securitizadora é fundada.

2018

Ourinvest Real Estate é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate. Fator ORE é fundada.

Sobre o Gestor



R\$4,8 bilhões

Em fundos e portfólios sob gestão,
CRIs e CRAs emitidos.

R\$2,1 bi em emissões de CRIs

R\$1,4 bi em emissões de CRAs

R\$0,4 bi em estruturação de recebíveis

R\$1,0 bi em fundos sob gestão

R\$0,3 bi em portfólios de desenvolvimento imobiliário



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.