



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 ORE 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.fatororeasset.com.br/

SITE DO FUNDO:
[FII Ourinvest Logística](#)

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

Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,0%

DIVIDEND YIELD (12M):

8,3%

RETORNO NO MÊS:

-1,7%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,46

NÚMERO DE COTISTAS:

5.908

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 42,10

MARKET CAP:

R\$ 104.462.056

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 73,06

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 181.291.978

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 89.802

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 1.885.835

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, construído na modalidade Built-to-Suit, com um contrato atípico firmado com a Mercedes Benz a menos de 3km da fábrica de caminhões da locatária; e (ii) Imóvel localizado em Duque de Caixas – RJ, que se encontra, nesse momento, em período de carência, e em obras para adaptações para o recebimento dos novos inquilinos: American Pet (24,62%) e O Amigão (75,38%), seguindo o divulgado no Fato Relevante ao Mercado, publicado em 10.05.2022 pelo administrador do Fundo.

No mês de junho as obras de adaptação solicitadas pelos inquilinos foram iniciadas pela construtora contratada pelo Fundo. Em 10.06.2022, o Fundo pagou, a título de adiantamento, o valor de R\$ 1MM (um milhão de reais) para início dos serviços além da montagem do canteiro de obras. Este valor será abatido das medições a serem realizadas nos meses seguintes conforme avanço da obra. Ainda no mês de junho, o Fundo pagou a primeira parte da remuneração de corretagem pelas locações (R\$ 907mil) restando ainda 4 parcelas a serem pagas no meses de julho, agosto, setembro e outubro, sendo R\$ 125mil cada.

Para viabilizar as obras de adaptação acima mencionadas, houve no mês a contratação de um CRI de R\$13,5MM com a securitização de 40% do contrato de locação do Amigão, a taxa de 9% a.a. corrigido anualmente por IPCA e prazo de 10 anos. No mês, o Fundo não gerou resultado distribuível de forma que não houve distribuição em função das obrigações assumidas. O Fundo conta ainda com reserva de aproximadamente R\$ 1,1MM para manutenções das propriedades, caso necessárias, e futuras distribuições.

Por fim, no mês de junho o Fundo recebeu uma solicitação das empresas do grupo “O Amigão”, para que pudesse iniciar uma operação parcial, mesmo durante as obras e, em 30.06.2022, o Fundo assinou aditivo ao Contrato de Locação com este inquilino, autorizando a ocupação de 12,15% da área locada para que pudessem operar parcialmente. Dessa forma, o inquilino assumiu, desde 01.06.2022, parte das despesas condominiais desta fração ocupada.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado negativo de R\$ 0,21 por cota.

A composição da receita ficou em 98% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e 2% de rendimento de renda fixa.

Na linha de outras despesas podemos ver o valor de R\$907 mil pago pelo serviço de corretagem das locações

	Jun-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	823.355	5.016.918	48.732.533	57.068.927
Rendimento FIs	808.104	4.848.623	47.087.221	55.386.327
Renda Fixa	15.251	144.295	1.482.334	1.519.623
Outras Financeira	-	24.000	162.977	162.977
Despesas Totais	(1.335.914)	(3.305.268)	(12.744.351)	(13.163.279)
Taxa de Administração	(37.216)	(234.669)	(1.320.039)	(1.479.280)
Taxa de Gestão e Consultoria	(60.761)	(304.784)	(2.455.487)	(2.658.867)
Despesa com Cessão de Crédito	(98.763)	(499.462)	(1.895.728)	(1.895.728)
Despesa com Propriedades	(232.089)	(1.253.458)	(5.574.596)	(5.574.596)
Outras	(907.085)	(1.012.896)	(1.498.501)	(1.554.808)
Resultado	(512.559)	1.711.650	35.988.182	43.905.648
Resultado/Cota	-0,21	0,69	14,50	21,96
Reserva	-	(536.935)	(2.064.081)	(2.189.495)
Rendimentos	-512.559	1.174.714	33.924.101	41.716.153
Rendimentos/Cota	-0,21	0,47	13,67	21,01

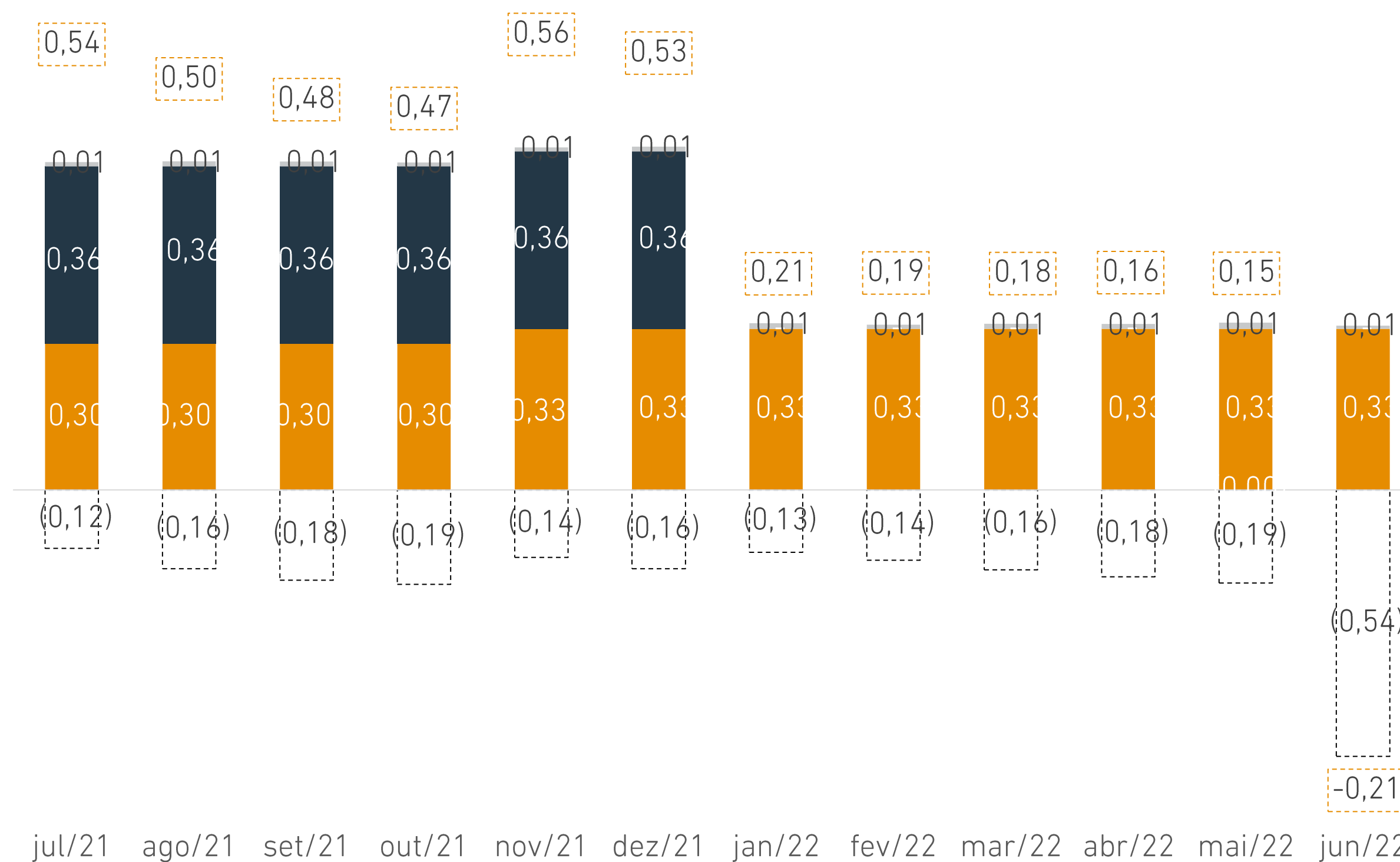
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,32 por cota.

Nos últimos 12 meses, 59,37% da receita foi proveniente de alugueis dos galpões da carteira, 33,70% de alugueis cessantes e 0,20% da receita de renda fixa.



■ Aluguel - Mercedes ■ Aluguel - Braskem ■ Renda Fixa □ Despesas □ Resultado

Resultado

Rendimentos

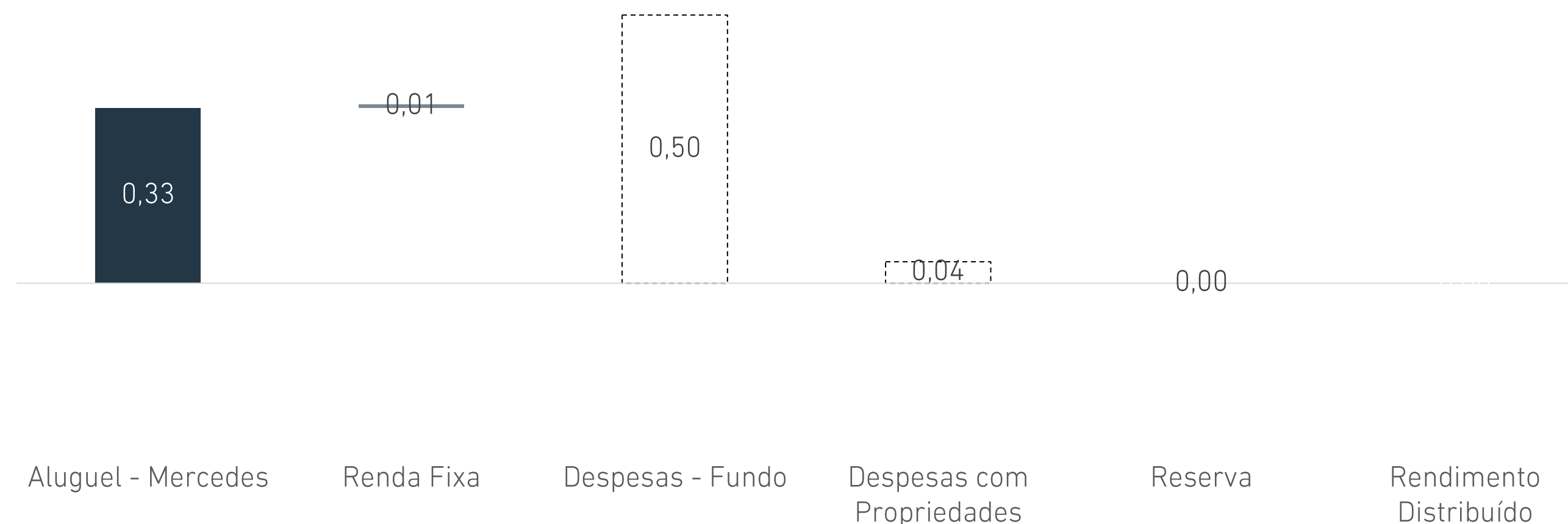


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,00 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 0,0% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 42,10).

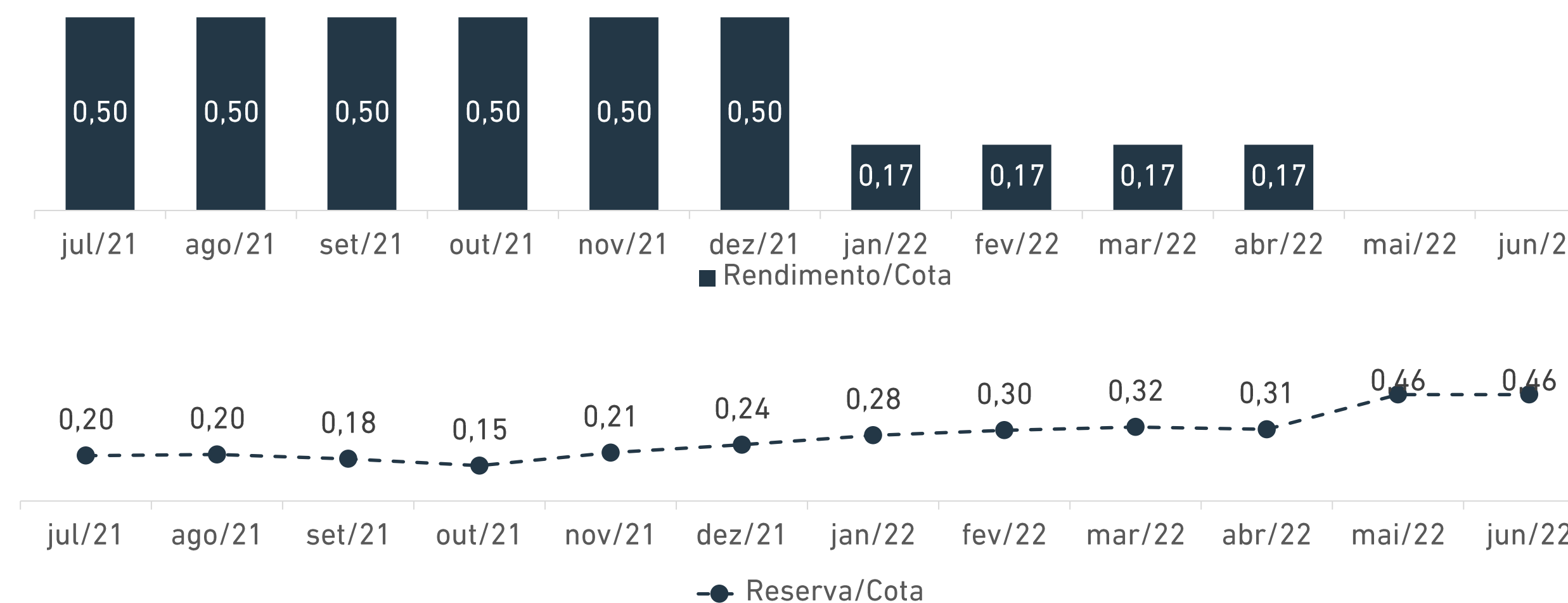
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,32 por cota, representando um *dividend yield* médio de 8,9% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 0,46 por cota.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

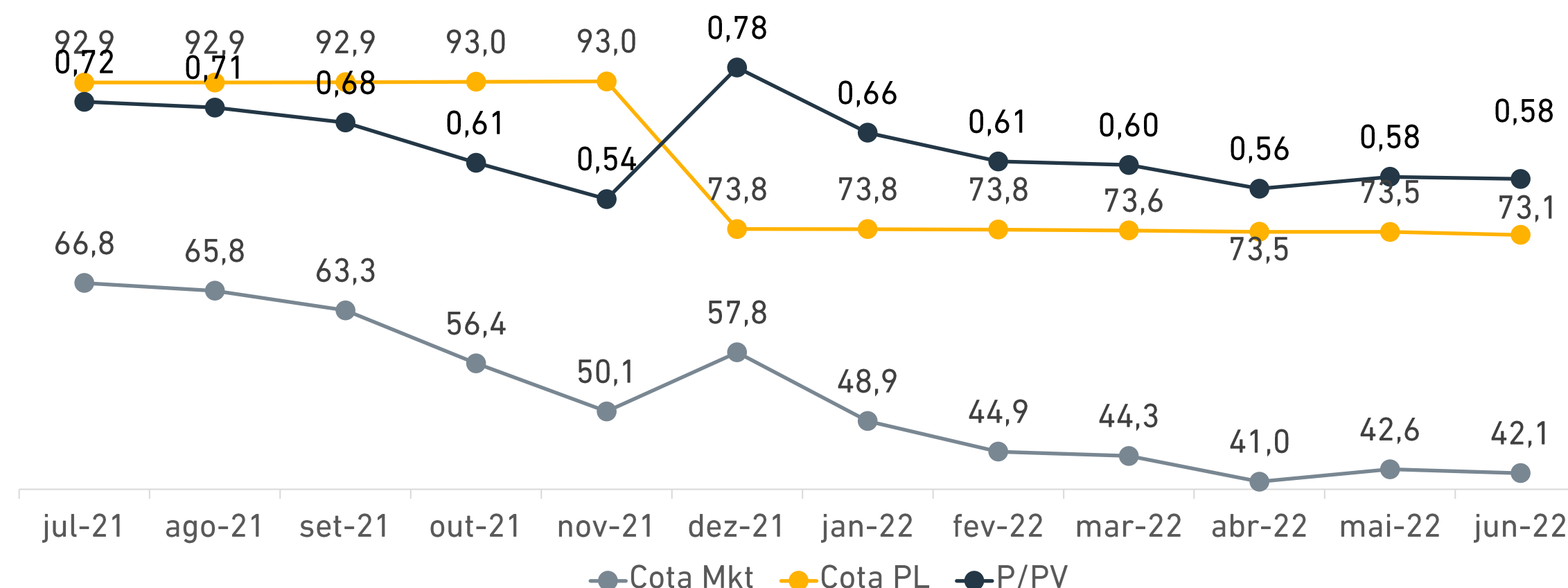


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 42,10. Isto representa um desconto de 42,0% em relação a cota patrimonial.

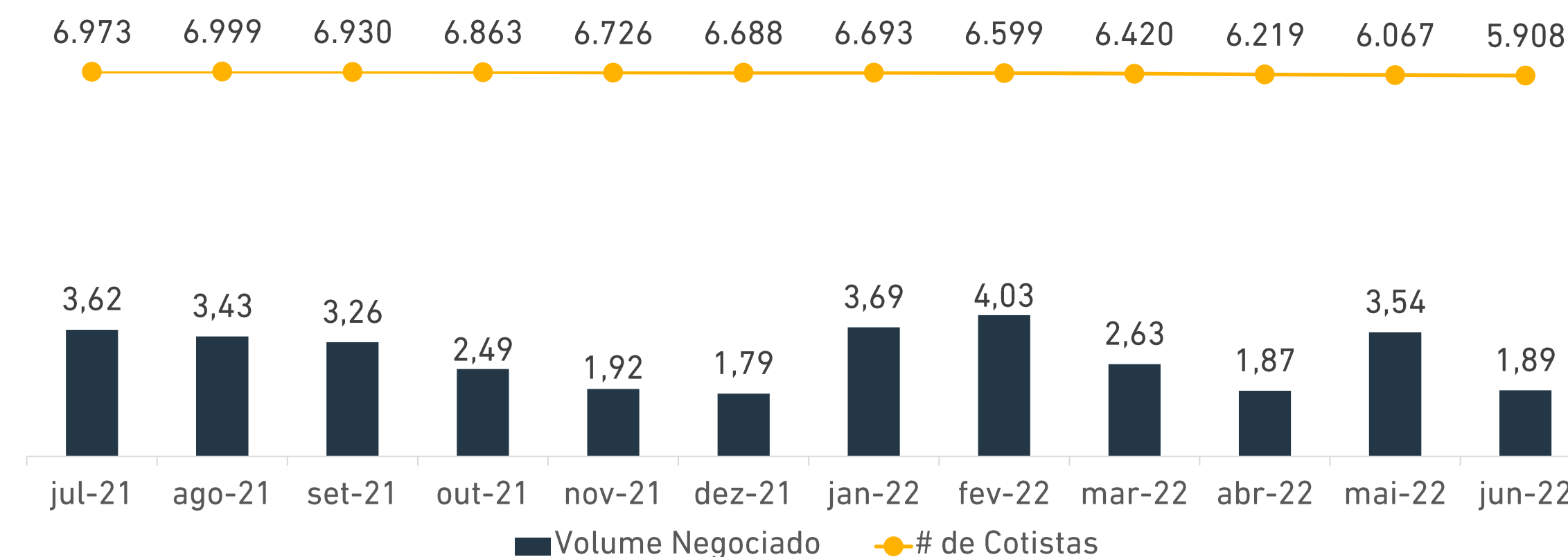
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 1,8M de volume negociado, representando uma redução de 46,8% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de -2,6% no número de cotistas, totalizando 5.908 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



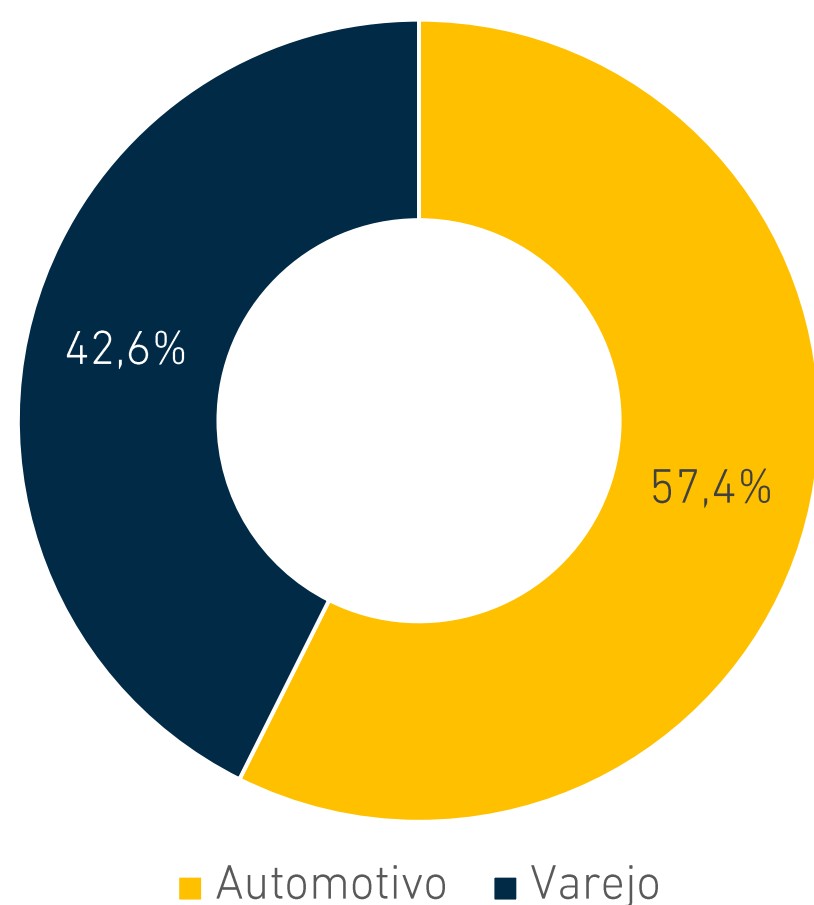
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



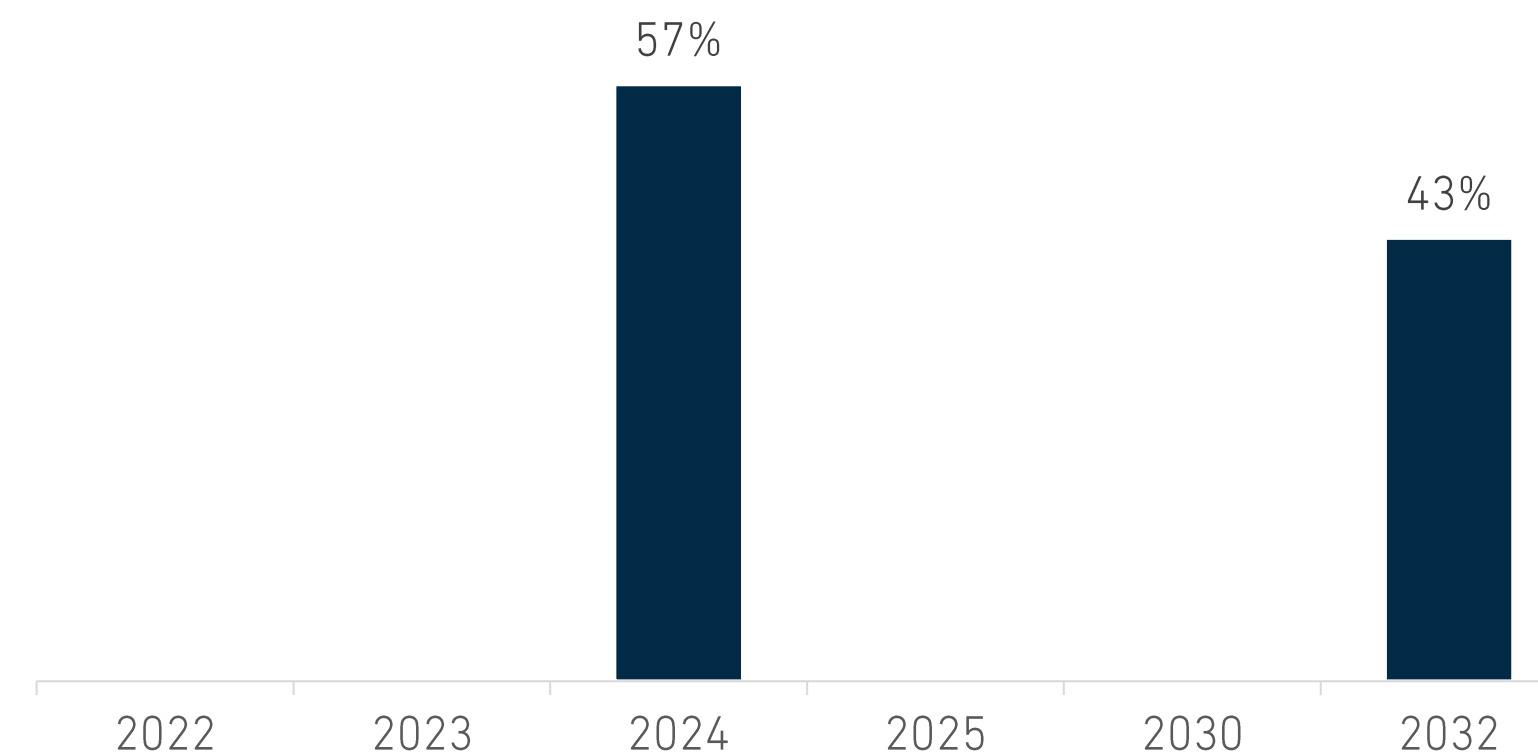
Distribuição da Carteira



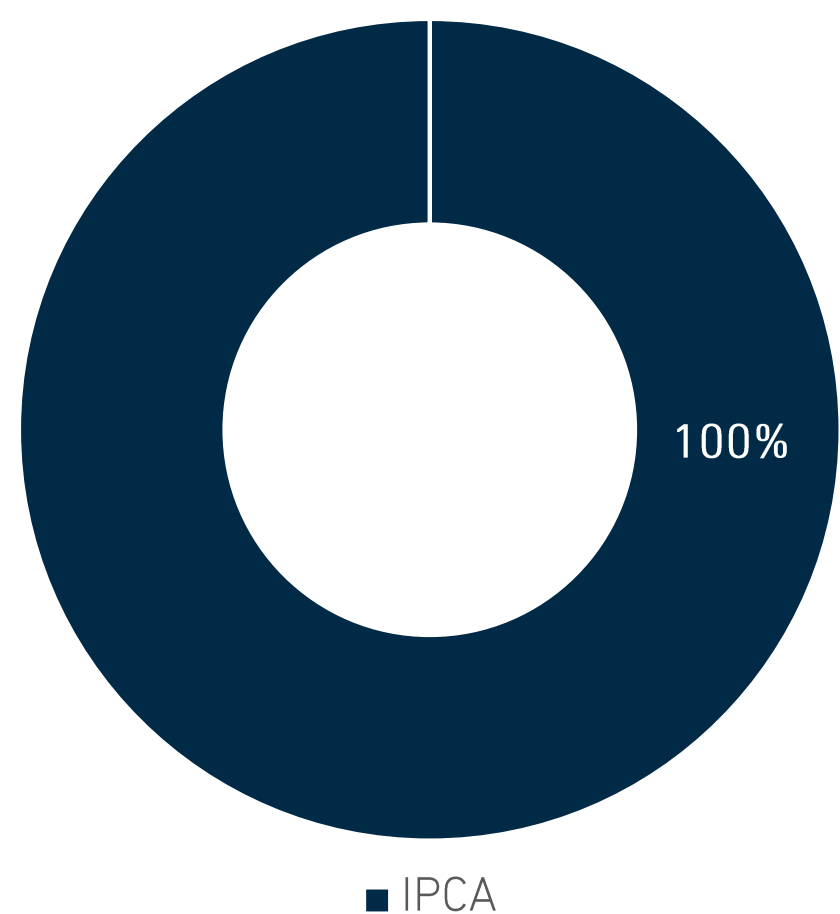
Setor X Receita contratada



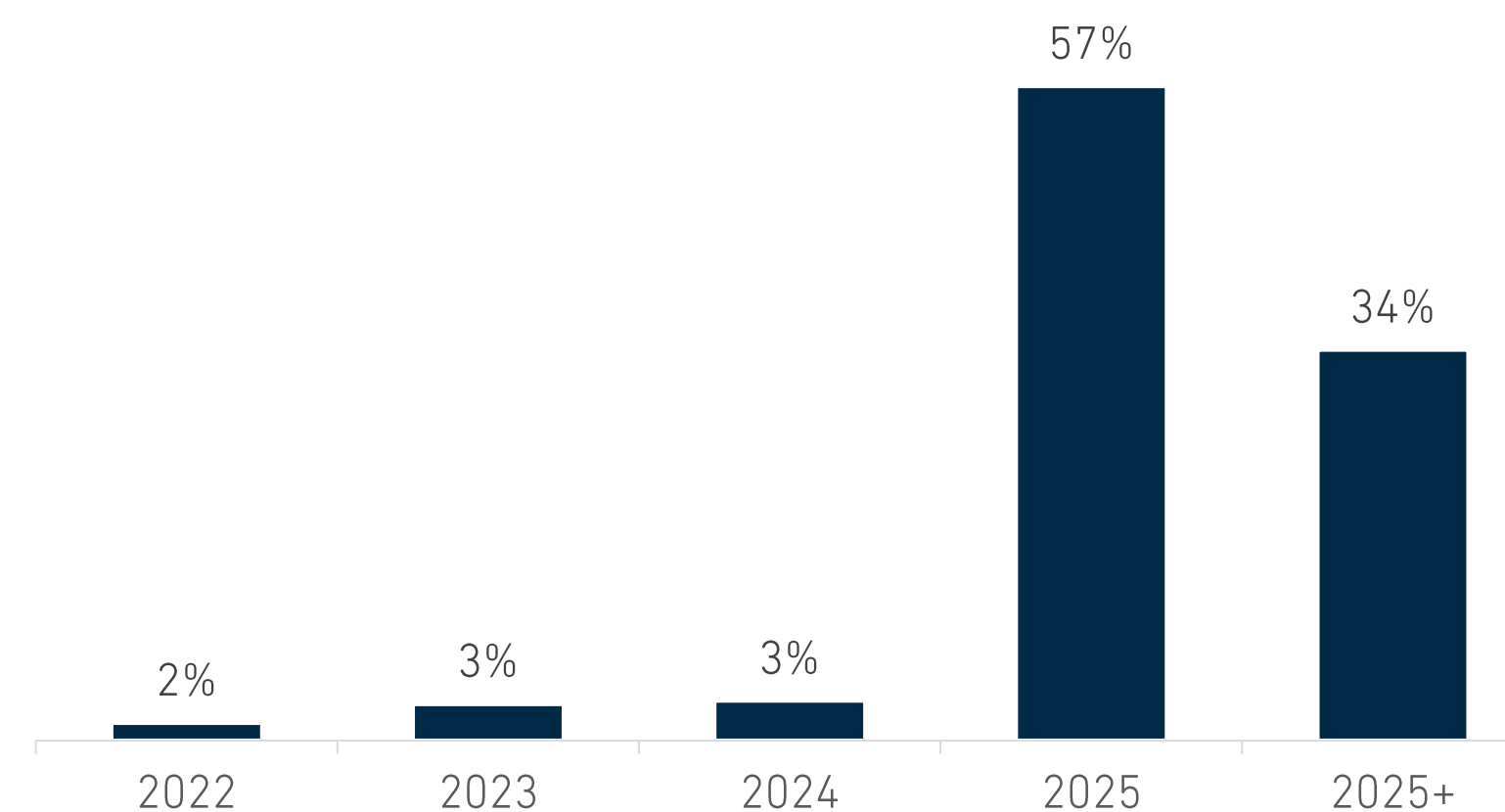
Vencimento X Receita Contratada



Indexador X Receita contratada



Cronograma de Amortização da Dívida





Imóveis



Imóvel Juiz de Fora



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

Sprinklers: Sim

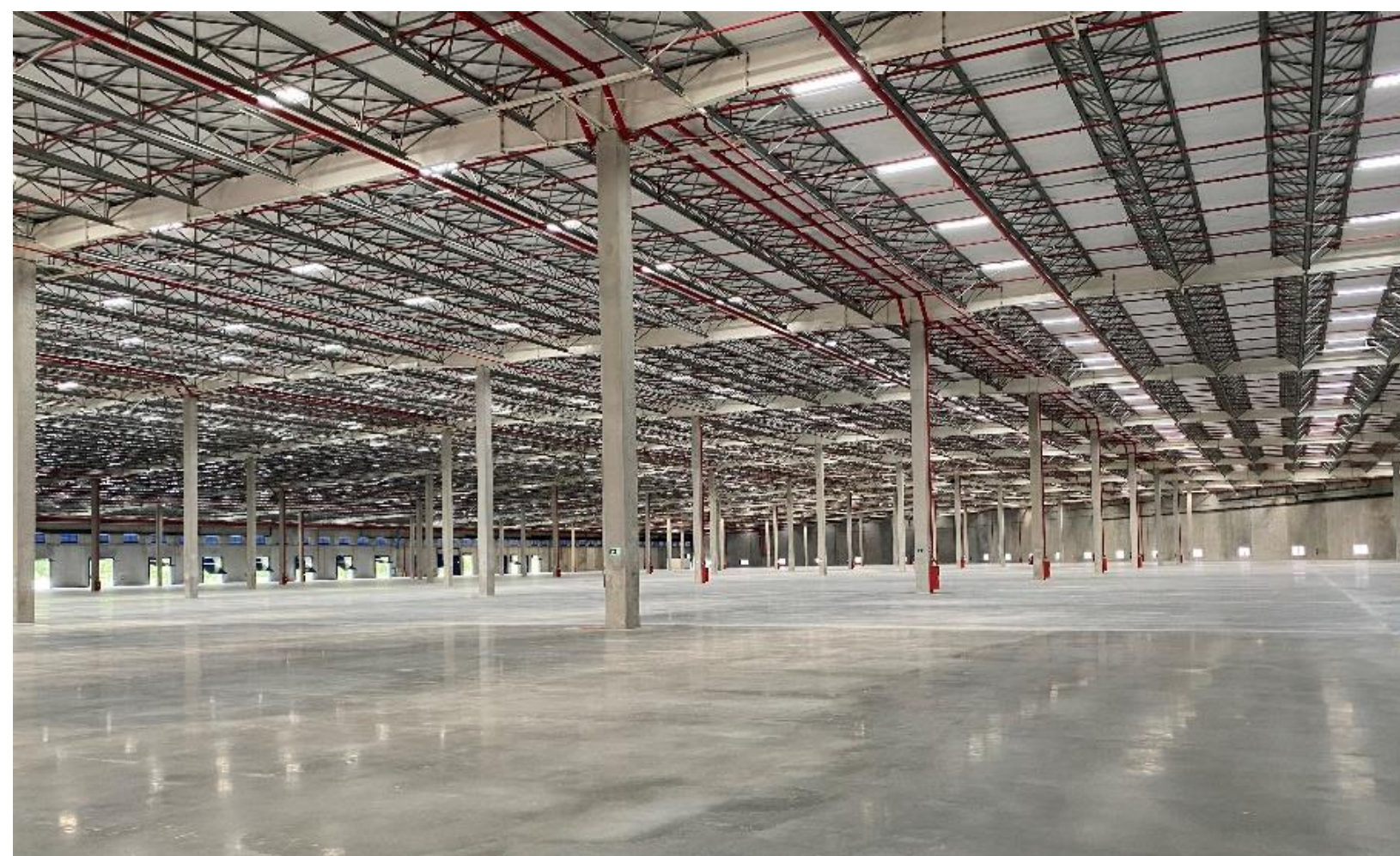
Iluminação: Zenital + LED

Localização: Juíz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de For a](#)

Valor do imóvel no Fundo:
R\$ 85.380.000,00

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

Localização: Duque de Caxias / RJ

Mapa: [Imóvel Duque de Caxias](#)

Valor do imóvel no Fundo

R\$ 107.680.000,00

Imóvel Duque de Caxias



Andamento das Obras

Em 30 de junho de 2022 as obras de reforma / adaptações estavam com 10,0% (dez por cento) realizado, *versus* 7,0% (sete por cento) previstos pela construtora.

Os principais serviços realizados foram:

- mobilização e implantação de canteiro de obras;
- elaboração dos projetos executivos;
- contratação dos principais serviços/compras a serem realizados;
- início de corte das paredes *tilt-up* para abertura de docas;
- remoção dos portões de docas do tipo *sider*;
- corte e demolição do piso para execução de nichos de niveladoras;
- preparo do pavimento externo para ajustes das alturas das novas docas.

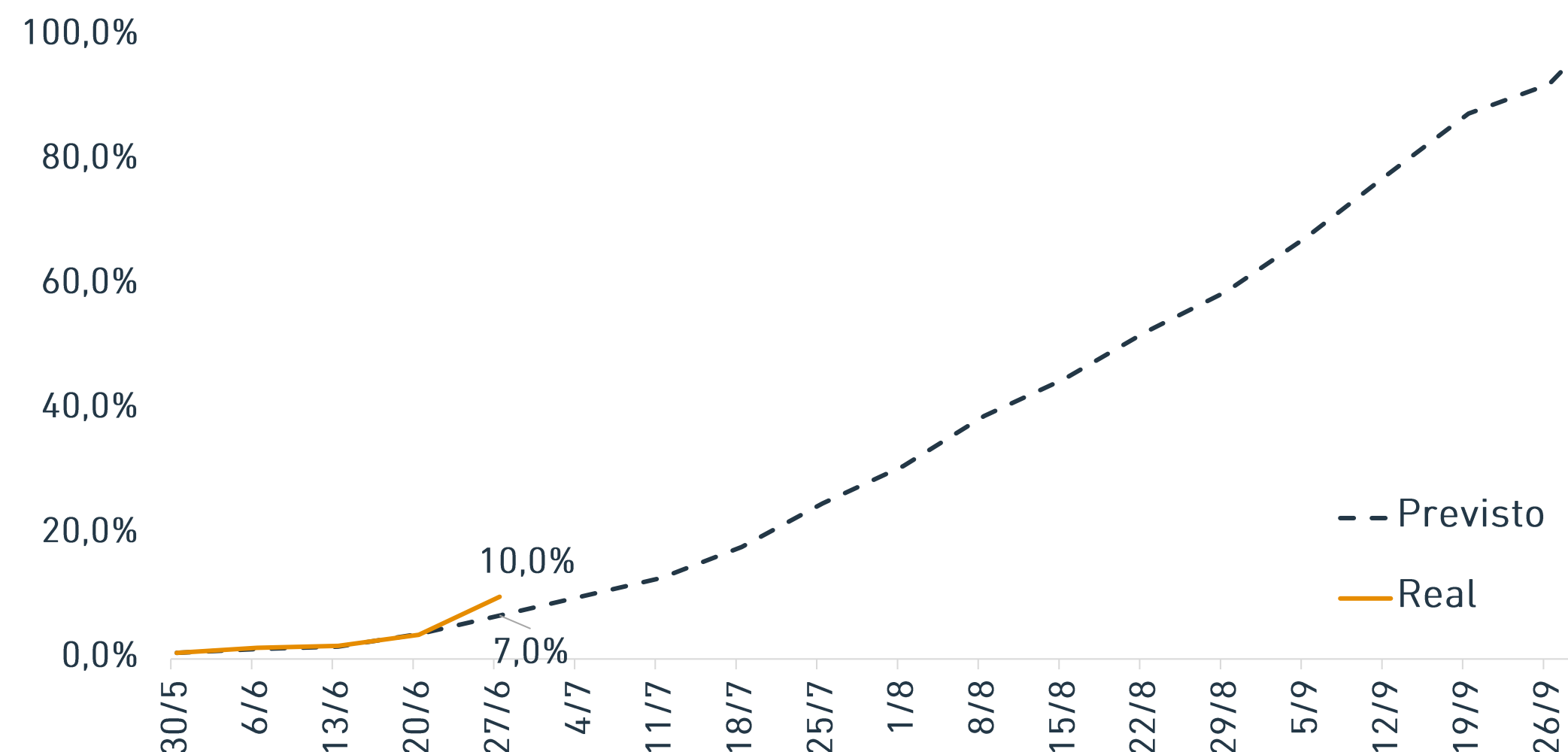
O término das obras está previsto para 30.09.2022 e o desembolso financeiro também previsto pela construtora é representado no gráfico ao lado.

Ainda no mês de junho, as empresas do grupo "O Amigão", iniciaram a montagem de porta-paletes na sua área, possibilitando assim, o início da operação parcial conforme informado.

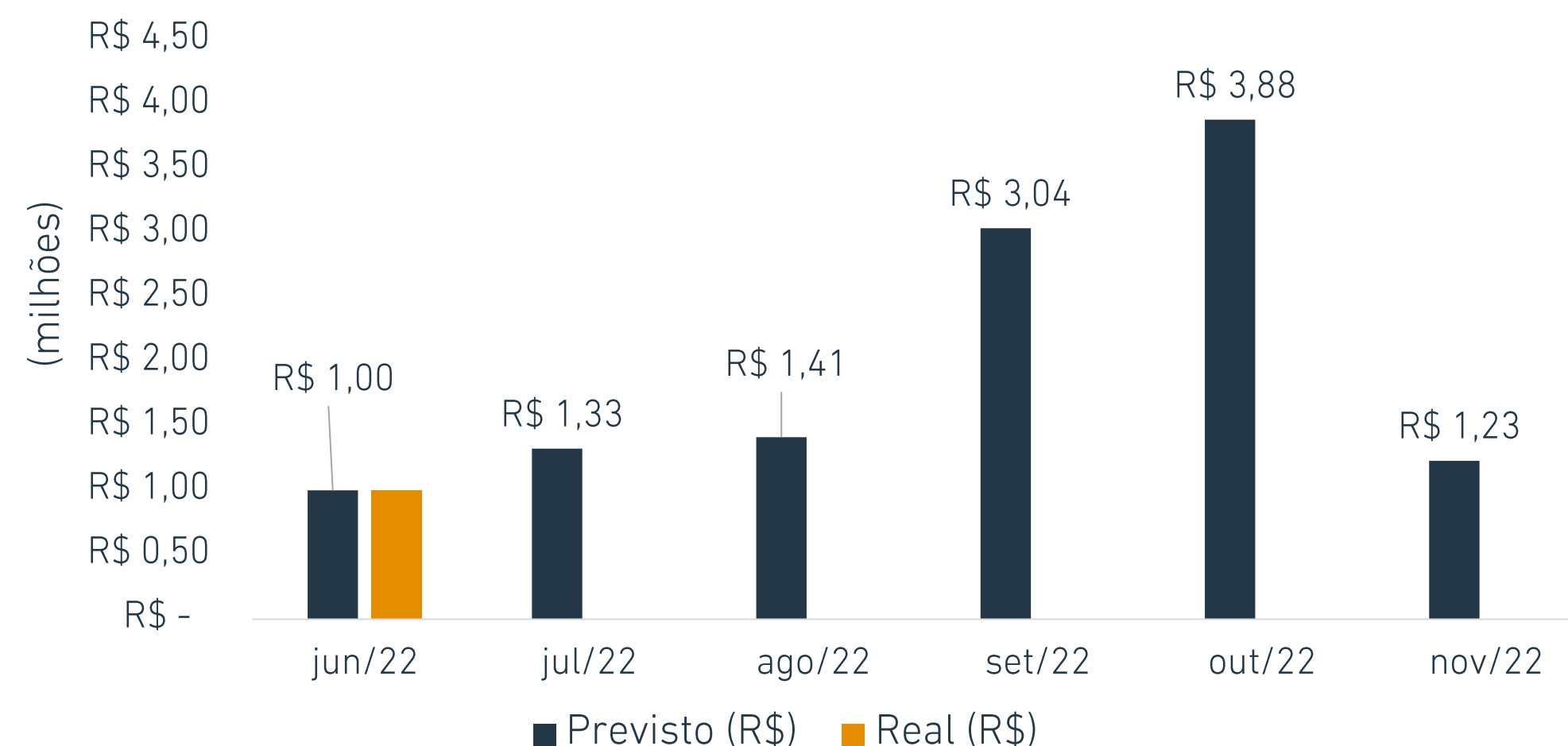


Foto
montagem de porta paletes

Cronograma Físico
Previsto x Realizado



Desembolso Financeiro
Previsto x Realizado



Imóvel Duque de Caxias

Andamento das Obras



Foto 01 – remoção do piso intertravado externo para nivelamento das novas docas

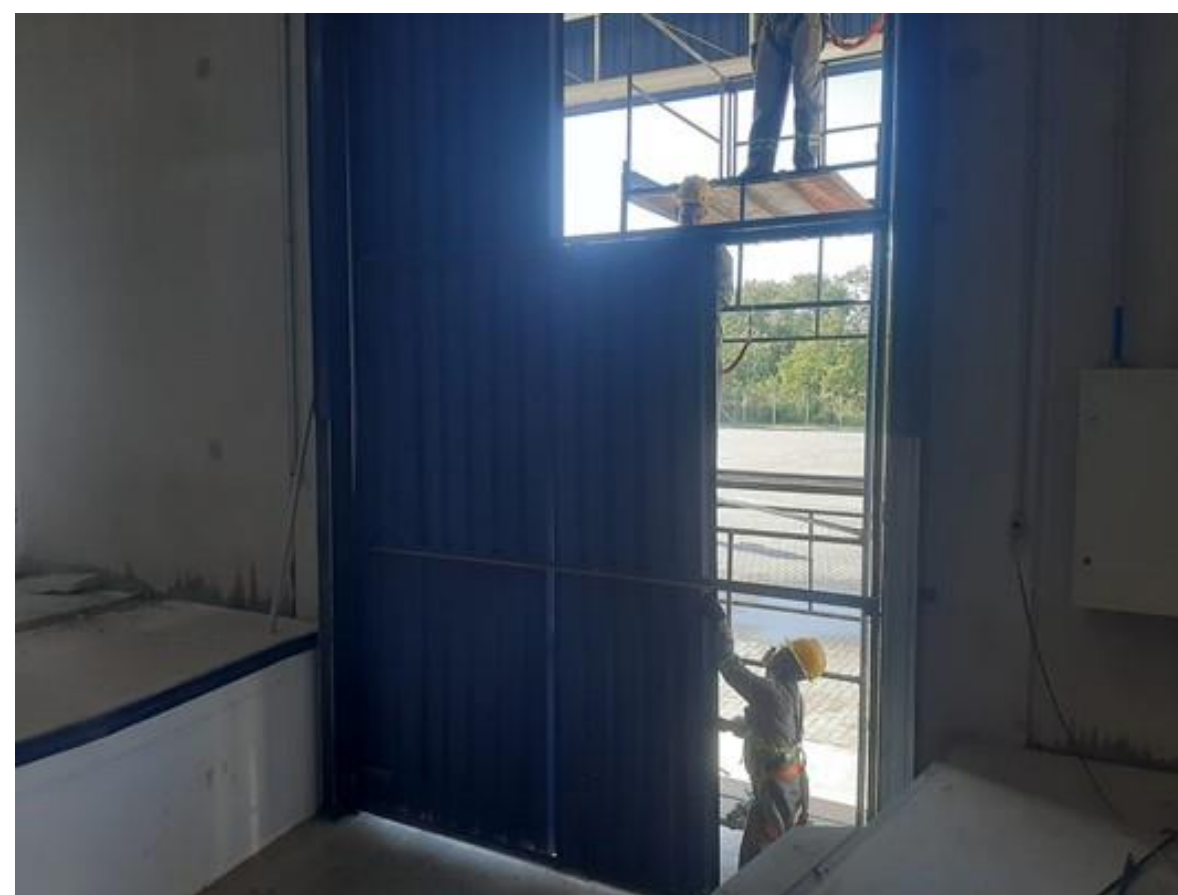


Foto 02 – remoção dos portões das docas do tipo sider



Foto 03 – corte nos painéis *tilt-up*



Foto 04 – abertura painéis *tilt-up* (novas docas)



Foto 05 – corte e demolição do piso para execução de nichos de niveladoras

1999

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

2002

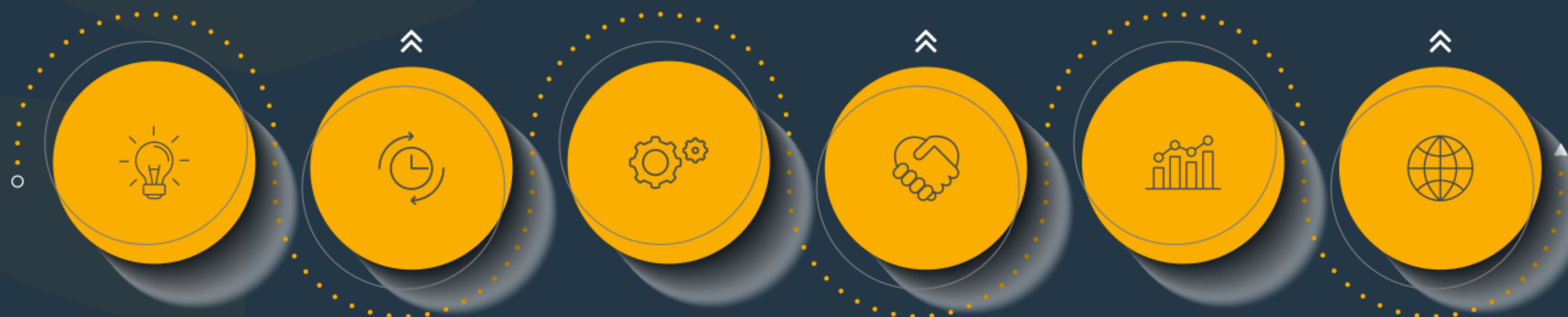
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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.

2022

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate.

Fator ORE é fundada.

Sobre o Gestor



R\$4,7 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\$0,8 bi em fundos sob gestão

R\$0,4 bi em portfólios de desenvolvimento imobiliário

fator



INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo
(55 11) 3049-9100 (PABX)
R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar
04530-001 - São Paulo - SP

SAC 0800-7707229 sac@fator.com.br
OUVIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS



/fatorore



/fatorore

INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.
Avenida Paulista, 1.728
2º ao 4º, 7º e 11º andares
Administração de Fundos: 11 4081-4576
Ourinvest Asset: 11 3146-8600

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.