



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):

6,3%

RETORNO NO MÊS:

15,0%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,46

NÚMERO DE COTISTAS:

5.728

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 42,32

MARKET CAP:

R\$ 105.007.938

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 72,87

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 180.805.973

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 67.920

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 1.562.163

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 agosto, o Fundo pagou a terceira parcela referente à remuneração de corretagem pelas locações no valor de R\$125mil, restando ainda 2 parcelas de igual valor, a serem pagas no meses de setembro e outubro.

Ainda no mês de agosto, foi realizada a segunda medição das obras de reforma. Assim, o Fundo pagou à construtora, o valor de R\$ 3,80MM, sendo, deste montante, R\$ 178mil referentes à despesas para manutenção do imóvel para receber os inquilinos.

O prazo de entrega das obras está mantido para o final de setembro, seguindo o previsto. Com isso, o primeiro recebimento dos aluguéis dos locatários está mantido na programação em novembro.

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.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo não gerou resultado.

A composição da receita ficou em 81% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e 19% de rendimento de renda fixa.

	Ago-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	781.286	6.652.680	50.368.295	58.704.689
Rendimento	638.725	6.126.074	48.364.672	56.663.778
Renda Fixa	142.561	502.606	1.840.646	1.877.934
Outras Financeira	-	24.000	162.977	162.977
Despesas Totais	(791.673)	(5.246.040)	(14.685.123)	(15.104.051)
Taxa de Administração	(37.524)	(309.406)	(1.394.776)	(1.554.017)
Taxa de Gestão e Consultoria	(60.431)	(425.971)	(2.576.673)	(2.780.053)
Despesa com Cessão de Crédito	(82.332)	(660.629)	(2.056.896)	(2.056.896)
Despesa com Propriedades	(480.871)	(2.587.728)	(6.908.867)	(6.908.867)
Outras	(130.515)	(1.262.306)	(1.747.911)	(1.804.218)
Resultado	(10.387)	1.406.640	35.683.172	43.600.638
Resultado/Cota	0,00	0,57	14,38	21,84
Reserva	-	(536.935)	(2.064.081)	(2.189.495)
Rendimentos	(10.387)	869.704	33.619.091	41.411.143
Rendimentos/Cota	0,00	0,68	13,87	21,21

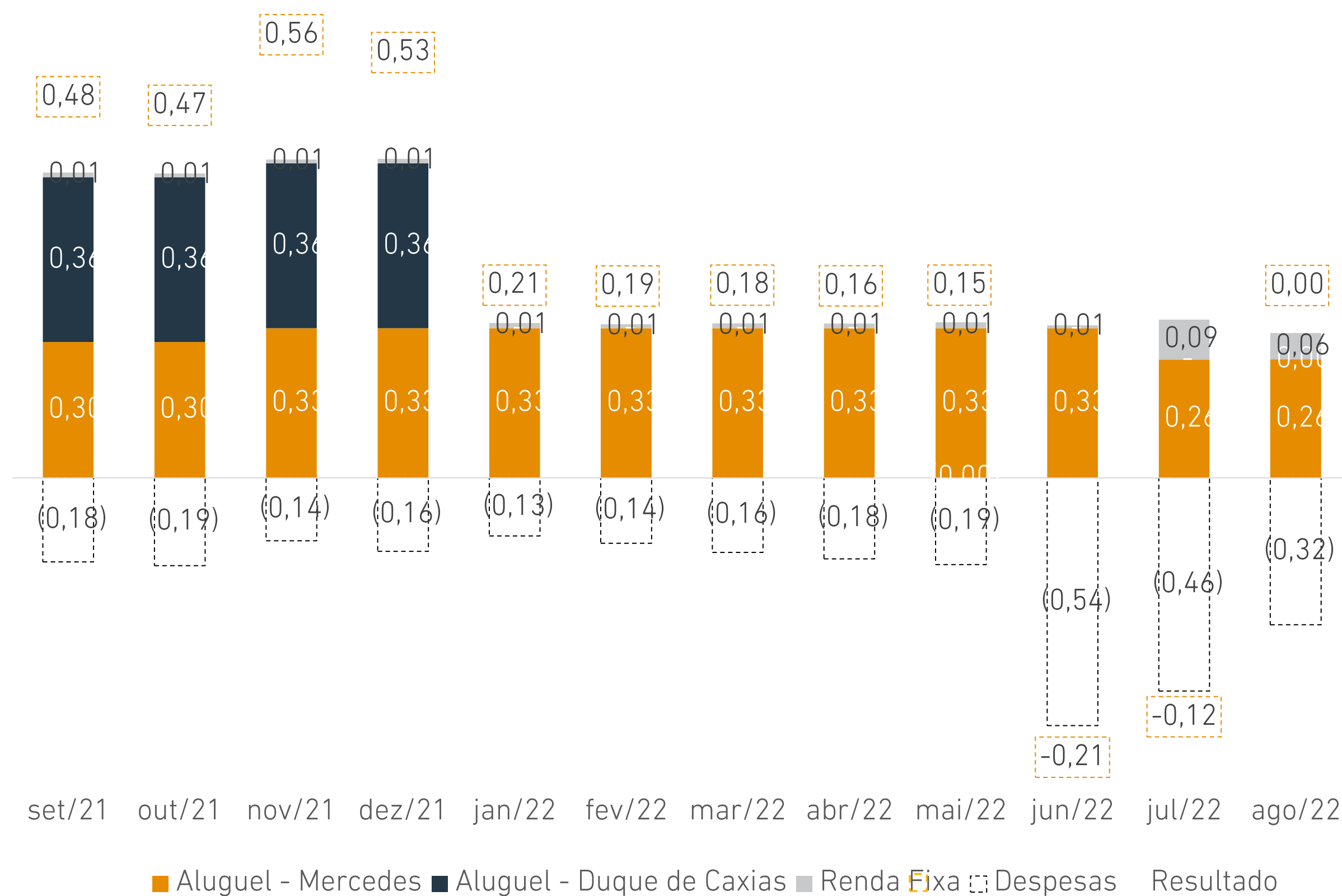
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,22 por cota.

Nos últimos 12 meses, 81,8% da receita foi proveniente de alugueis dos galpões da carteira e 18,2% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos

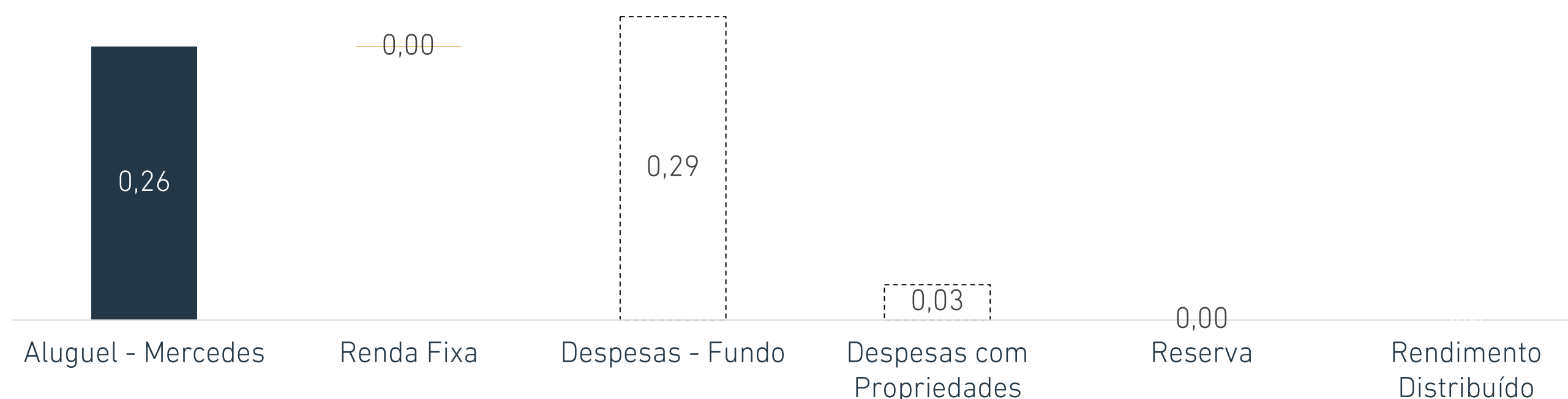


Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

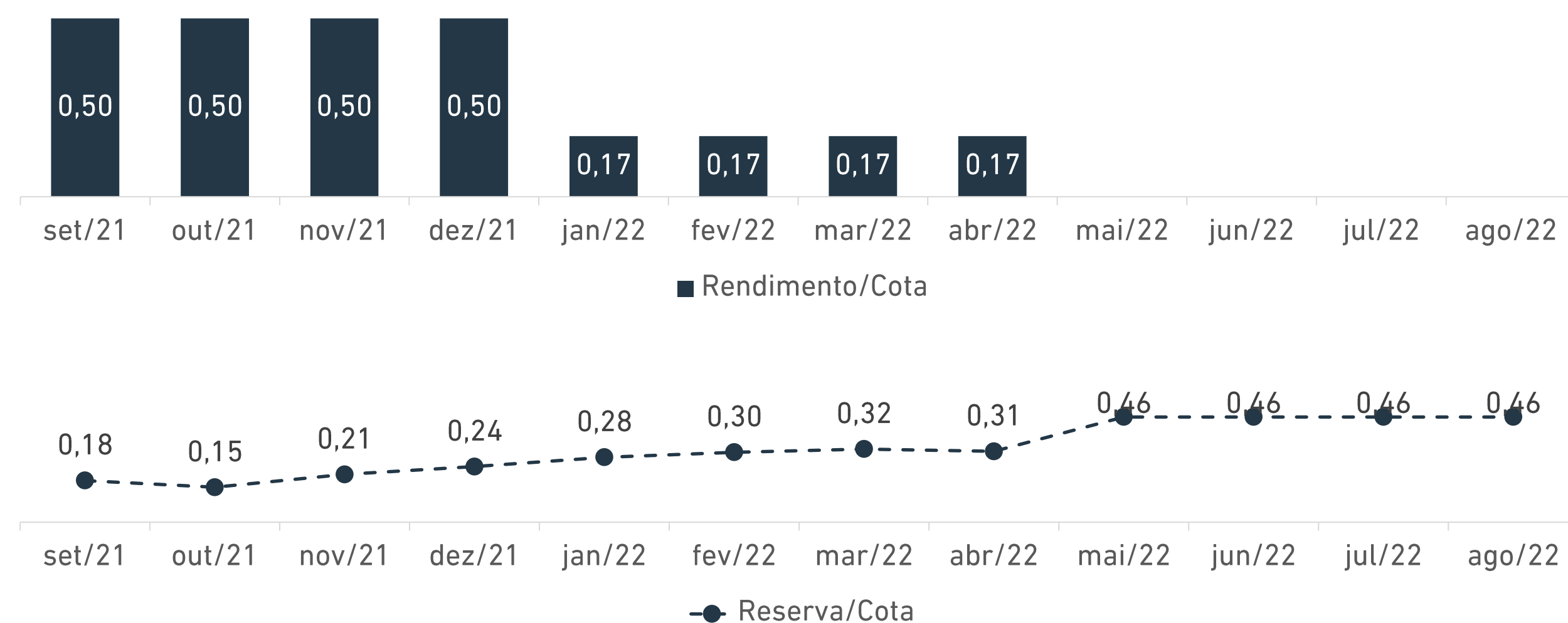
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,22 por cota, representando um *dividend yield* médio de 6,3% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

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

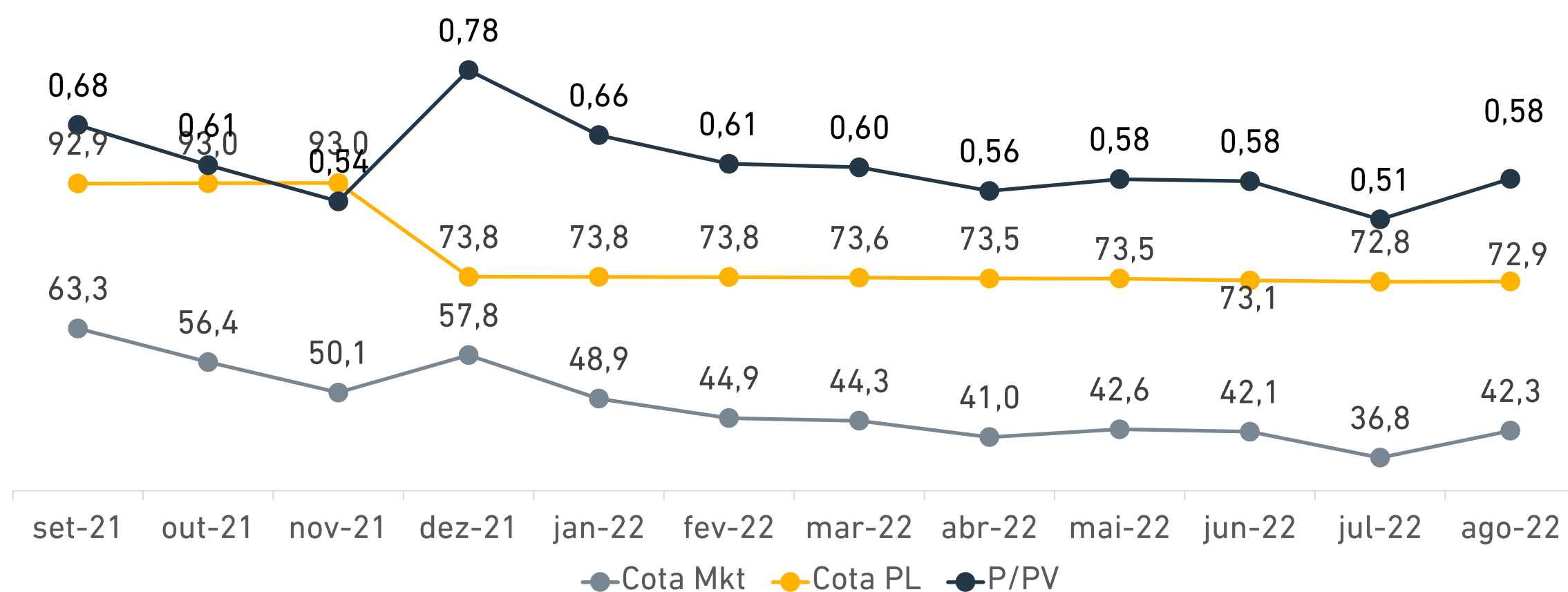


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 42,32. Isto representa um desconto de 41,9% em relação a cota patrimonial.

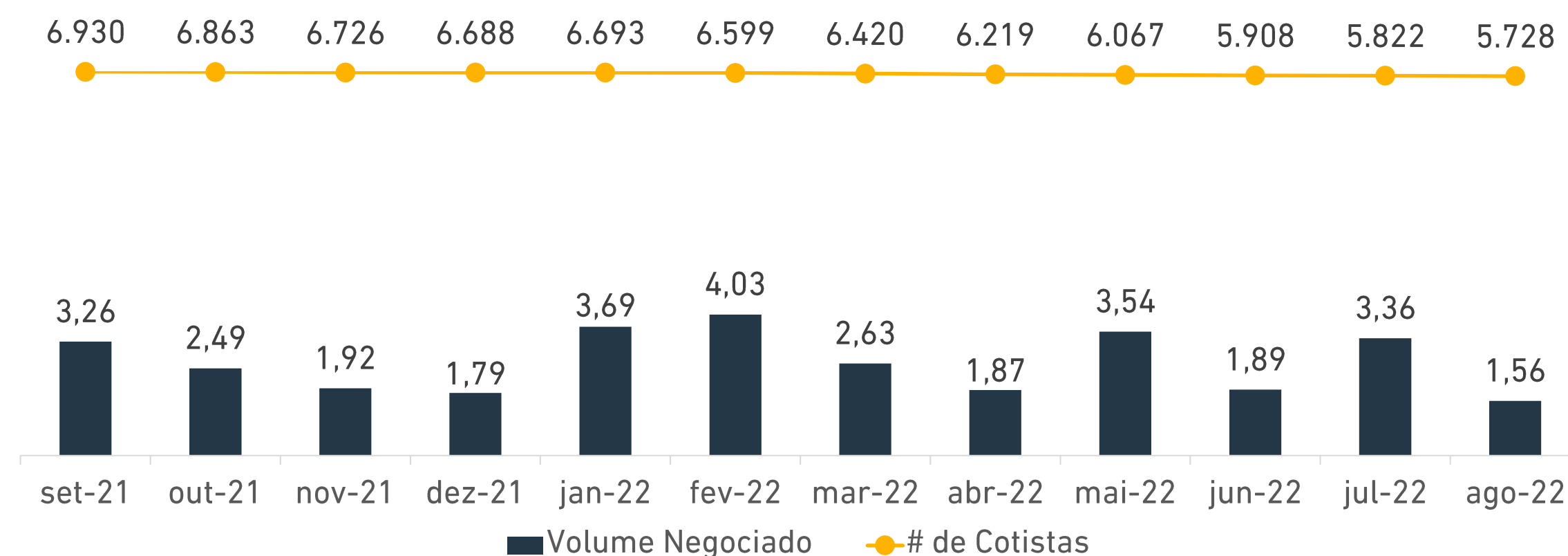
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 1,5M de volume negociado, representando uma diminuição de 53,5% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de 1,6% no número de cotistas, totalizando 5.728 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



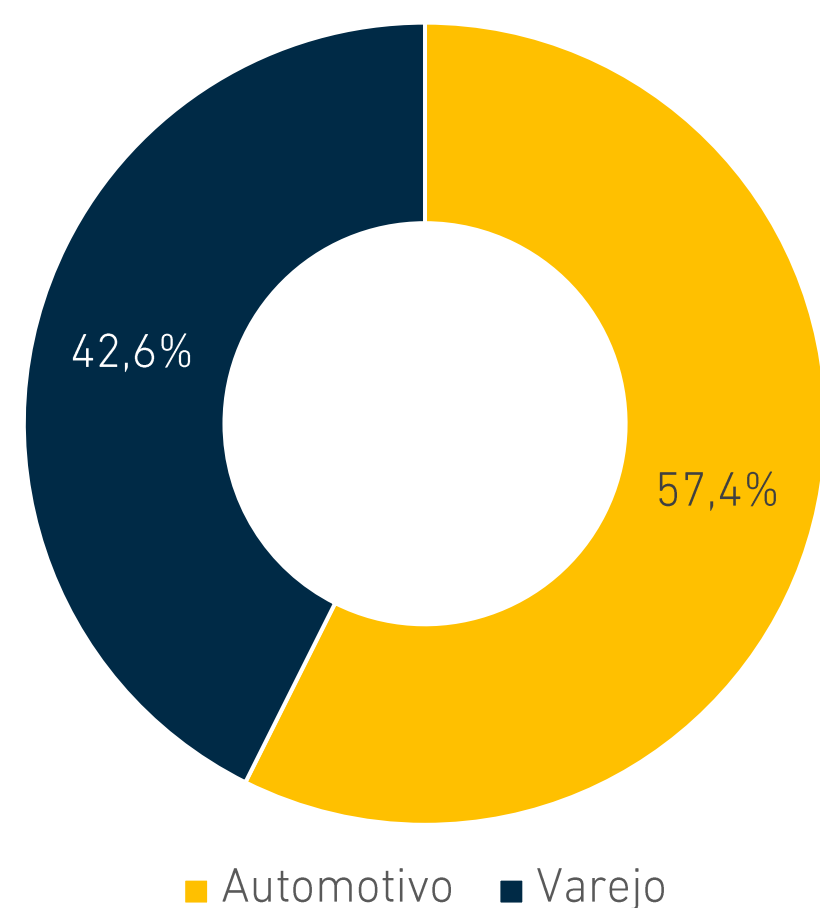
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



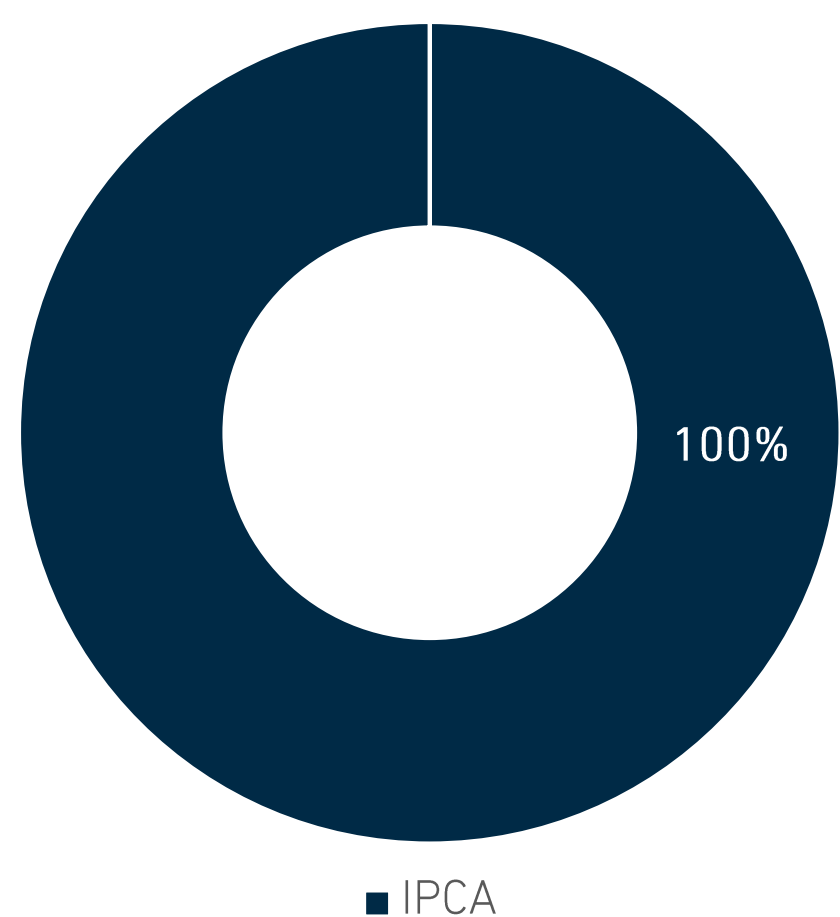
Distribuição da Carteira



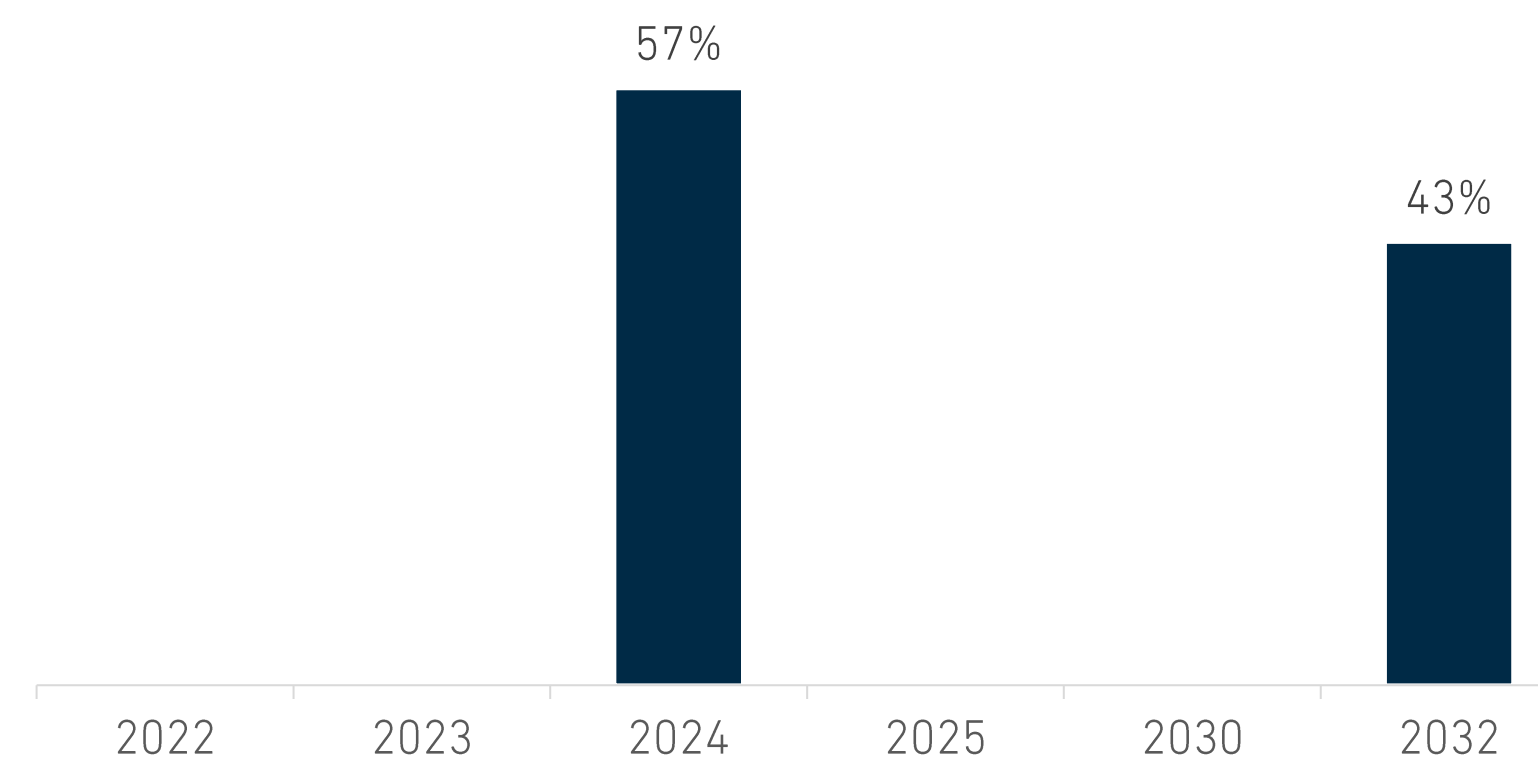
Setor X Receita contratada



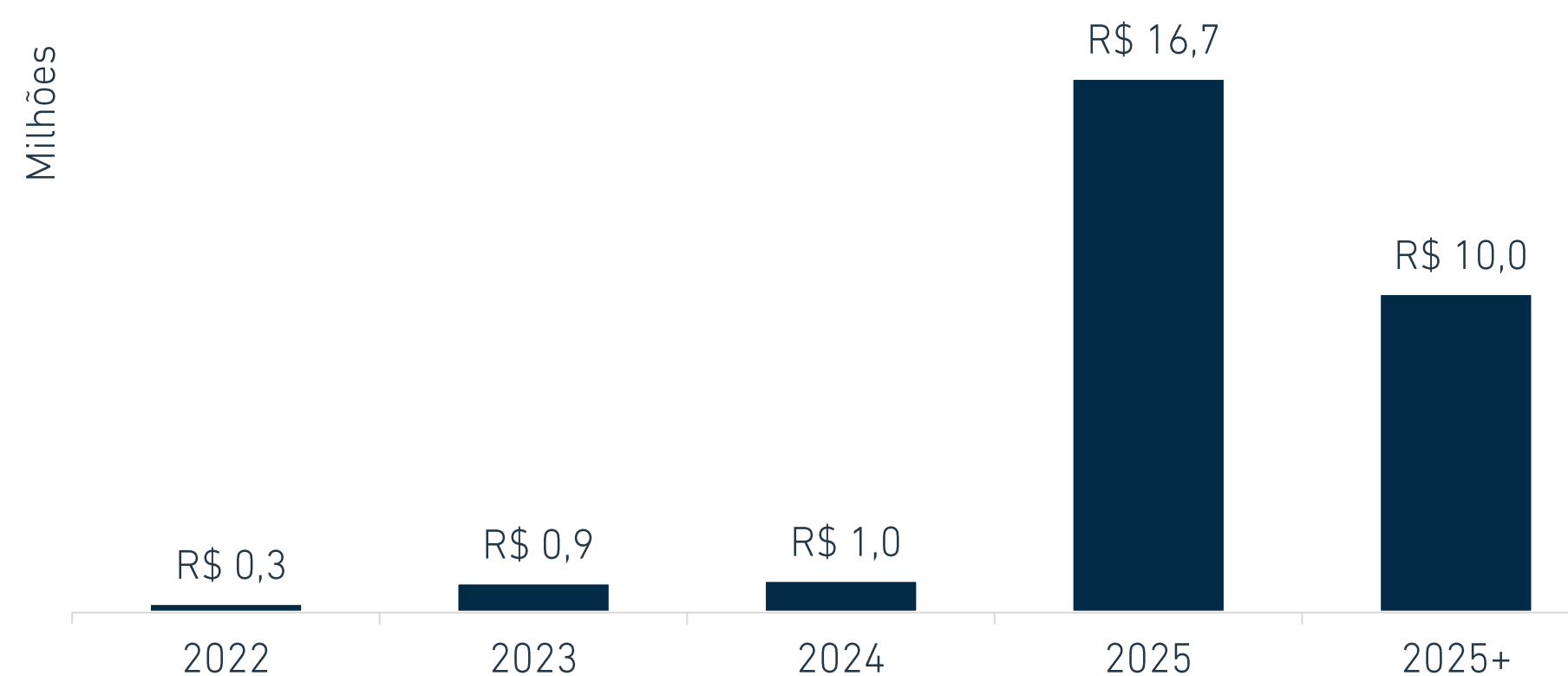
Indexador X Receita contratada



Vencimento X Receita Contratada



Cronograma de Amortização da Dívida

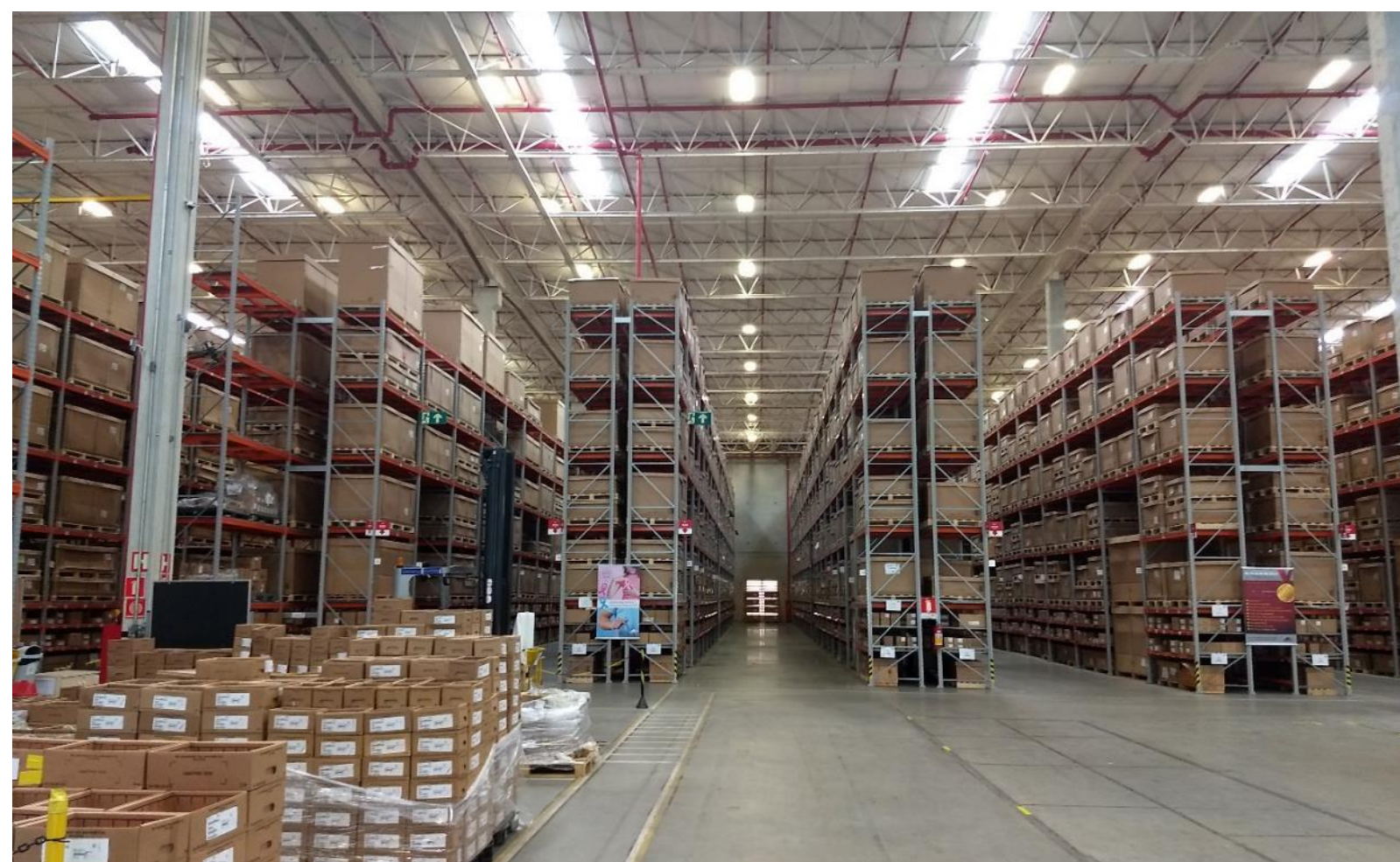




Imóveis



Imóvel Juiz de Fora



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

Sprinklers: Sim

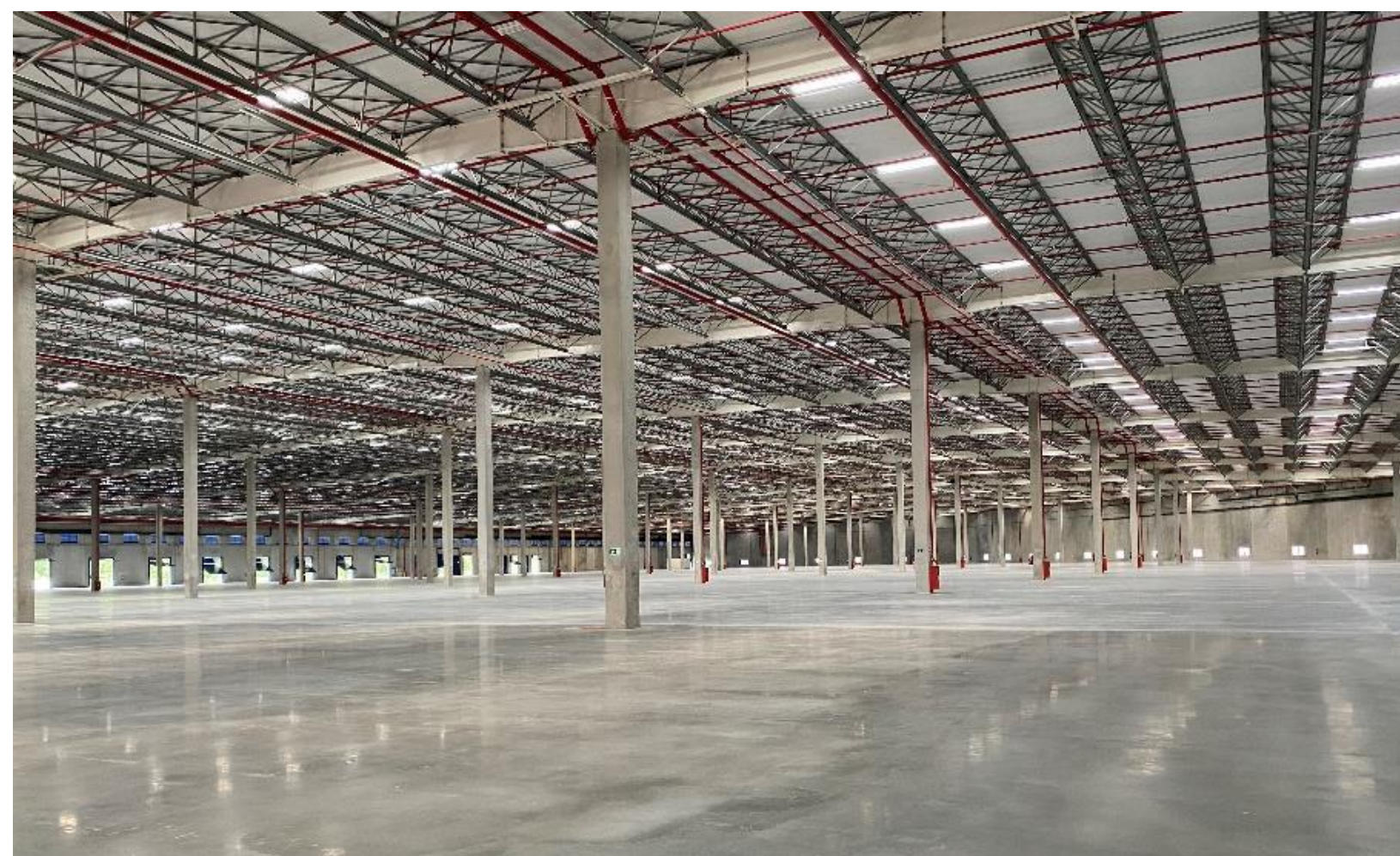
Iluminação: Zenital + LED

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 31 de agosto de 2022 as obras de reforma / adaptações apresentaram 73,88% realizados, *versus* 71,80% previstos pela construtora, sendo considerado com boa evolução e dentro do prazo previsto para entrega aos inquilinos.

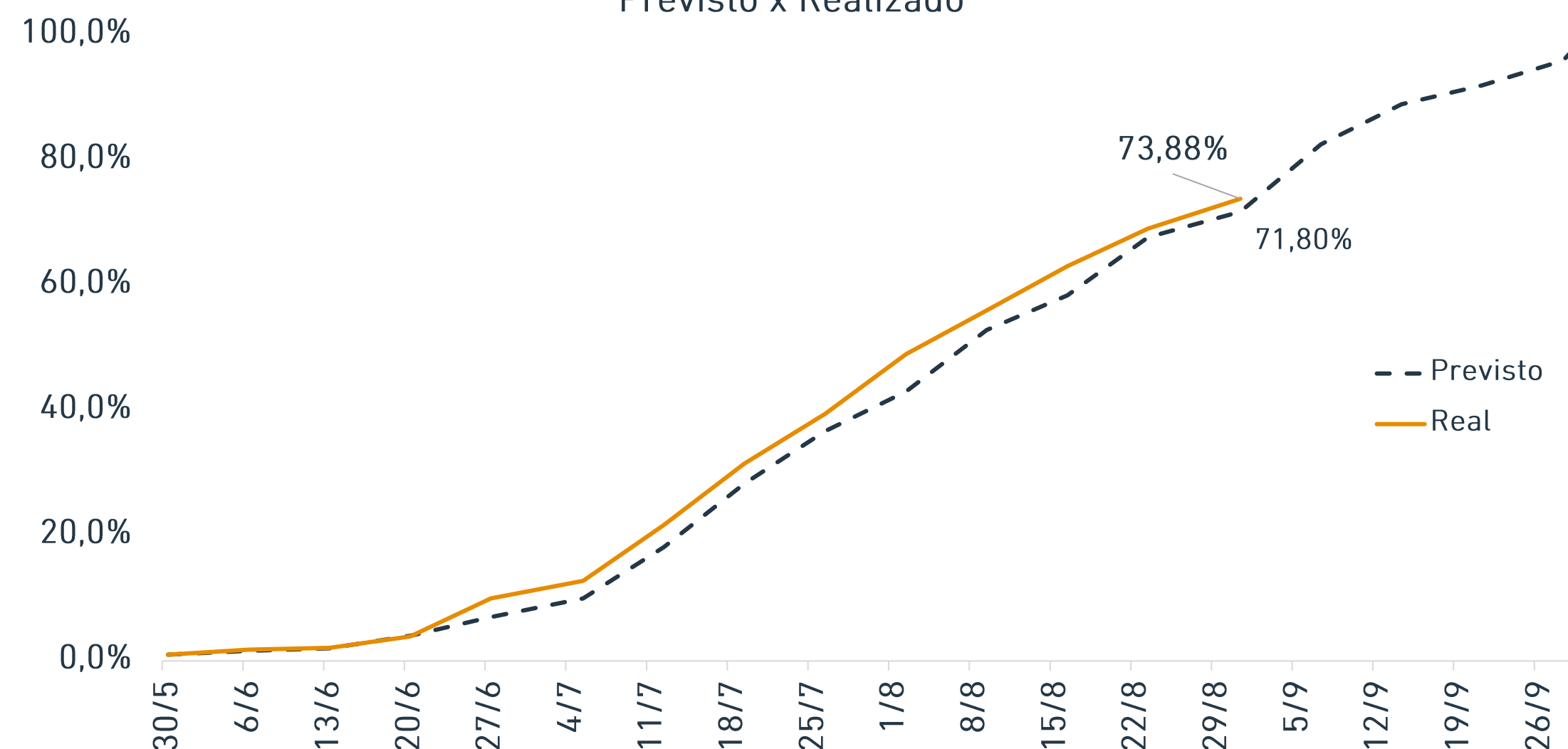
Os principais serviços realizados foram:

- Reforço em painel *Tilt Up*, para abertura das novas docas entre as *siders*;
- Execução de paredes de contenção nas antigas *siders*;
- Execução de pisos dos nichos de niveladoras das docas;
- Ajuste de piso intertravado na área das docas;
- Execução de módulo Sanitário (contra piso e revestimento);
- Instalação de insertos de espera para vigas da marquise metálica;
- Corte e remoção em painel *Tilt Up* para abertura de novas docas;
- Realocação dos circuitos de automação da iluminação;
- Relocação de hidrantes;
- Instalação dos pilares da divisória metálica entre os módulos.

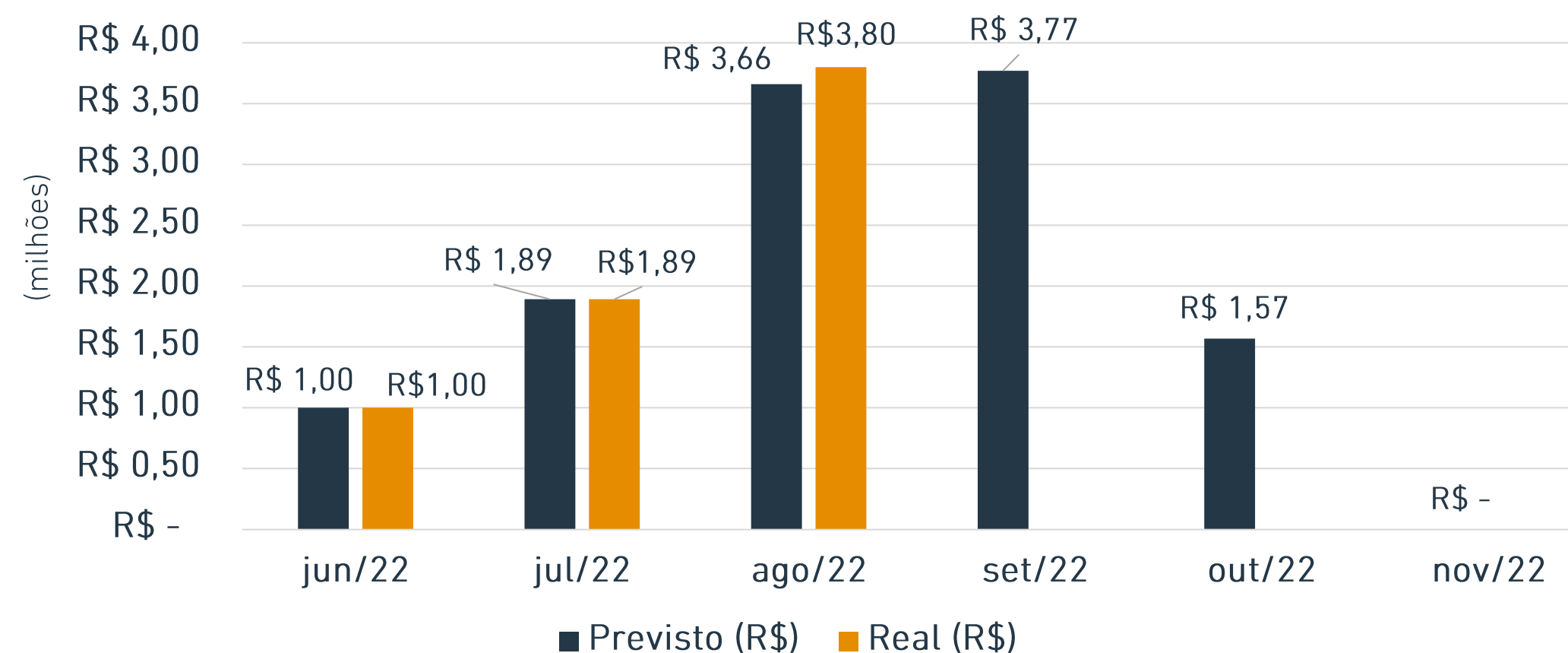
O prazo para término das obras se mantém em 30.09.2022 e o desembolso financeiro previsto pela construtora é representado no gráfico ao lado.

Os dois locatários, empresas do grupo “O Amigão” e “American Pet”, continuam com a montagem de porta-paletes em suas respectivas áreas. A operação iniciada em parte da área locada para “O Amigão” não tem prejudicado o andamento das obras de reforma.

Cronograma Físico
Previsto x Realizado



Desembolso Financeiro
Previsto x Realizado



Imóvel Duque de Caxias

Andamento das Obras



Foto 01 – reforço no painel *Tilt Up*, para abertura das novas docas entre as antigas *siders*



Foto 02 – execução de paredes de contenção nas antigas *siders*



Foto 03 – instalação de insertos de espera para vigas da marquise metálica

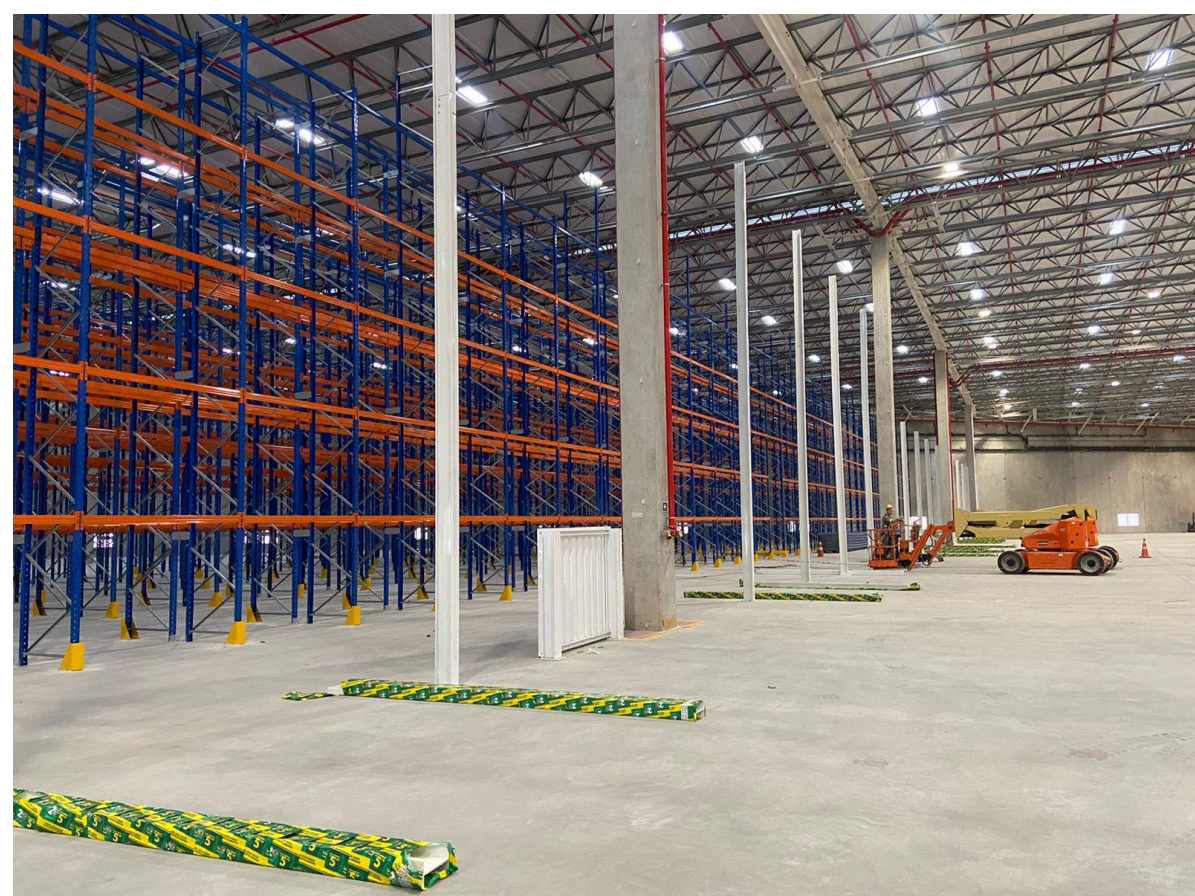


Foto 04 – instalação dos pilares da divisória metálica entre os módulos



Foto 05 – execução de pisos dos nichos das niveladoras das novas docas



Foto 06 – ajustes finais no piso intertravado na área das docas

1999

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

2002

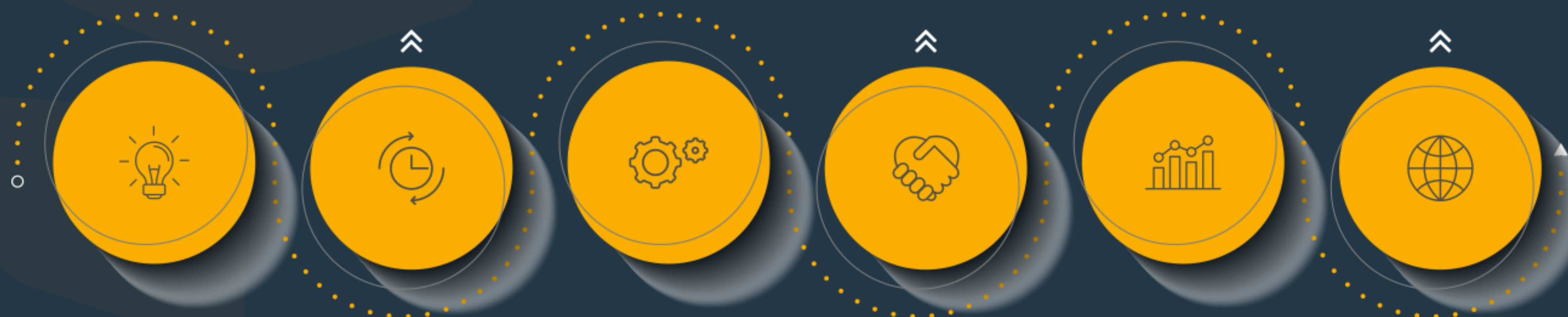
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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\$4,6 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\$0,3 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
Fator ORE 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.