



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

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 47,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,0%

MARKET CAP:

R\$ 116.620.348

DIVIDEND YIELD (12M):

4,6%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 72,99

RETORNO NO MÊS:

11,0%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 181.105.080

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,46

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 99.351

NÚMERO DE COTISTAS:

5.599

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.086.363

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 ainda em período de carência com as obras de reforma e adaptações para início das operações dos novos inquilinos já em finalização: American Pet (24,62%) e O Amigão (75,38%),

No mês de setembro, o Fundo pagou a quarta parcela referente à remuneração de corretagem pelas locações no valor de R\$125mil, restando ainda a última parcela de igual valor, a ser paga em outubro.

Ainda no mês de setembro, foi realizada a terceira medição das obras de reforma, dessa forma o Fundo pagou à construtora o valor de R\$ 3,70MM, sendo deste montante, R\$ 194 mil referentes à despesas para manutenção do imóvel para receber os inquilinos.

Em 30 de setembro de 2022 as obras de reforma apresentaram defasagem de 1,30%, o que não impediu a lmissão da Posse aos locatários, possibilitando o início completo das operações a partir de 01 de outubro. Assim, a partir de novembro, teremos o início de recebimento de aluguel.

Também no mês de setembro, houve necessidade de contratação pelo Fundo de obras de reparo no imóvel de Juiz de Fora, no valor de R\$391mil, sendo um sinal a ser pago em outubro e o restante na finalização dos serviços.

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 84% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e 16% de rendimento de renda fixa.

	Set-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	758.642	7.411.322	51.126.937	59.463.332
Rendimento	638.725	6.764.799	49.003.397	57.302.503
Renda Fixa	119.917	622.523	1.960.563	1.997.851
Outras Financeira	-	24.000	162.977	162.977
Despesas Totais	(786.715)	(6.032.755)	(15.471.837)	(15.890.766)
Taxa de Administração	(36.884)	(346.289)	(1.431.660)	(1.590.900)
Taxa de Gestão e Consultoria	(60.218)	(486.189)	(2.636.891)	(2.840.272)
Despesa com Cessão de Crédito	(78.835)	(739.465)	(2.135.731)	(2.135.731)
Despesa com Propriedades	(470.594)	(3.058.322)	(7.379.461)	(7.379.461)
Outras	(140.184)	(1.402.490)	(1.888.094)	(1.944.402)
Resultado	(28.072)	1.378.567	35.655.100	43.572.566
Resultado/Cota	(0,01)	0,56	14,37	21,83
Reserva	-	(536.935)	(2.064.081)	(2.189.495)
Rendimentos	(28.072)	841.632	33.591.019	41.383.071
Rendimentos/Cota	(0,01)	0,66	13,86	21,20

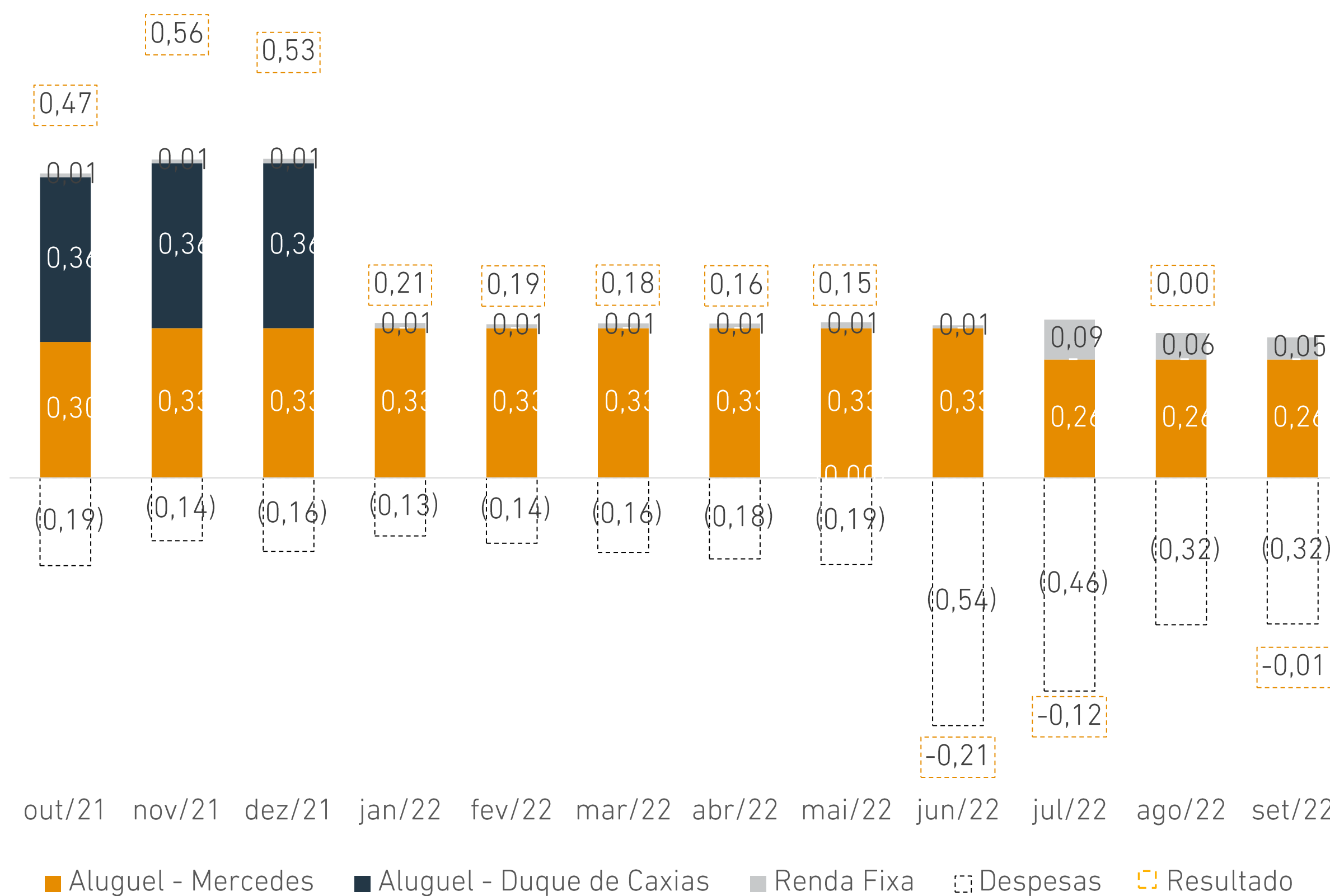
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,18 por cota.

Nos últimos 12 meses, 84% da receita foi proveniente de alugueis dos galpões da carteira e 16% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos



Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

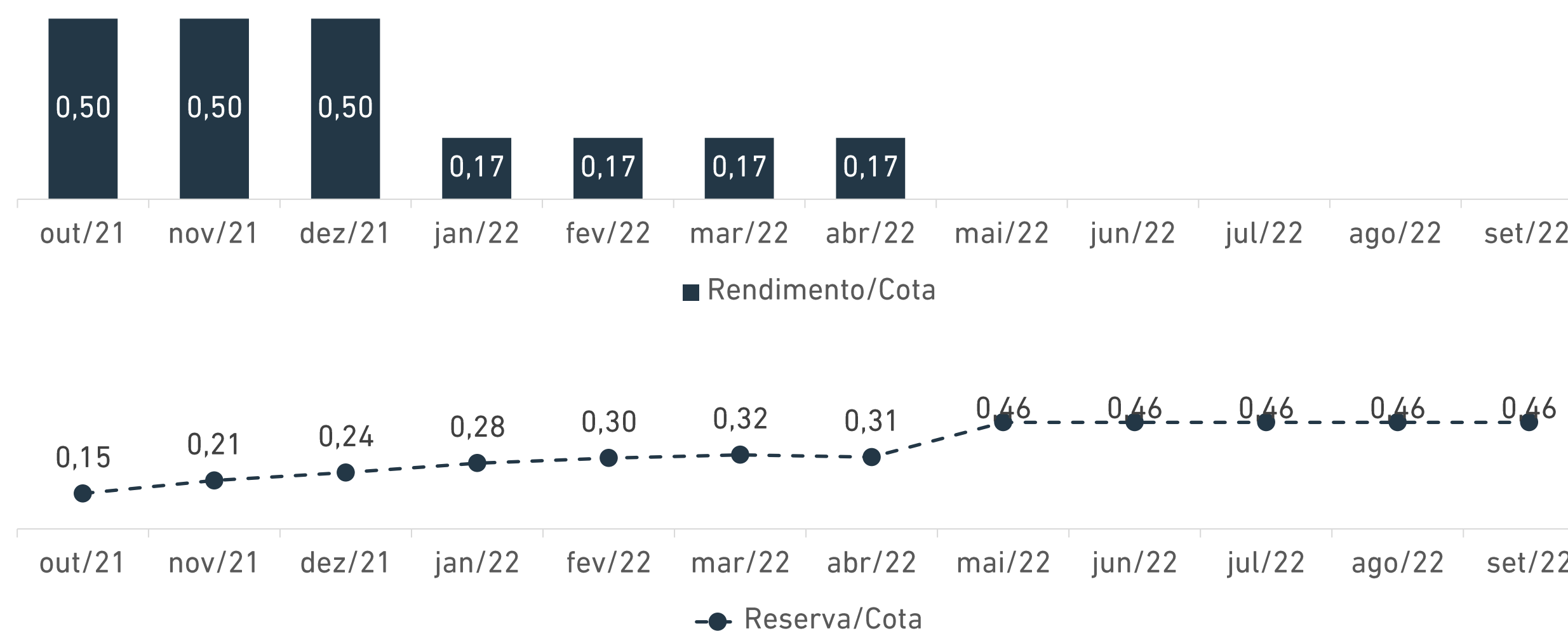
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,18 por cota, representando um *dividend yield* médio de 4,6% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

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

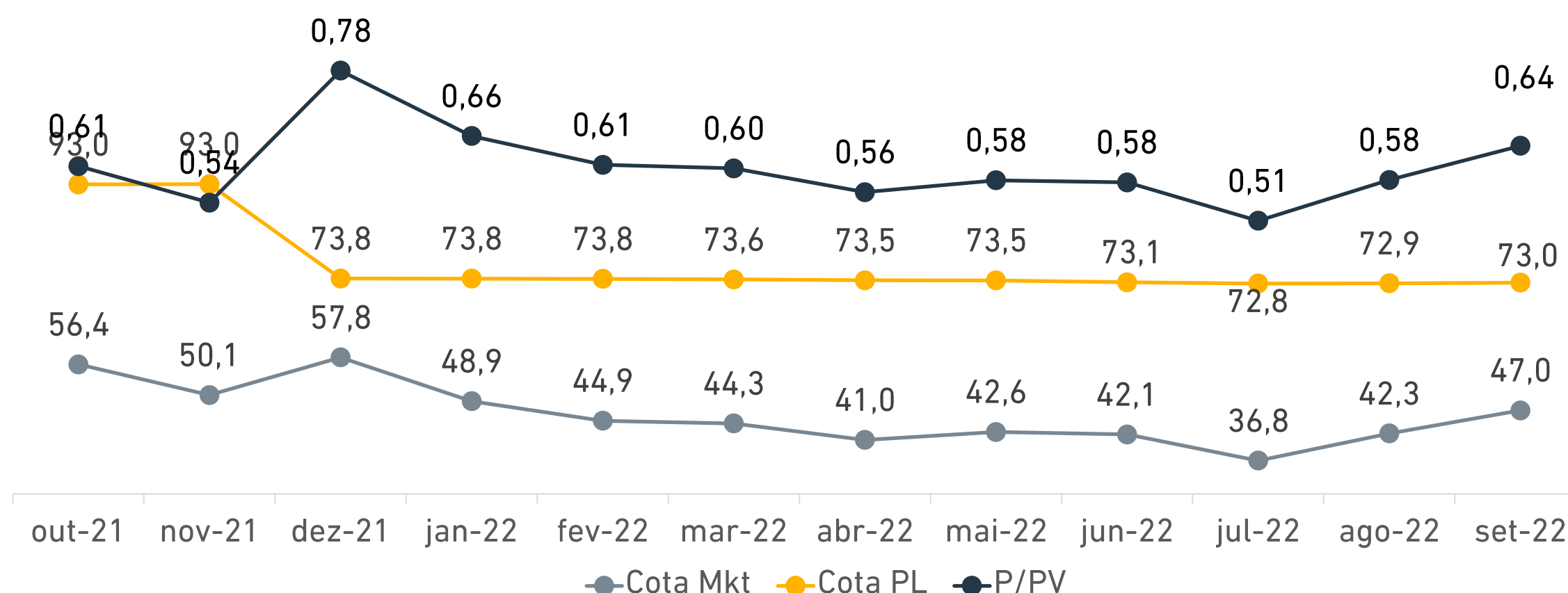


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 47,00. Isto representa um desconto de 35,6% em relação a cota patrimonial.

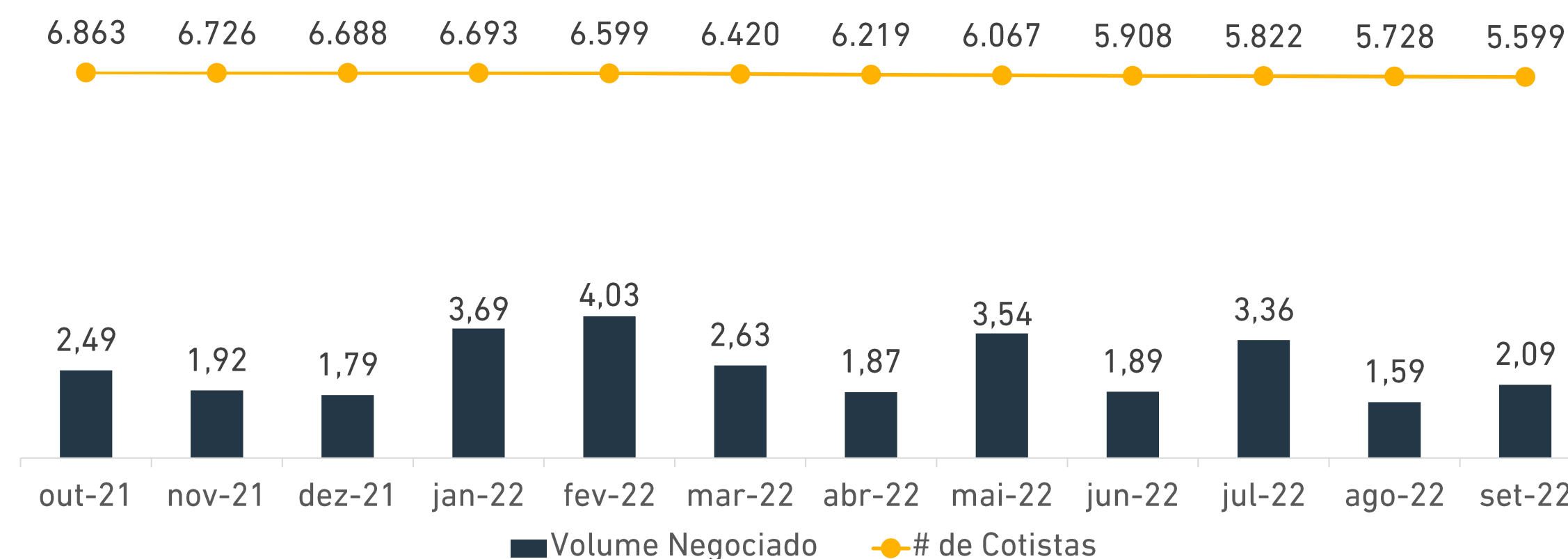
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 2,1M de volume negociado, representando um aumento de 31,1% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de 2,3% no número de cotistas, totalizando 5.599 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



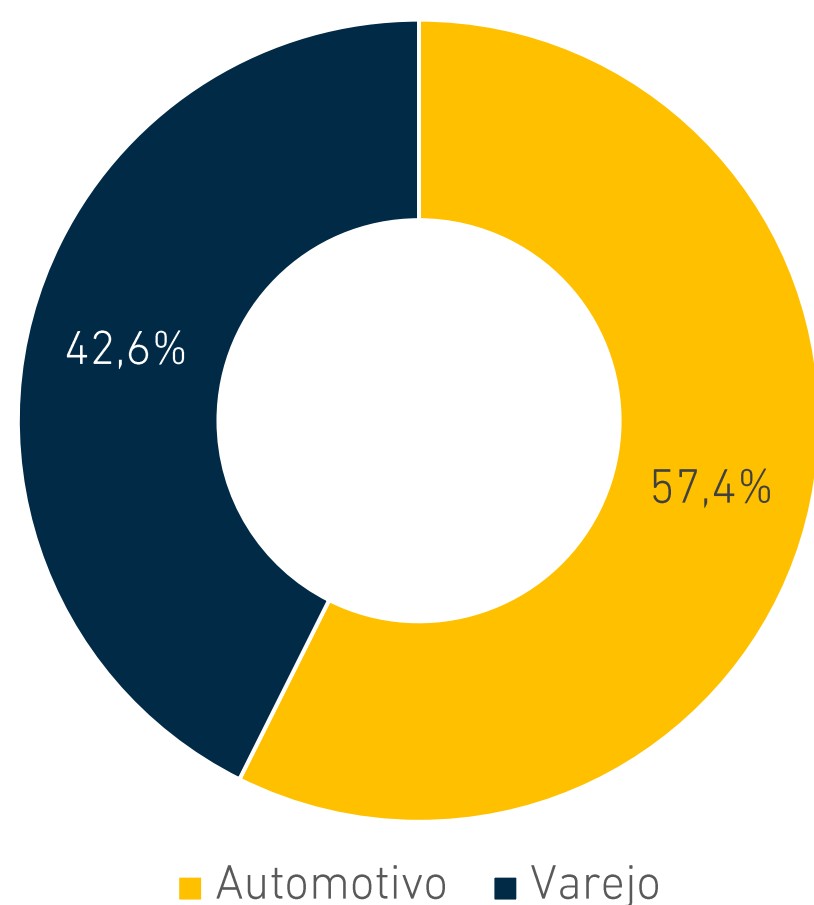
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



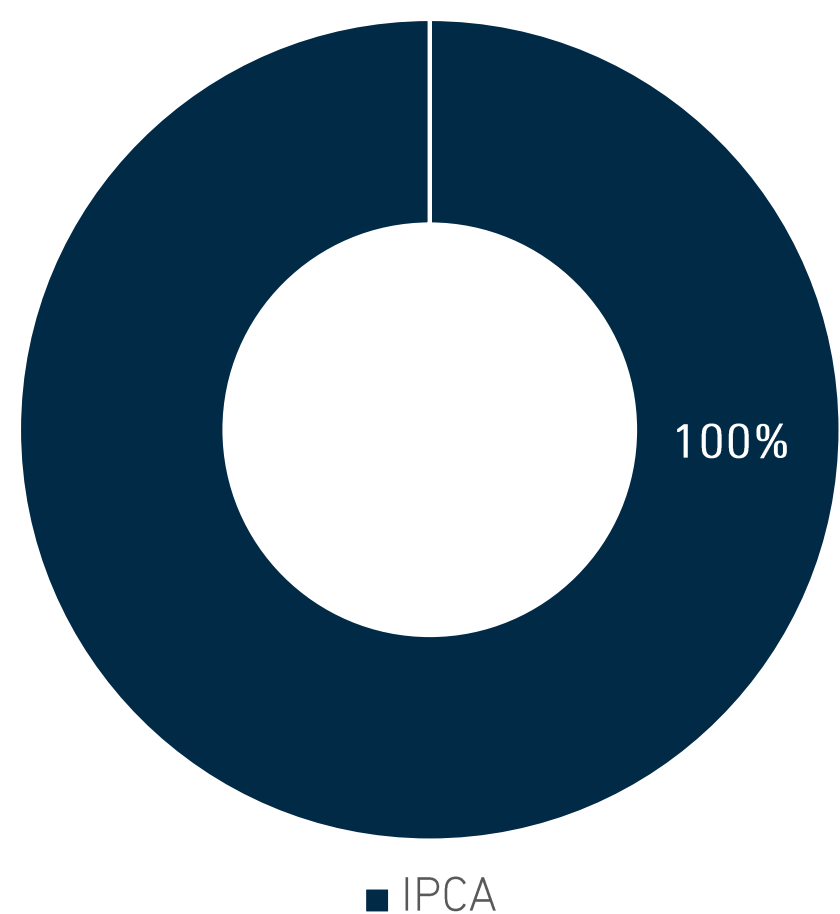
Distribuição da Carteira



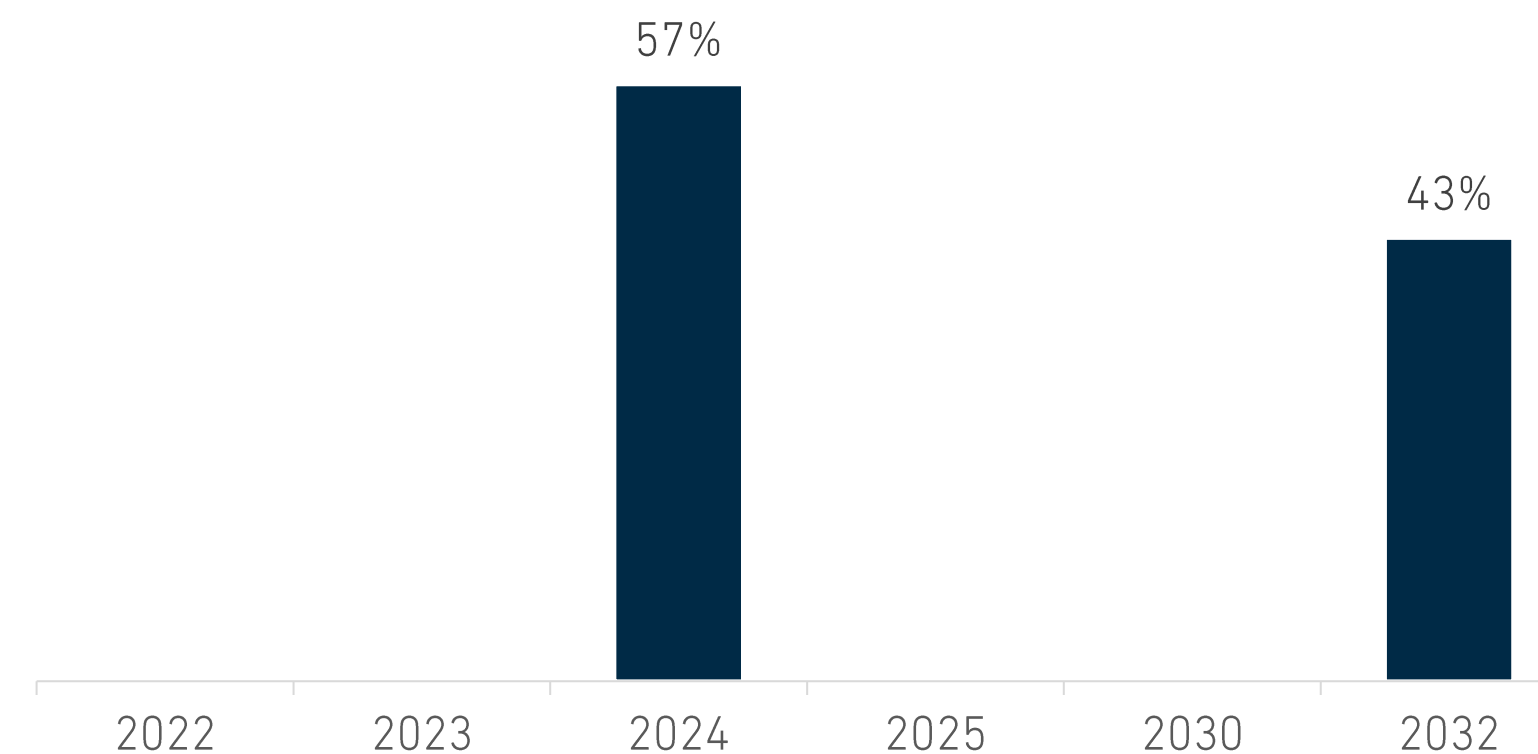
Setor X Receita contratada



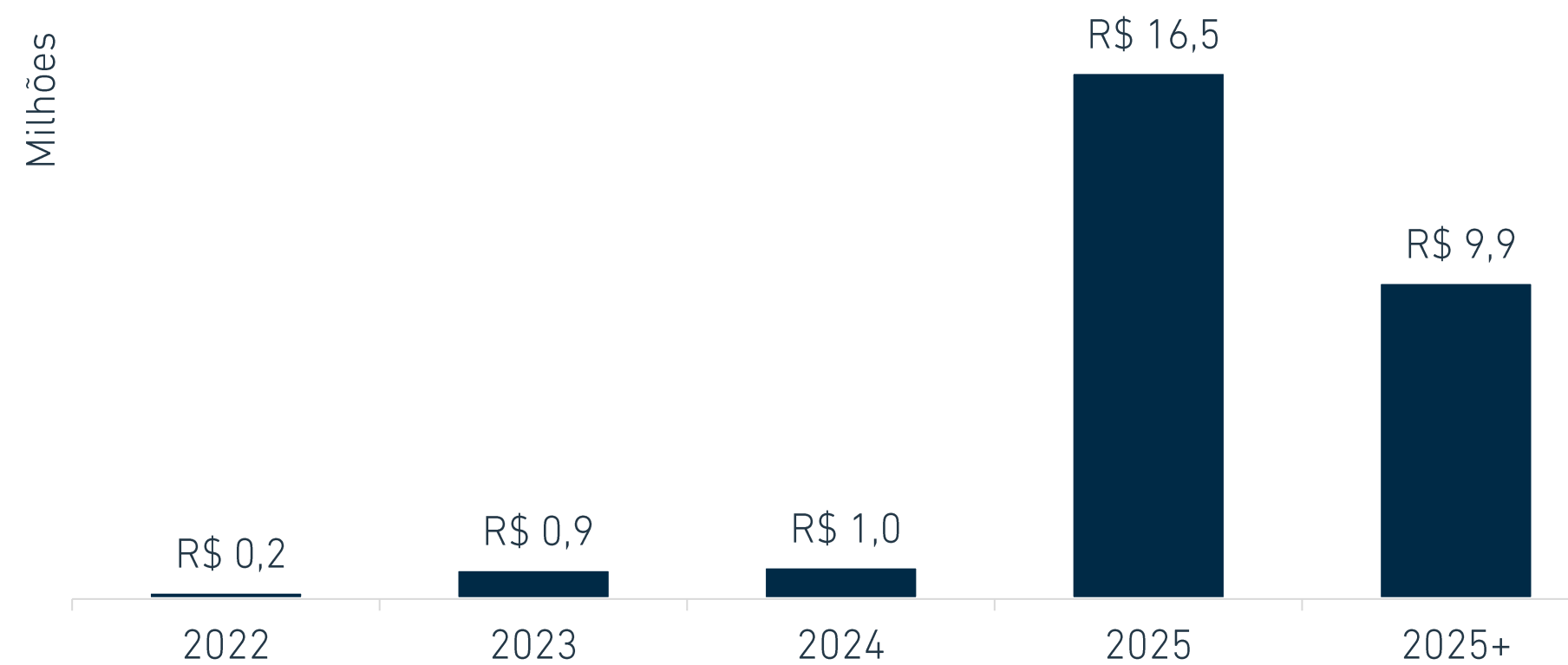
Indexador X Receita contratada



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

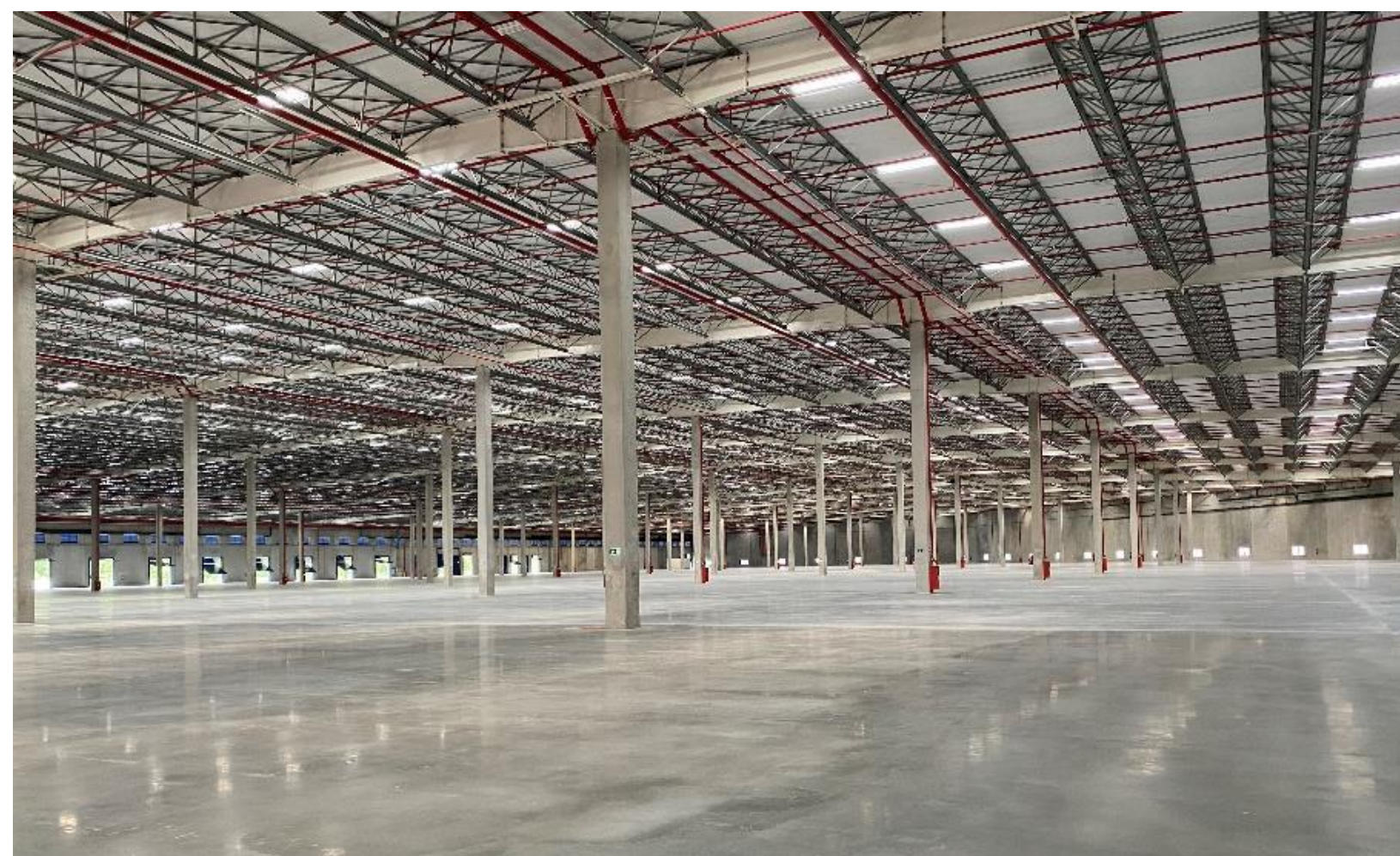
Iluminação: Zenital + LED

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



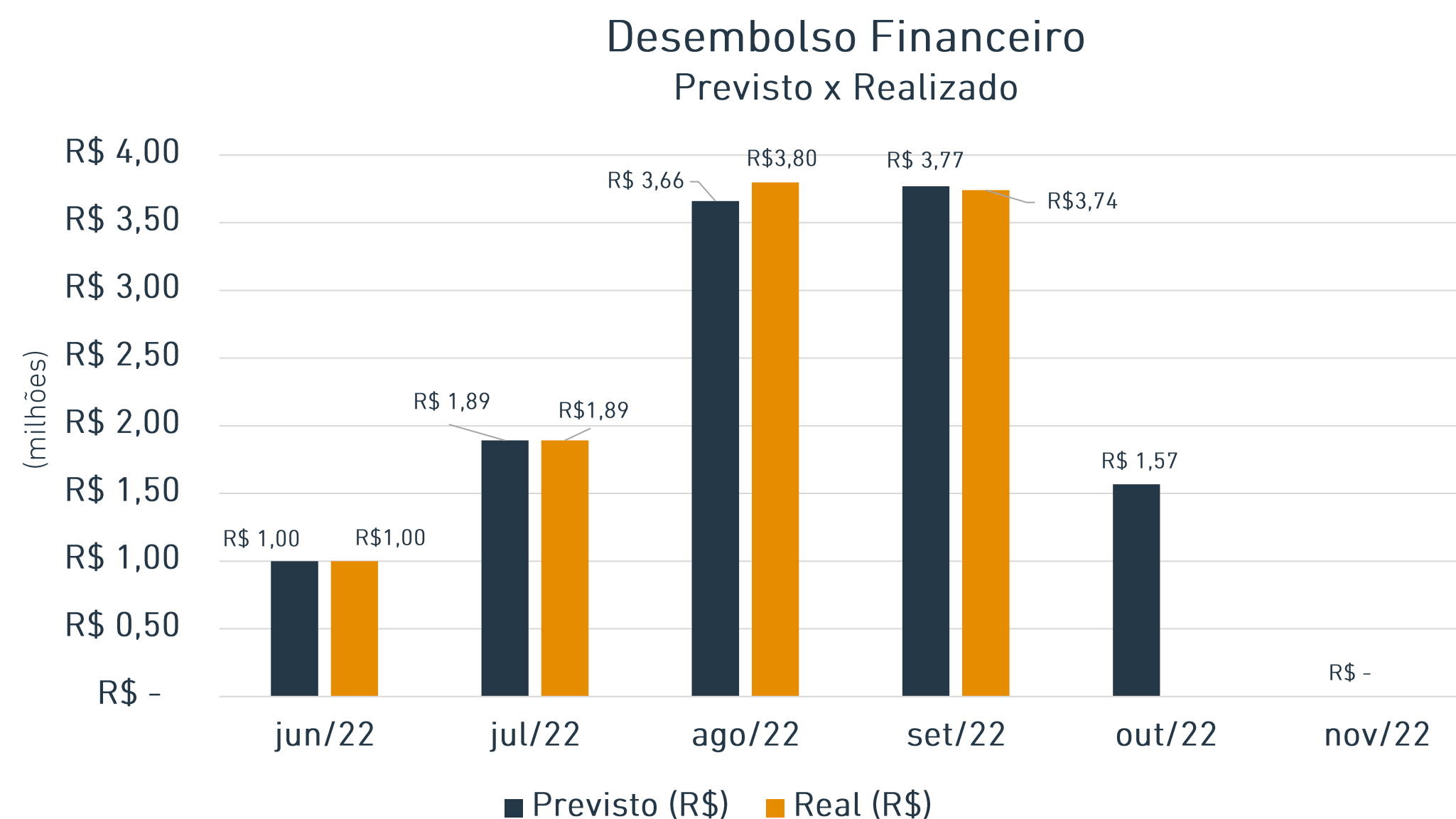
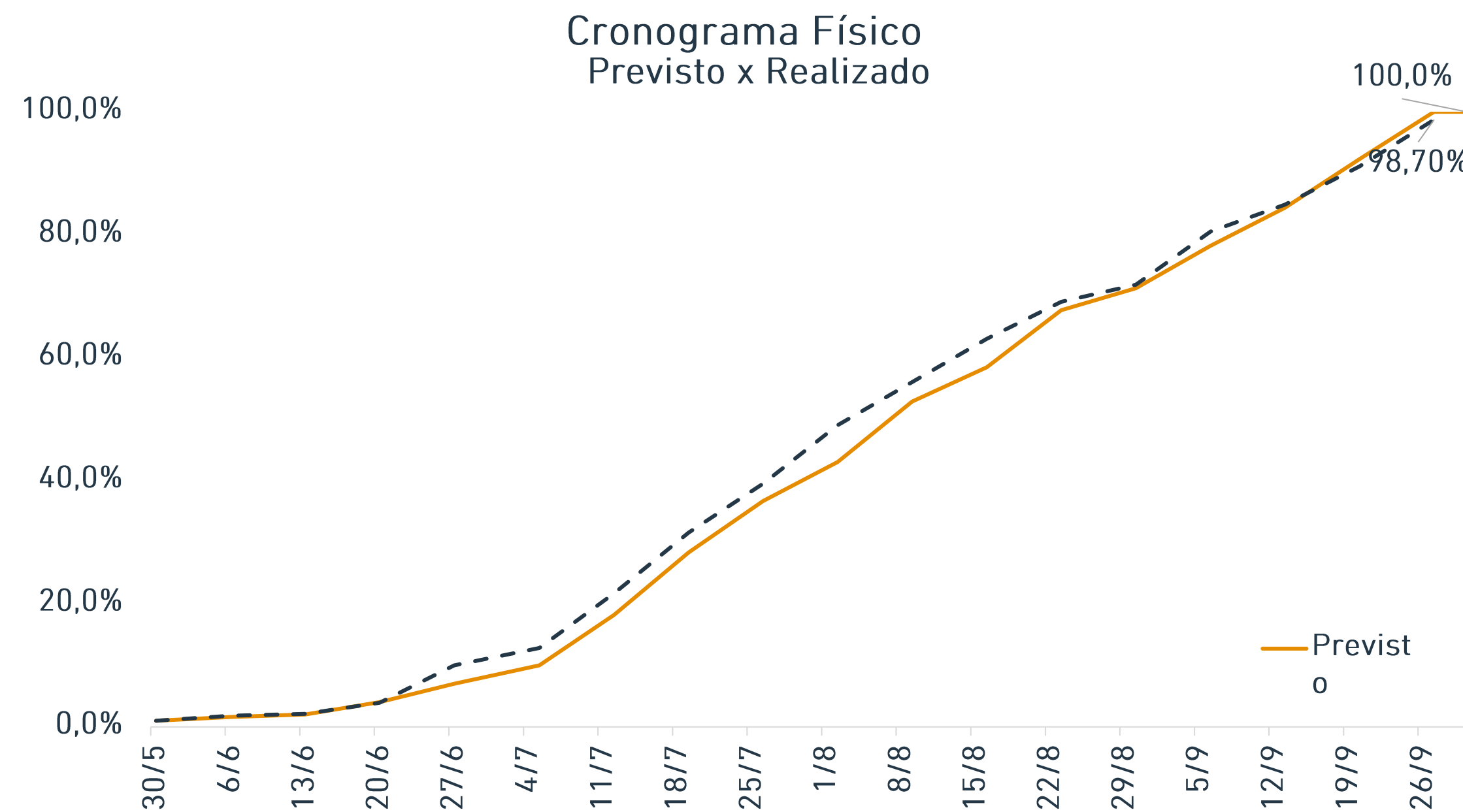
Em 30 de setembro de 2022 as obras de reforma / adaptações apresentaram 98,70% realizados, *versus* 100% previstos pela construtora. A razão da defasagem de 1,30% deu-se pelas fortes chuvas nas duas últimas semanas do mês de setembro que impediram a conclusão de trabalhos na área externa ao galpão.

Importante reforçar que este atraso não foi impeditivo para a Imissão da Posse aos locatários na data de 30 de setembro. Portanto, tanto o “O Amigão”, quanto “American Pet” receberam o imóvel para início completo de suas operações a partir de 01 de outubro.

Os principais serviços realizados foram:

- Finalização dos nichos de niveladora;
- Finalização do fechamento metálico na divisória entre módulos;
- Finalização da instalação das niveladoras de docas;
- Instalação da estrutura metálica, telhas e sprinklers da marquise;
- Instalação de portas de docas e saídas de emergência;
- Finalização de corte e abertura de docas em painéis *Tilt Up*;
- Concretagem de piso Externo;
- Finalização da concretagem do piso interno – (fechamento das docas *Sider*);
- Adequação do piso intertravado do pátio.

Dessa forma, restaram para o mês seguinte, apenas itens de check list (ajustes) e conclusão dos serviços em área (finalização de fechamento lateral da marquise e finalização da adequação do piso intertravado onde houve ajuste de nível de docas). O desembolso financeiro realizado é representado no gráfico ao lado.



Imóvel Duque de Caxias

Andamento das Obras



Foto 01 – finalização de instalação de niveladoras automatizadas



Foto 02 – finalização de fechamento das portas das docas



Foto 03 – concretagem para finalização da conversão das docas do tipo *Sider* em docas padrão

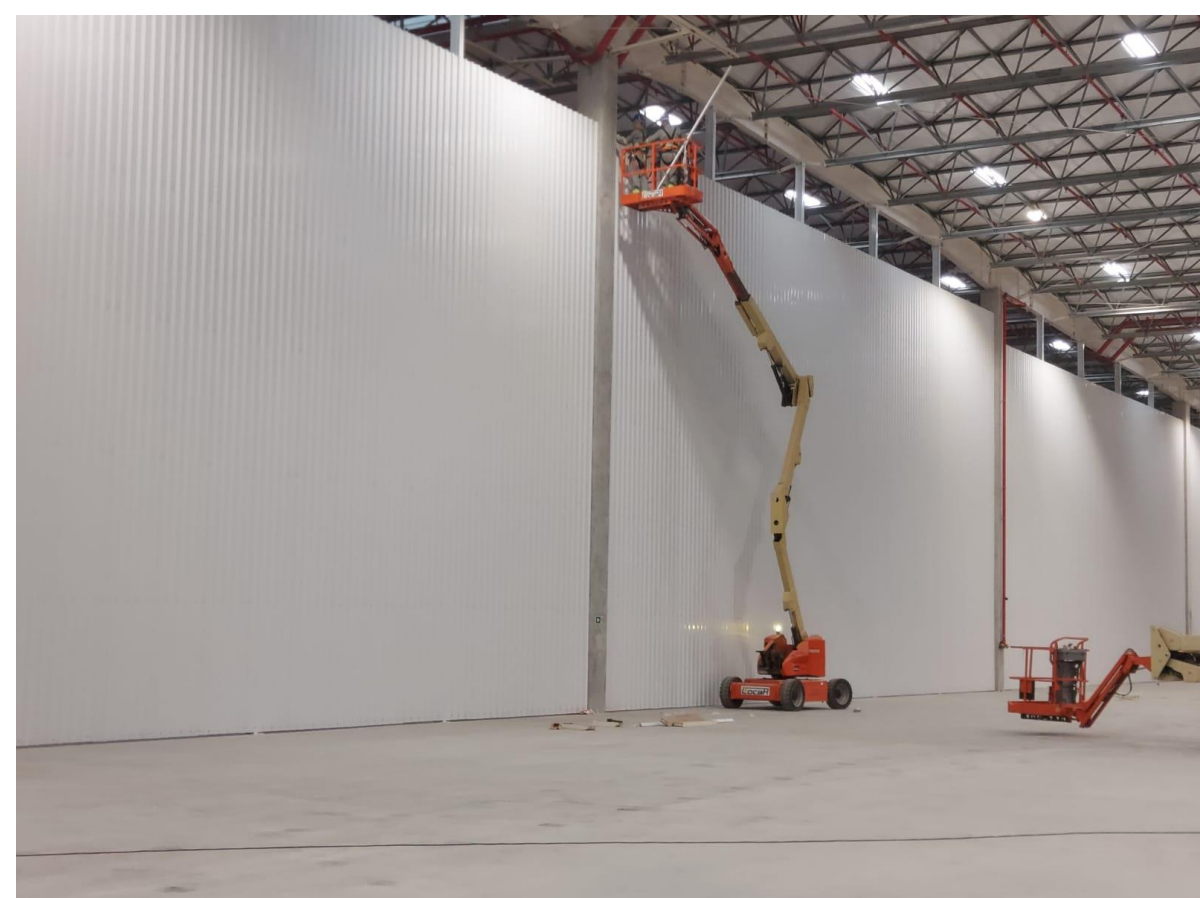


Foto 04 – finalização do fechamento da divisória metálica entre os módulos



Foto 05 – marquise adicionada



Foto 06 – ajustes finais no piso intertravado na área onde houve ajuste de nível das docas existentes

1999

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

2002

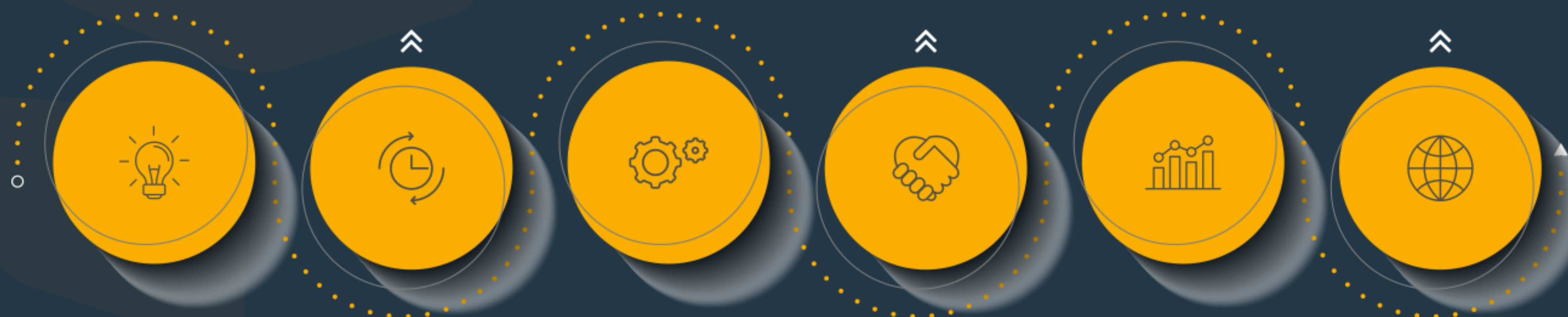
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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



INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.
Avenida Paulista, 1.728
2º ao 4º, 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.