



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\$ 46,96

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

0,0%

MARKET CAP:

R\$ 116.521.096

DIVIDEND YIELD (12M):

3,6%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 73,24

RETORNO NO MÊS:

-0,1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 181.728.876

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,52

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 100.502

NÚMERO DE COTISTAS:

5.525

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.010.049

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 no final do período de carência agora com as obras de reforma e adaptações para início das operações dos inquilinos finalizadas: American Pet (24,62%) e O Amigão (75,38%),

No mês de outubro, o Fundo pagou a quinta e última parcela referente à remuneração de corretagem pelas locações no valor de R\$125mil.

Neste mês de outubro foi realizada a quarta e última medição das obras de reforma, dessa forma o Fundo pagou à construtora o valor de R\$ 1,46MM, sendo deste montante, R\$ 137,5 mil referentes à despesas para manutenção do imóvel para receber os inquilinos.

Conforme informado adiante, as obras atingiram 100% em 15 de outubro de 2022 e não interferiram no início das operações dos locatários.

No mês, o Fundo gerou R\$ 0,06 centavos por cota que foram incorporados à reserva de resultado.

O Fundo voltará a distribuir resultado no mês de Dezembro referente ao mês de Novembro. A partir de Dezembro o resultado do mês, adicionado à utilização de parte da reserva, será distribuído aos cotistas de forma a atingir o patamar de distribuição recorrente previamente informado nos relatórios e Fatos Relevantes.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo não gerou resultado.

A composição da receita ficou em 89% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e 11% de rendimento de renda fixa.

	Out-22	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	721.053	8.132.375	51.847.990	60.184.384
Rendimento	638.725	7.403.524	49.642.123	57.941.229
Renda Fixa	82.327	704.850	2.042.890	2.080.179
Outras Financeira	-	24.000	162.977	162.977
Despesas Totais	(580.349)	(6.613.104)	(16.052.186)	(16.471.115)
Taxa de Administração	(36.915)	(383.204)	(1.468.575)	(1.627.815)
Taxa de Gestão e Consultoria	(60.269)	(546.457)	(2.697.160)	(2.900.540)
Despesa com Cessão de Crédito	(78.835)	(818.300)	(2.214.567)	(2.214.567)
Despesa com Propriedades	(223.134)	(3.281.456)	(7.602.594)	(7.602.594)
Outras	(181.197)	(1.583.686)	(2.069.291)	(2.125.599)
Resultado	140.704	1.519.271	35.795.804	43.713.270
Resultado/Cota	0,06	0,61	14,43	21,88
Reserva	(140.704)	(677.639)	(2.204.785)	(2.330.199)
Rendimentos	0	841.632	33.591.019	41.383.071
Rendimentos/Cota	0,00	0,66	13,86	21,20

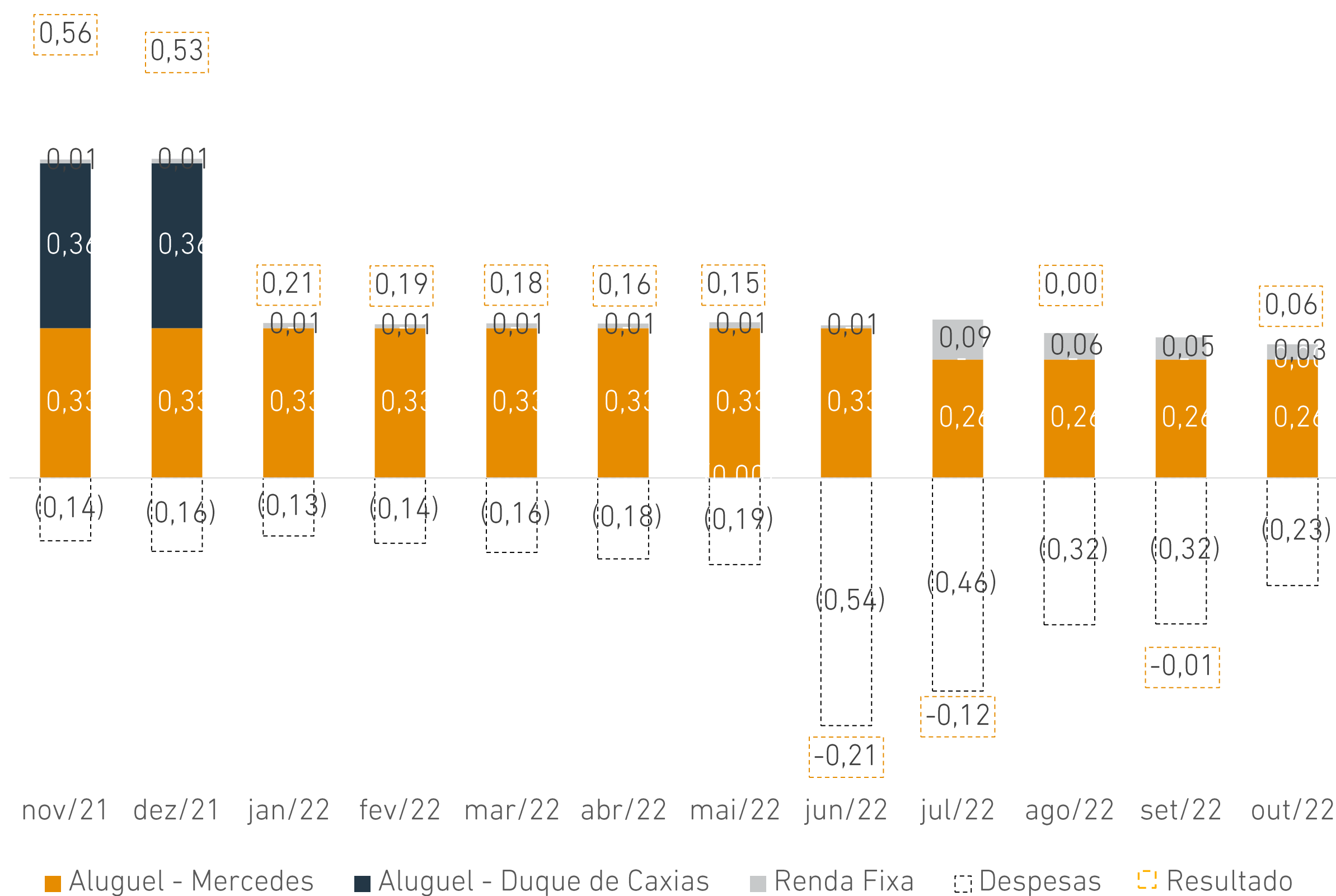
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,14 por cota.

Nos últimos 12 meses, 89% da receita foi proveniente de alugueis dos galpões da carteira e 11% da receita de renda fixa.



Resultado

Rendimentos



Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

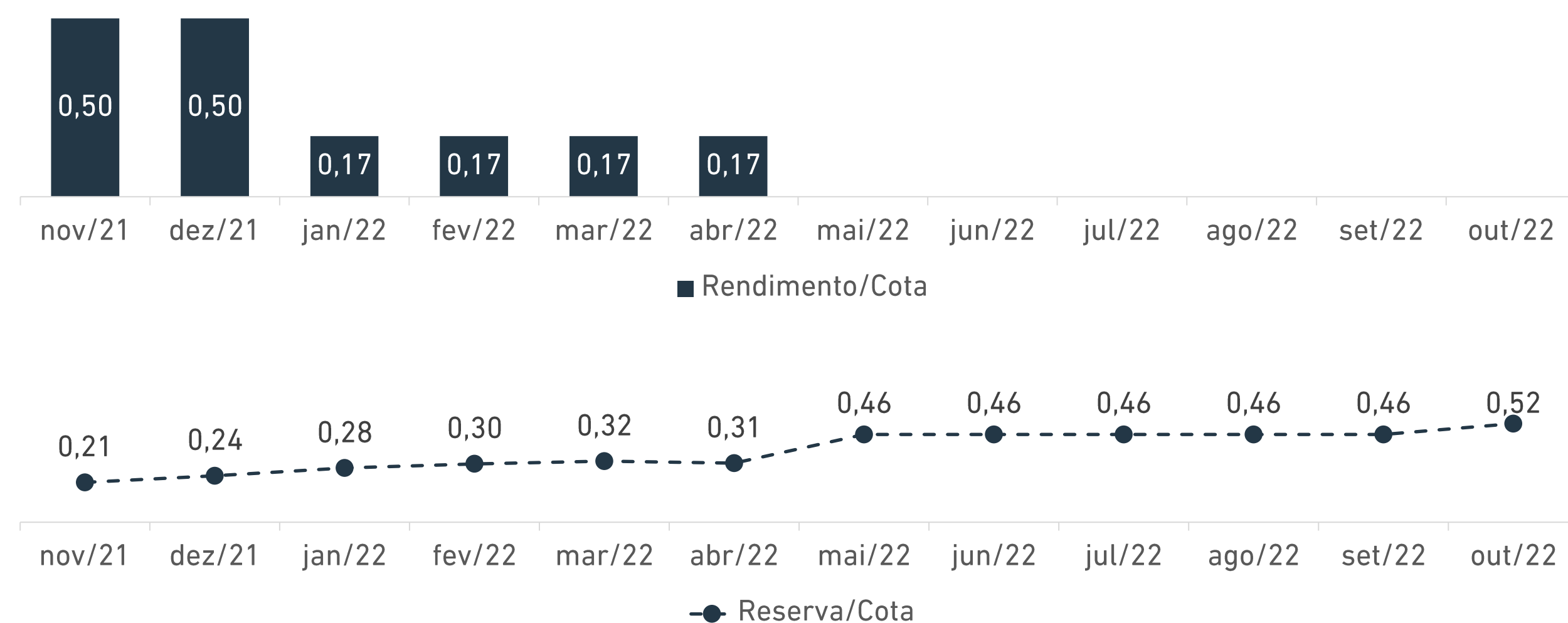
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,14 por cota, representando um *dividend yield* médio de 3,6% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva acumulada é de R\$ 0,52 por cota.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

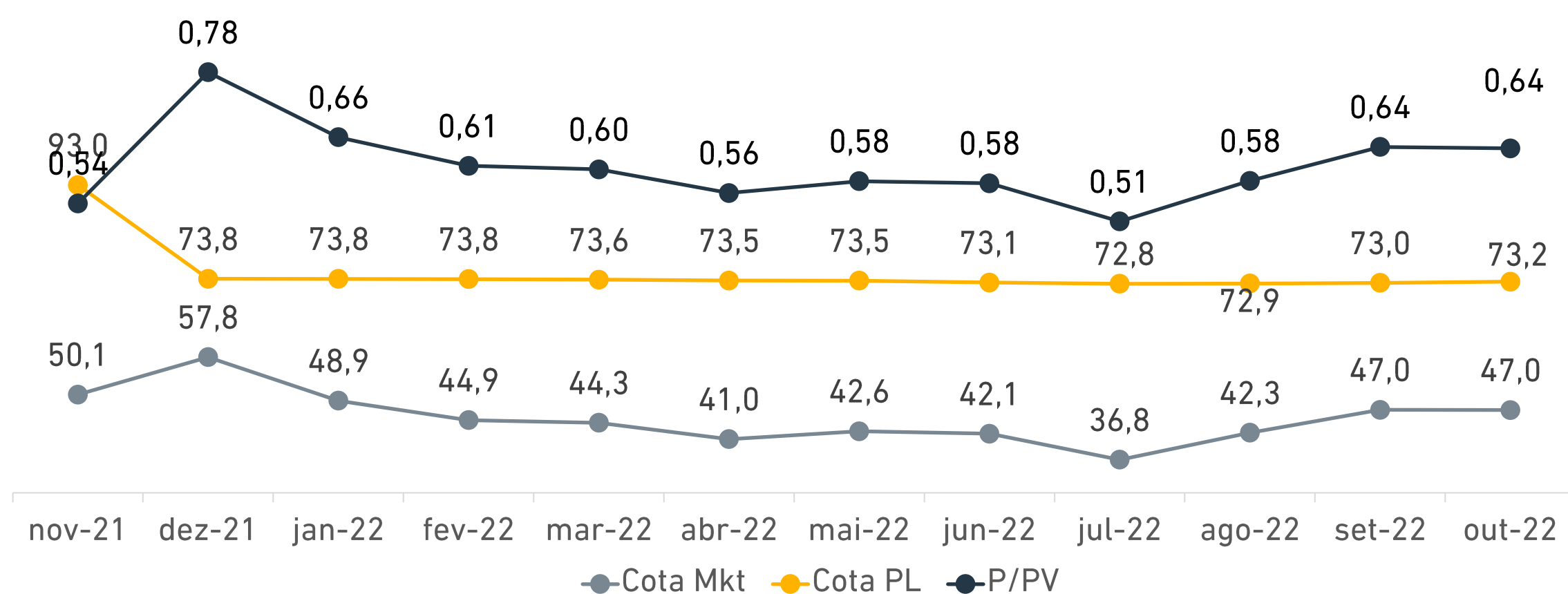


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 46,96. Isto representa um desconto de 35,9% em relação a cota patrimonial.

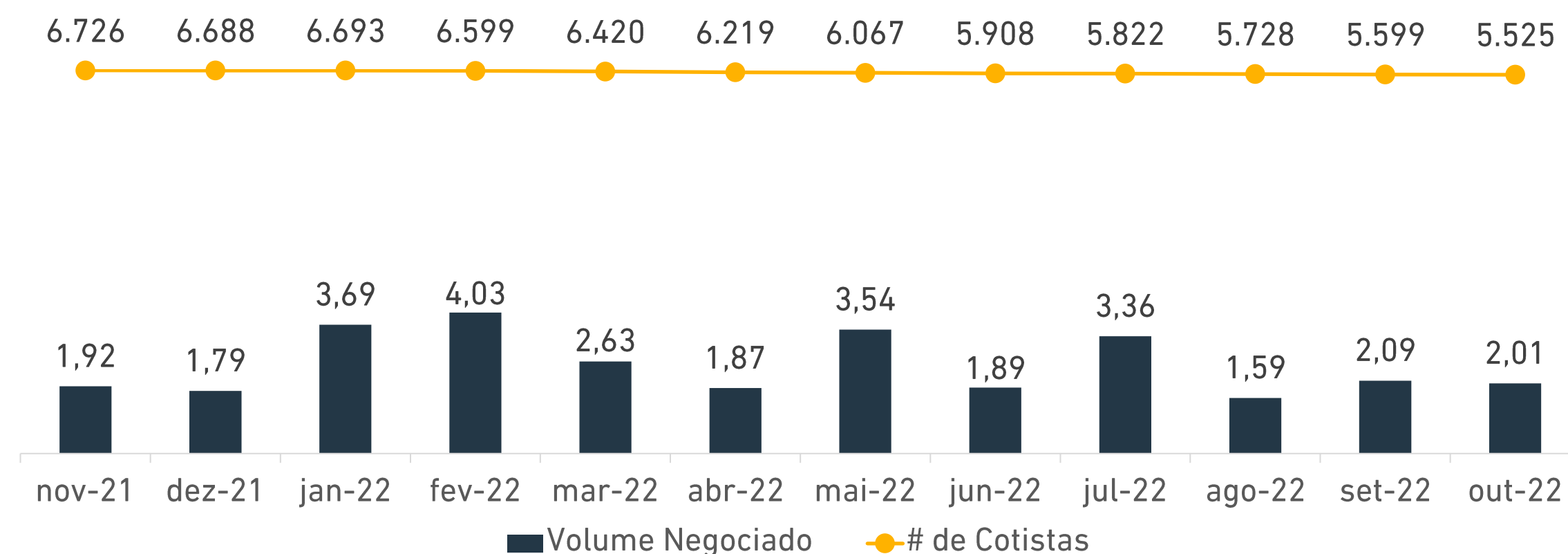
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 2,0M de volume negociado, representando uma redução de -3,7% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de -1,3% no número de cotistas, totalizando 5.525 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



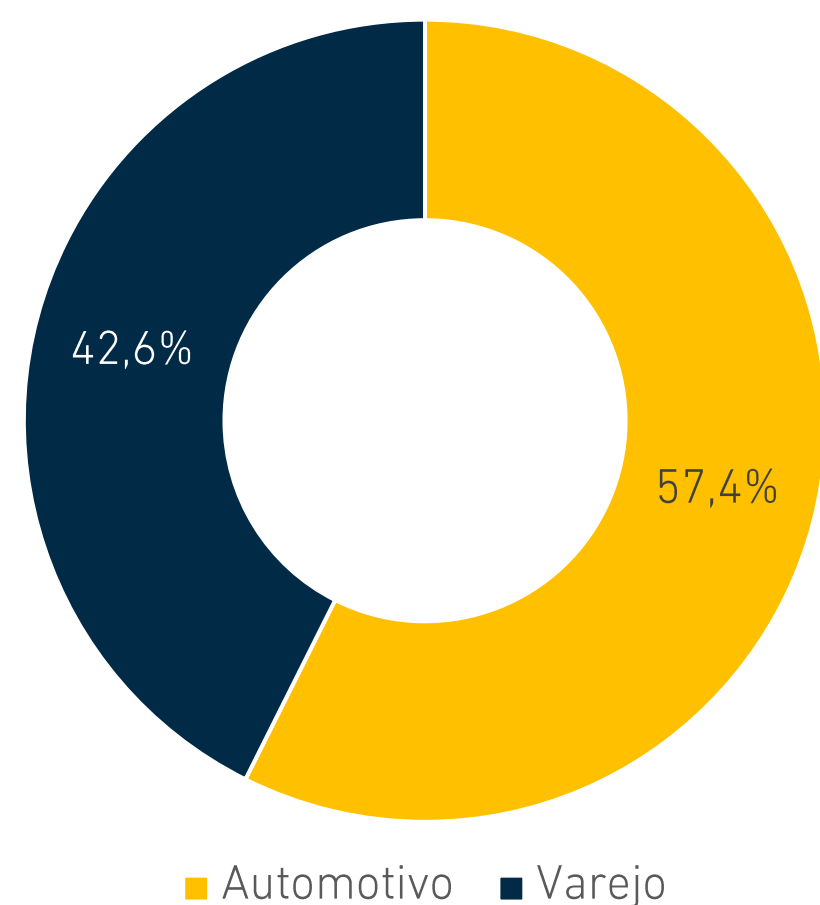
VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



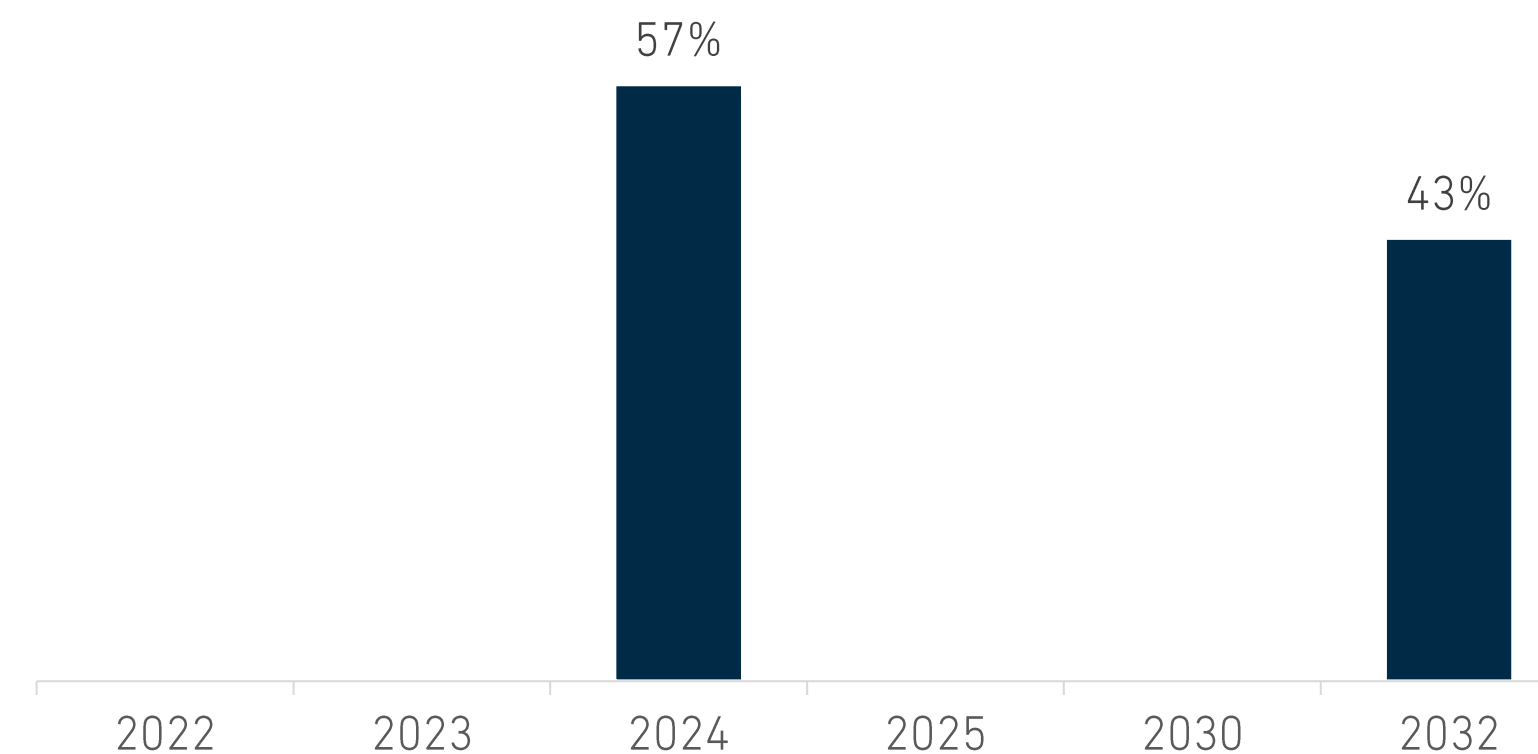
Distribuição da Carteira



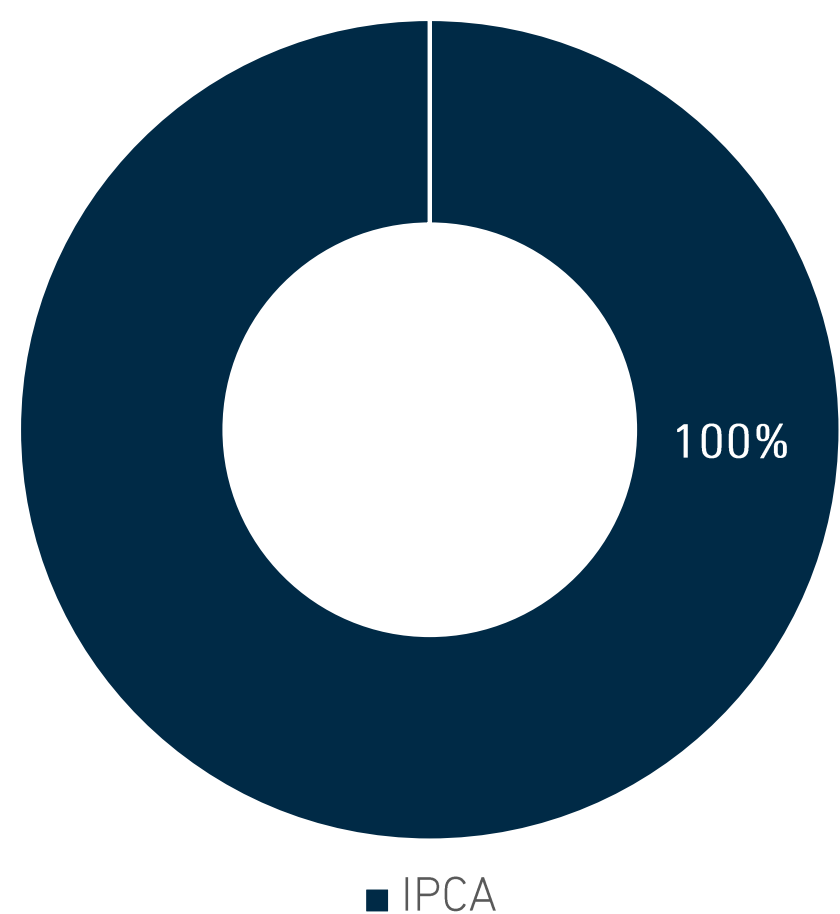
Setor X Receita contratada



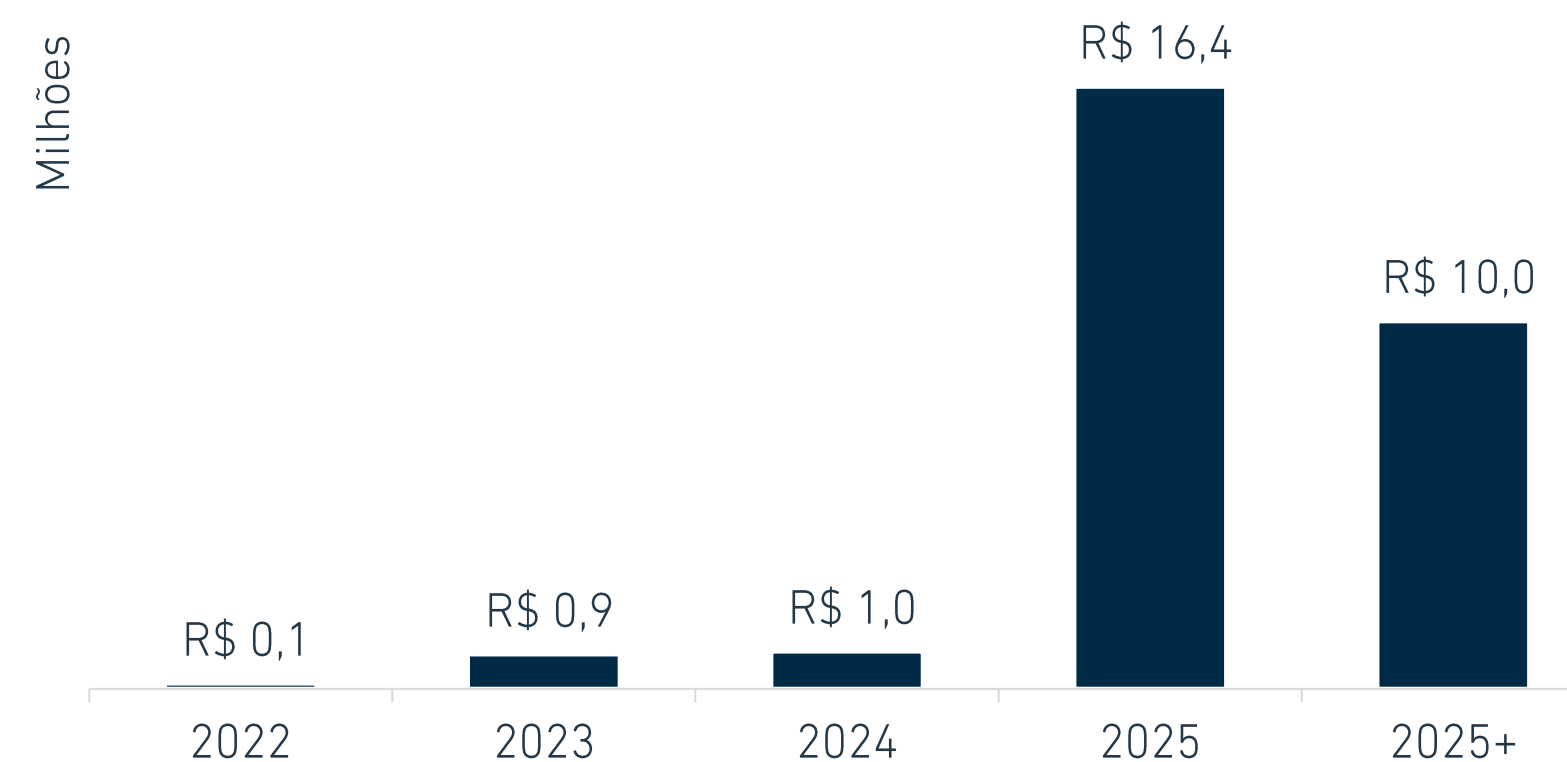
Vencimento X Receita Contratada



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

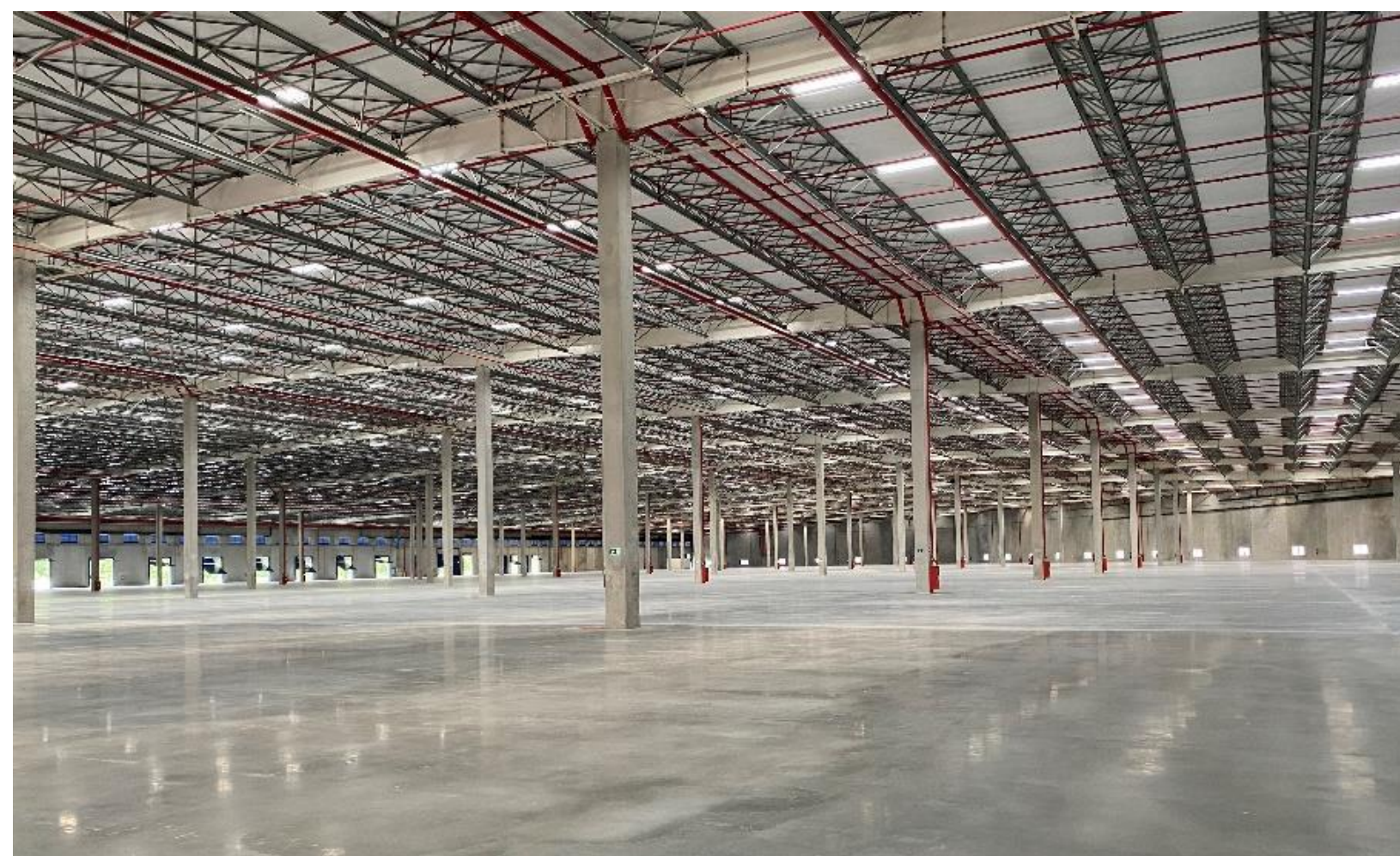
Iluminação: Zenital + LED

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

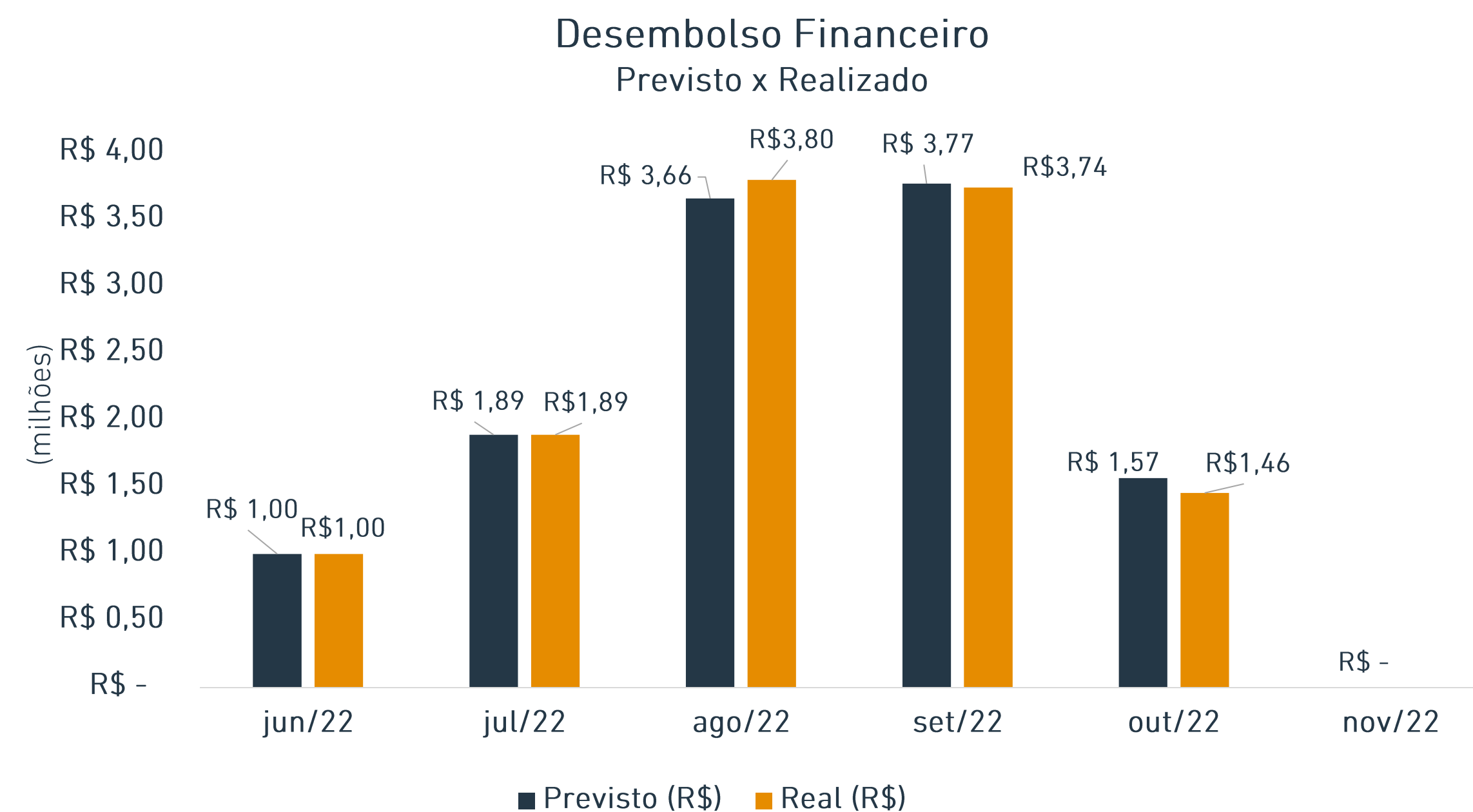
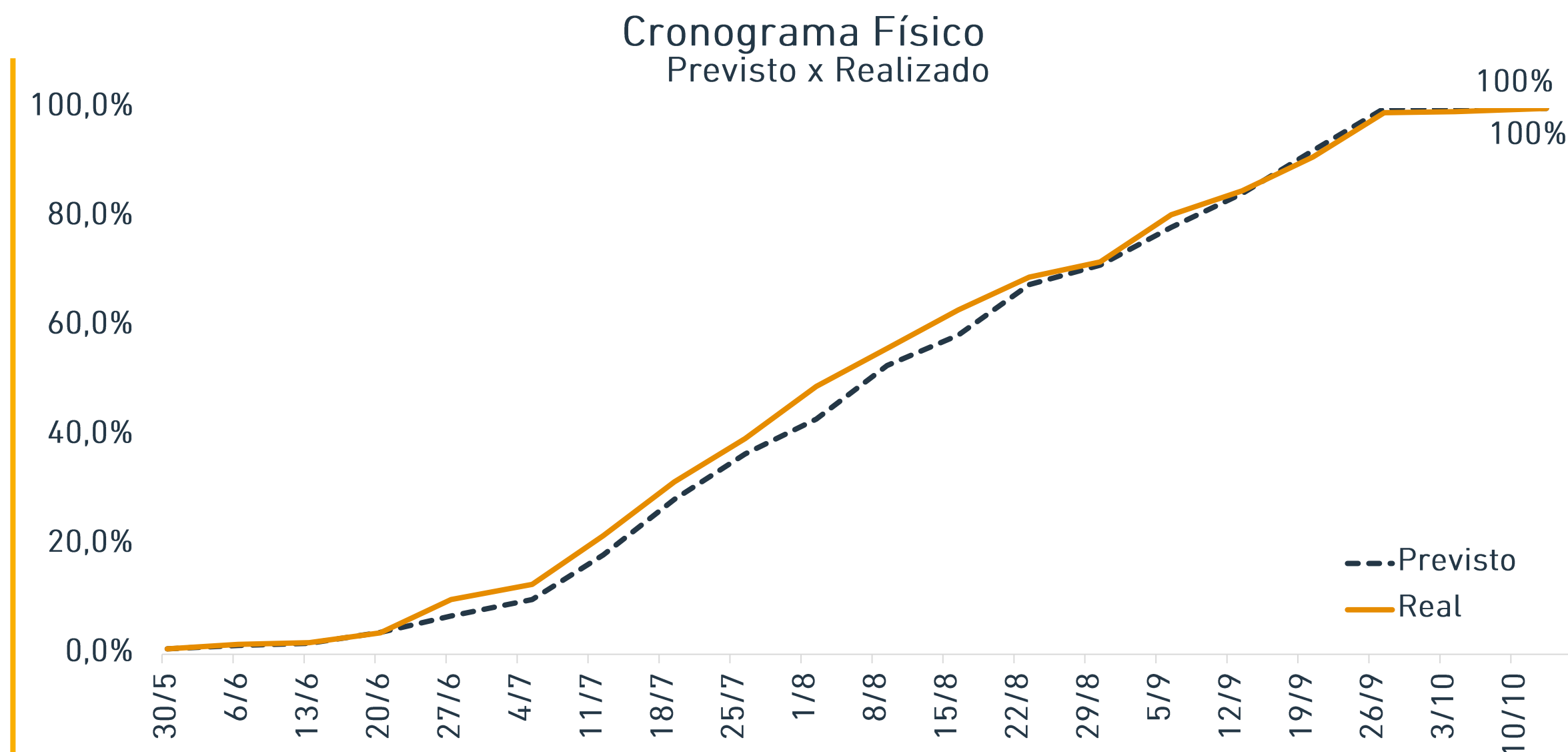
Andamento das Obras



As obras de reforma atingiram 100% em 15 de outubro de 2022, com 14 dias de atraso em relação ao inicialmente previsto. Este atraso ocorreu em função das chuvas no mês de setembro e ainda no início de outubro, o que impediu a finalização dos serviços das áreas externas do imóvel.

Pensando em não interferir, ou mesmo prejudicar o início da operação dos locatários, a construtora realizou os serviços finais em horário diferente ao de trabalho das equipes de implantação e operação dos locatários.

Os itens de check list pendentes foram concluídos, não havendo mais pendências das obras de reforma e adaptação do imóvel. O desembolso financeiro realizado é representado no gráfico ao lado.



Imóvel Duque de Caxias

Andamento das Obras



Foto 01 – docas e niveladoras finalizadas



Foto 02 – pátio em uso e fachada pintada



Foto 03 – docas do tipo *Sider* “fechadas” e em operação



Foto 04 – divisória entre módulos



Foto 05 – marquise finalizada



Foto 06 – ajuste de nível de docas e piso intertravado finalizados

1999

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

2002

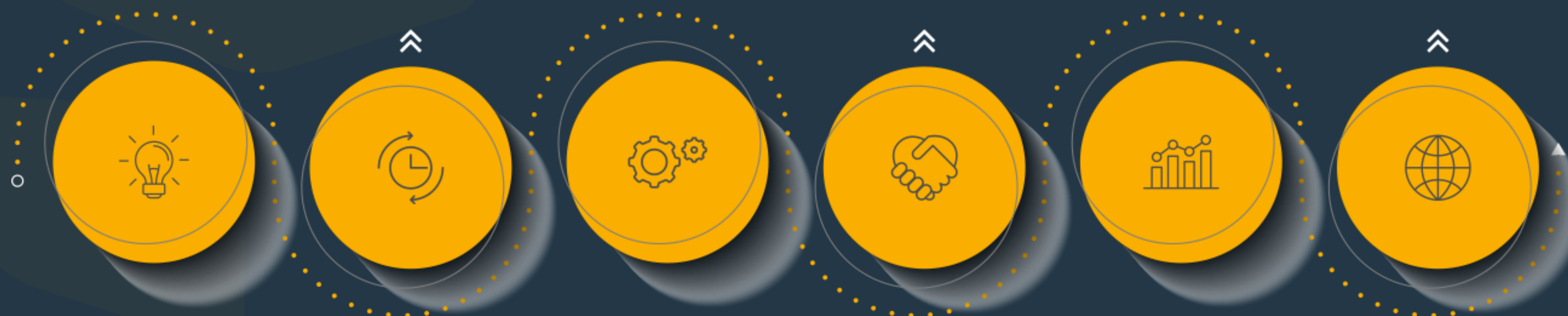
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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.