



# FII Ourinvest REI

Relatório gerencial - WTSP11B

# 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 ORE 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](mailto:atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br)

**SITE GESTOR:**  
[www.fatororeasset.com.br](http://www.fatororeasset.com.br)

**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\$ 0,49**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 38,06**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**15,6%**

MARKET CAP:

**R\$ 37.777.024**

DIVIDEND YIELD (12M):

**3,0%**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 72,48**

RETORNO NO MÊS:

**-11,3%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 71.939.974**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,00**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 1.625**

NÚMERO DE COTISTAS:

**200**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 35.757**

## 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\$ 9,3 milhões e o resultado acumulado do ano de R\$ 63 milhões antes dos investimentos.

O Empreendimento distribuiu para o Fundo em Dezembro R\$585mil referente ao resultado não distribuído do ano de 2022.

# Resultado

## DRE Gerencial



No mês de Dezembro o Fundo não recebeu valores da Garantia de Rentabilidade porém recebeu do empreendimento R\$ 491 mil referente as frações do empreendimento por ele detidas e mais R\$ 94 mil das cotas cedidas fiduciariamente. O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 0,39 por cota.

	Dez-22	2022	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>589.683</b>	<b>1.617.580</b>	<b>19.288.996</b>
Receitas de aluguel	491.400	666.750	6.105.729
Receitas de cessão fiduciária	93.600	127.000	1.207.596
Ajuste de preço	-	800.000	11.421.378
Receitas com cotas de fundo de renda fixa - Reserva	-	-	228.714
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	4.683	23.830	325.579
<b>Despesas Totais</b>	<b>(201.811)</b>	<b>(442.886)</b>	<b>(3.983.274)</b>
Taxa de Administração	(39.850)	(410.742)	(1.694.557)
Taxa de Consultoria	(51.644)	(611.458)	(2.220.722)
Outras	51.860	(265.889)	(1.029.429)
(+) Despesas Provisionadas e não pagas	(162.176)	845.203	961.434
<b>Resultado</b>	<b>387.872</b>	<b>1.174.694</b>	<b>15.305.723</b>
# Cotas	992.565	992.565	992.565
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,3908</b>	<b>1,1835</b>	<b>15,4204</b>
<b>Rentabilidade % Sobre o Valor da Oferta</b>	<b>0,52%</b>	<b>1,58%</b>	<b>20,56%</b>

# Resultado

## Rentabilidade



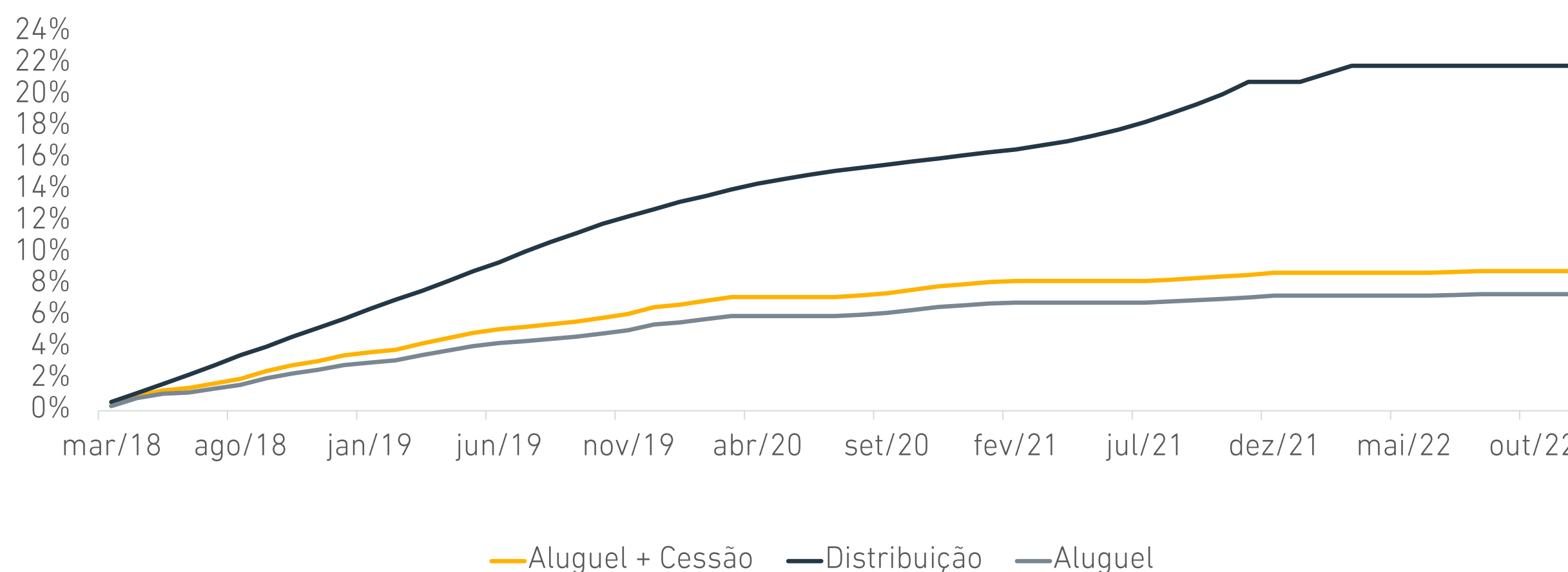
Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,49 por cota, referente ao resultado acumulado não distribuído durante o ano de 2022

A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,09 por cota, representando um dividend yield médio de 3,0% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário.

### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



### RENTABILIDADE ACUMULADA



# Mercado Secundário

## Rendimentos

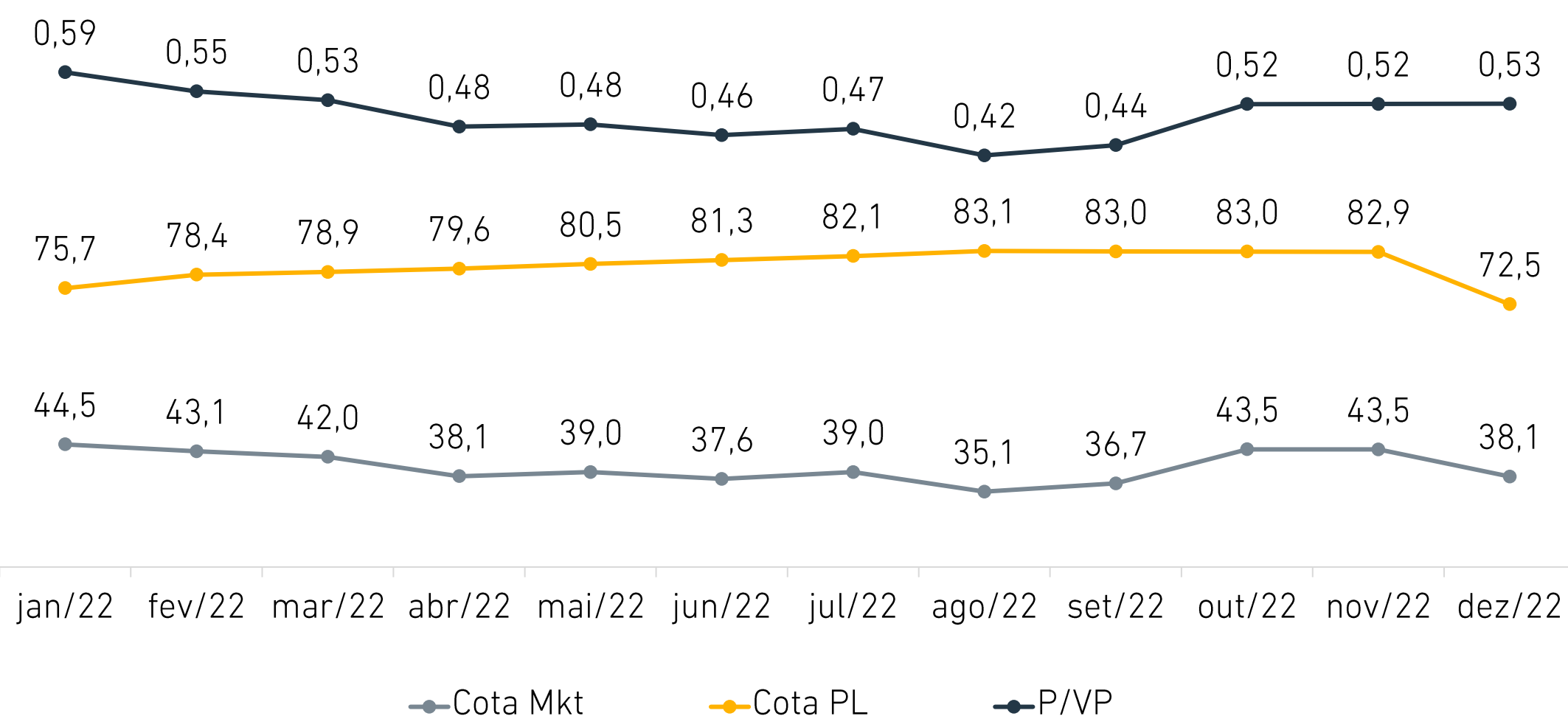


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 38,06. Isto representa um desconto de 47% em relação à cota patrimonial.

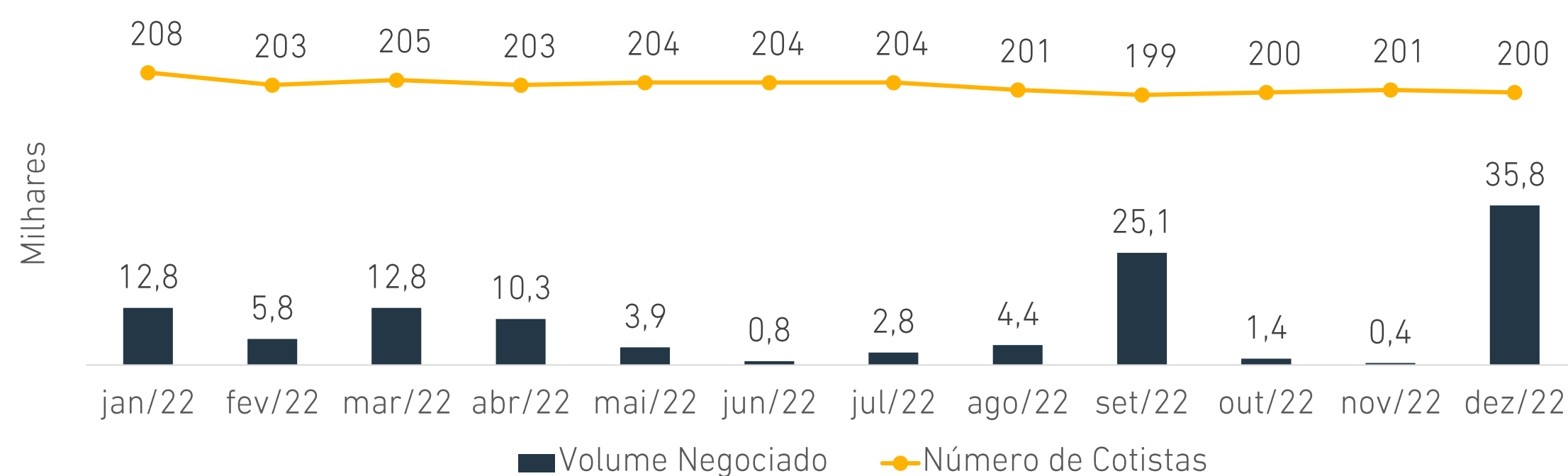
Com relação à liquidez do fundo no mercado secundário, o Fundo encerrou o mês com R\$ 35.757 de volume negociado.

O Fundo encerrou o mês com um total de 200 cotistas.

### EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO

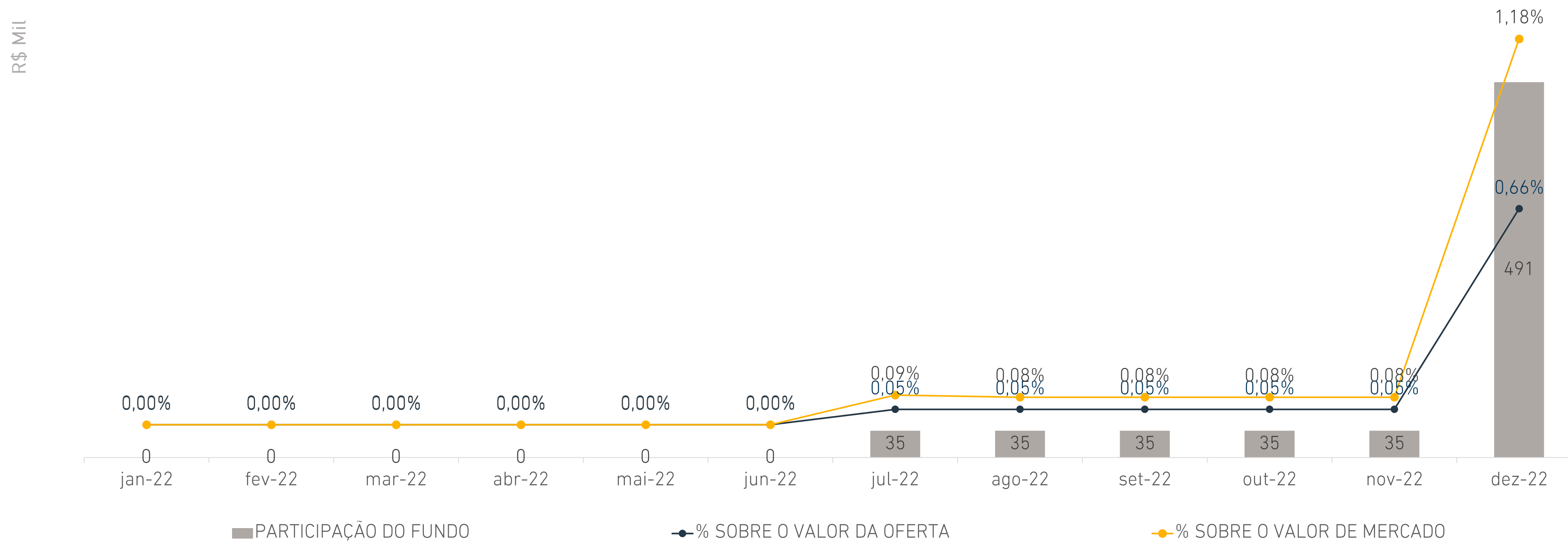


### VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



# Distribuição da Carteira

## Resultado Imobiliário



\*Referente a 21 Frações Ideais



# World Trade Center Nações Unidas





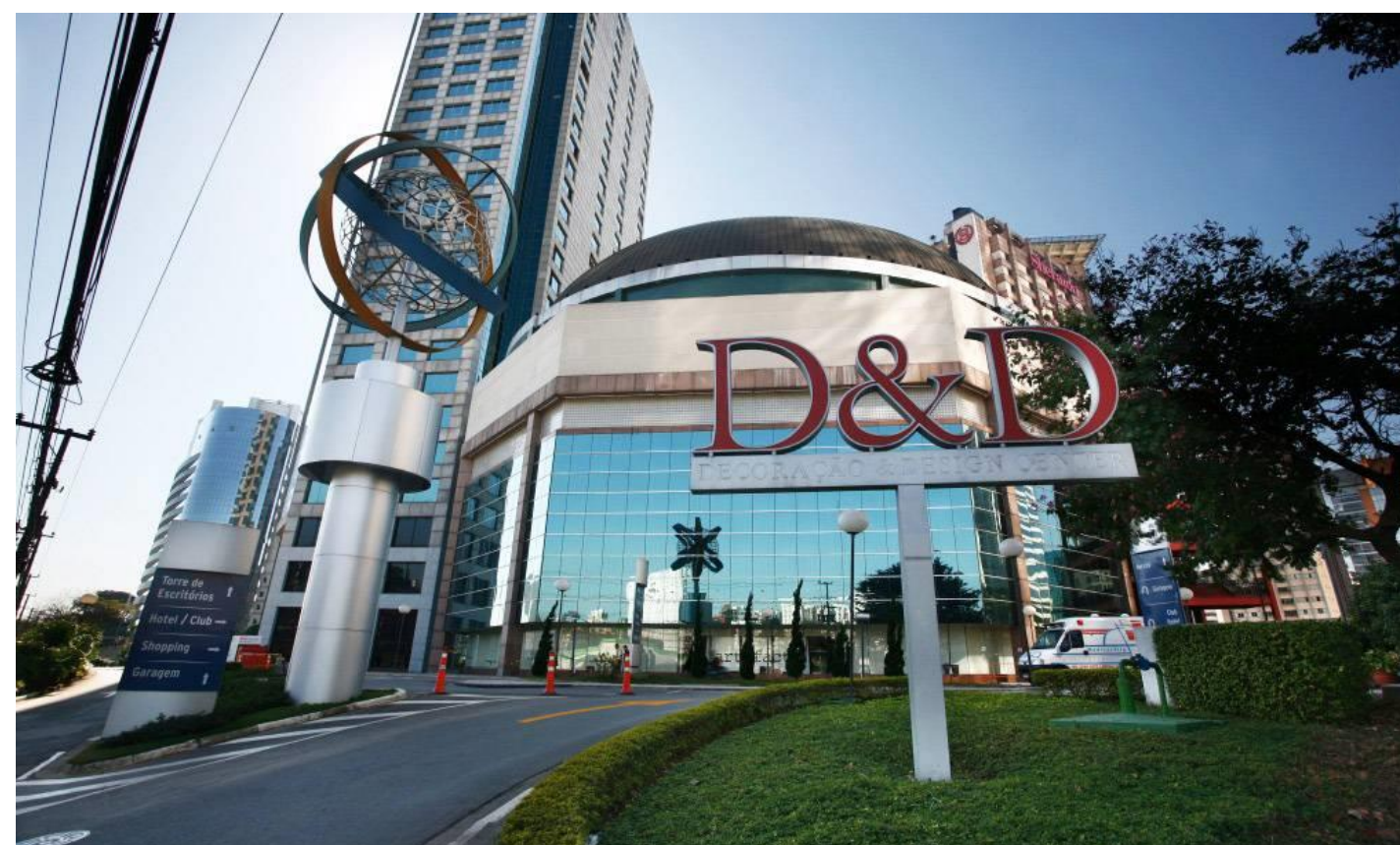
# Empreendimento



Hotel e Centro de Eventos



Shopping D&D



Torre de Escritórios

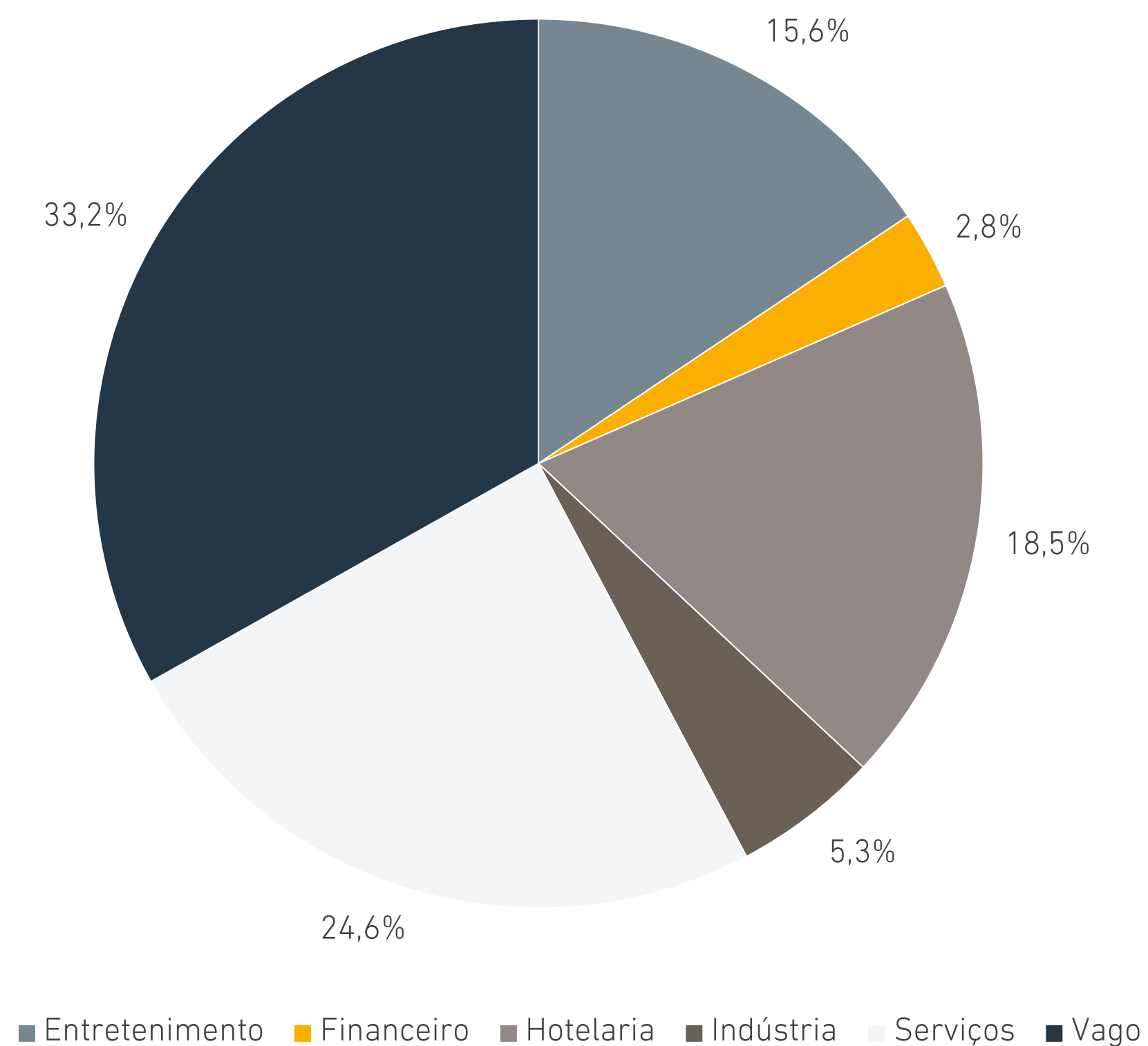


# Empreendimento

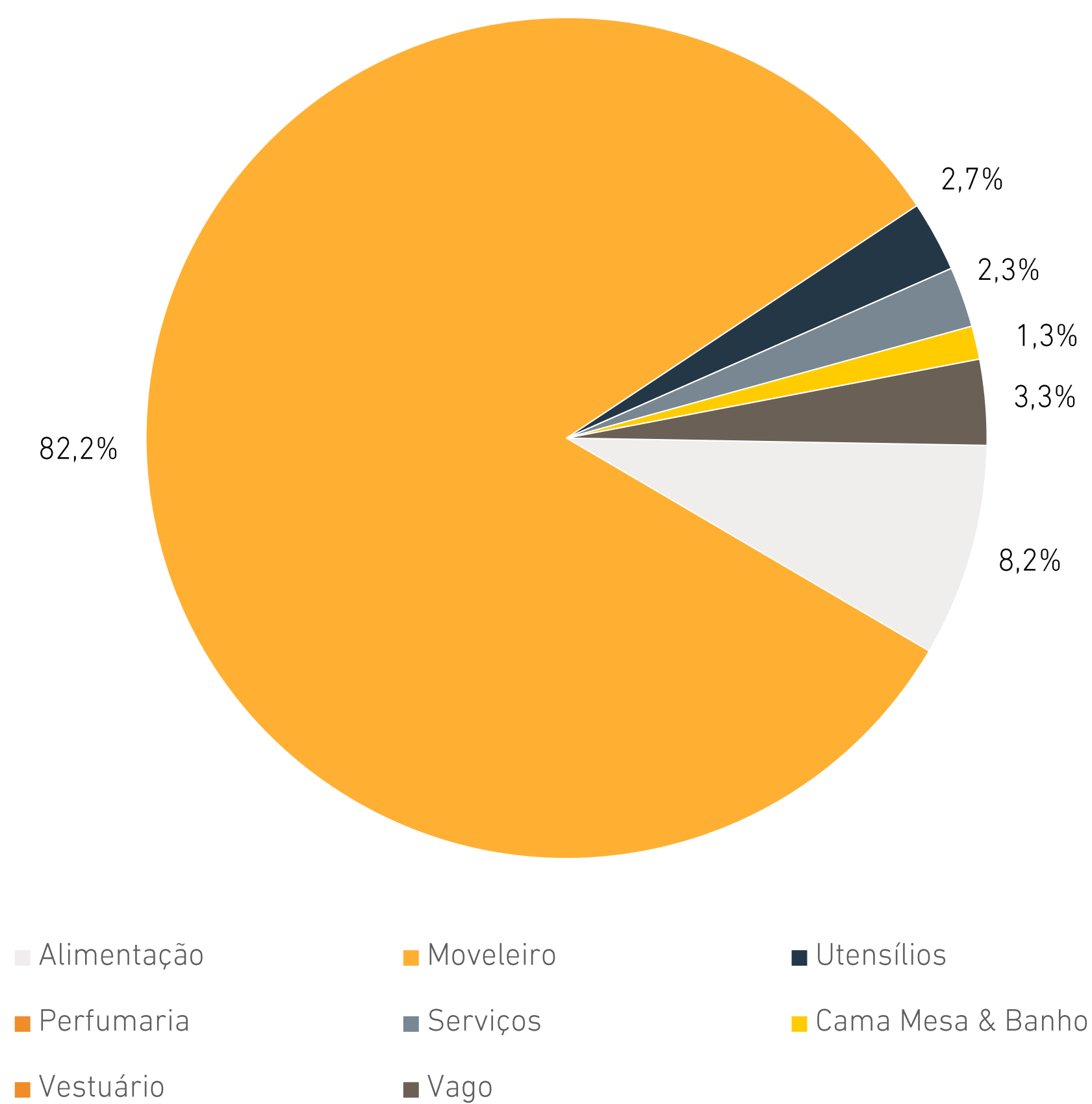
## Distribuição dos Locatários



TORRE



SHOPPING D&D



# Empreendimento

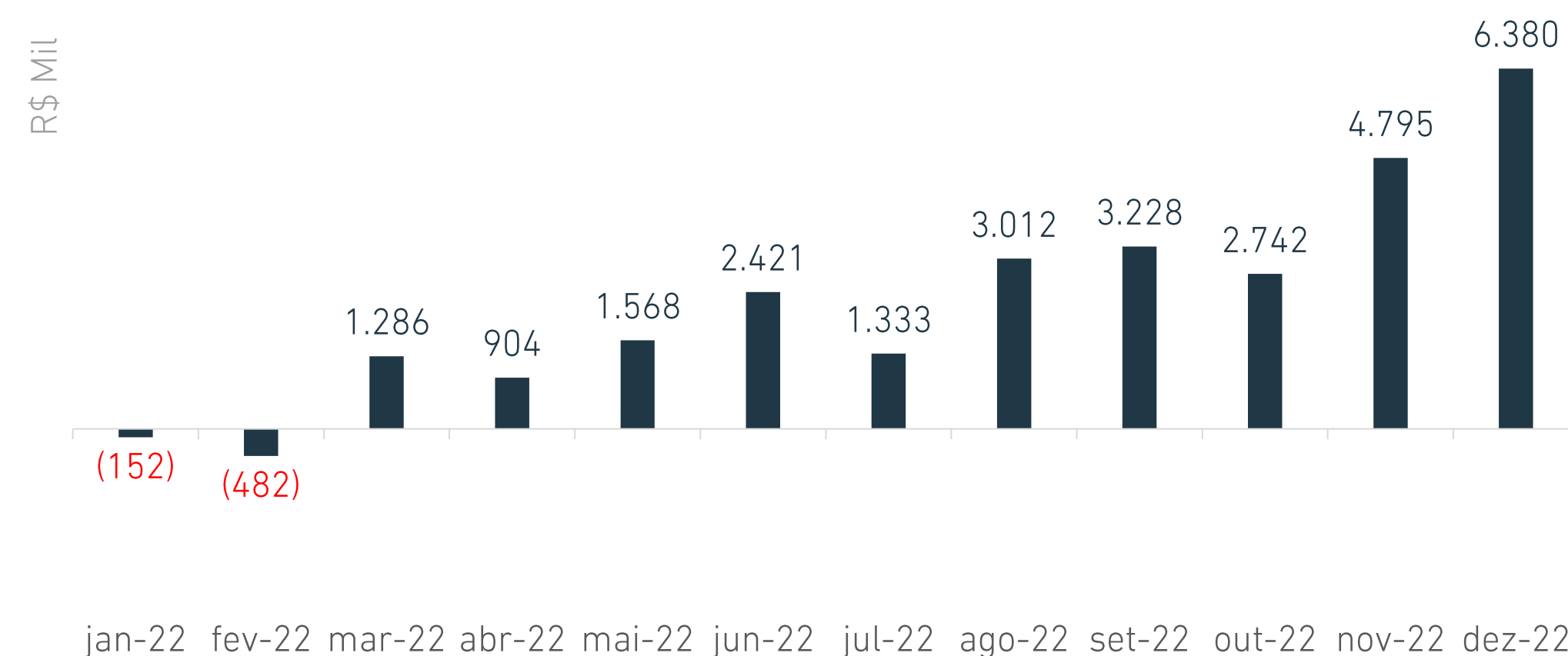
## Hotel e Centro de Eventos



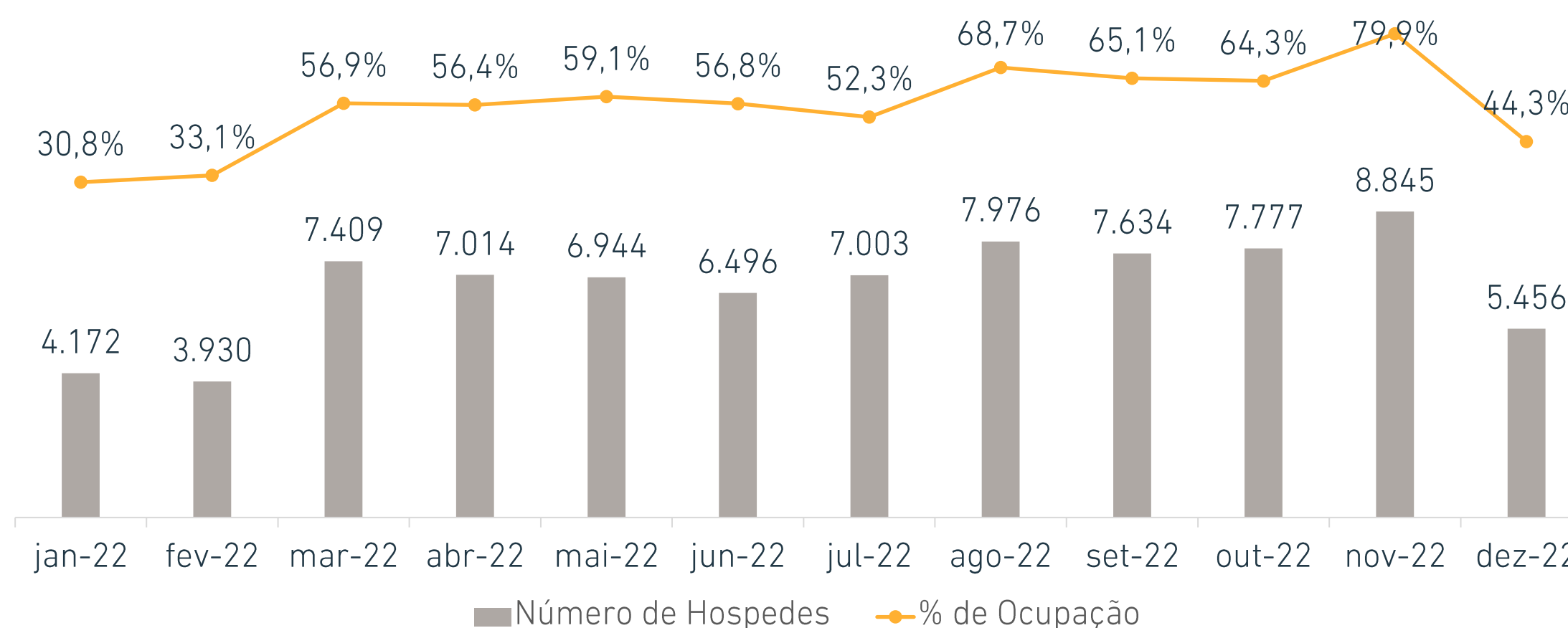
O Hotel Sheraton São Paulo possui 298 acomodações, servindo tanto ao centro de eventos quanto ao Shopping.

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

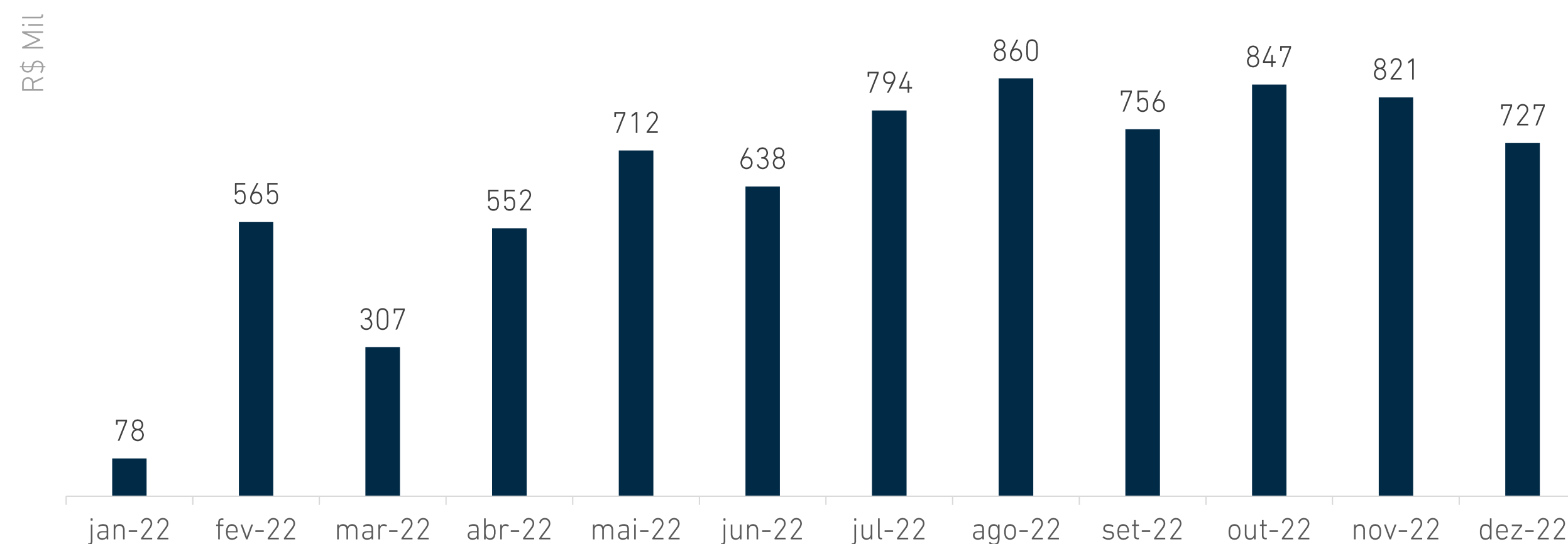
## Torre de Escritórios



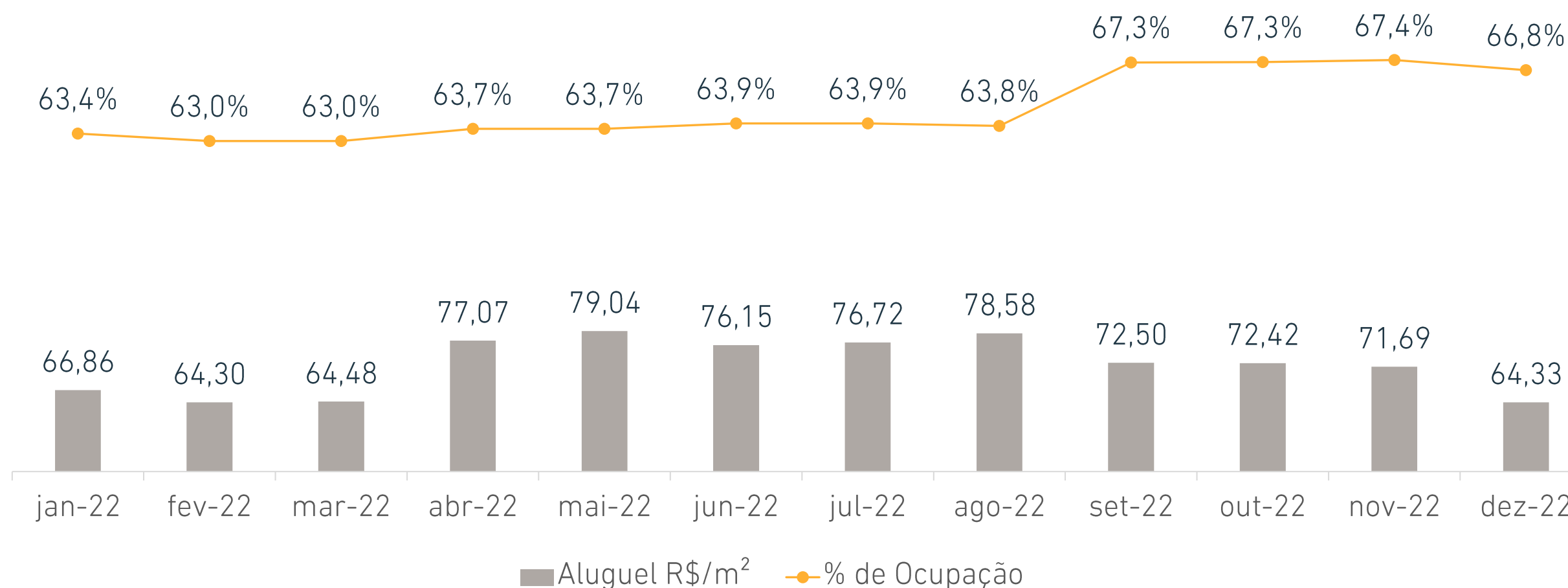
A torre de escritórios do complexo WTC possui 25 andares com aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

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 m<sup>2</sup> a 1.287 m<sup>2</sup>.

### RESULTADO OPERACIONAL



### OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



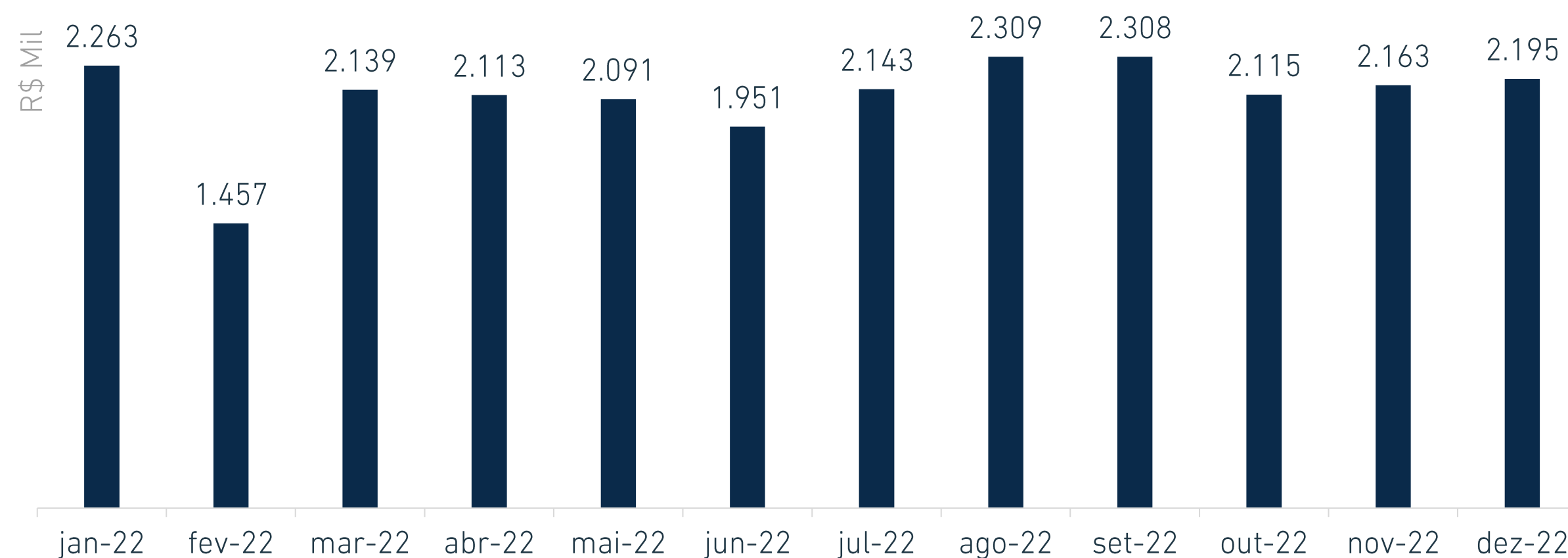
# Empreendimento

## Shopping D&D

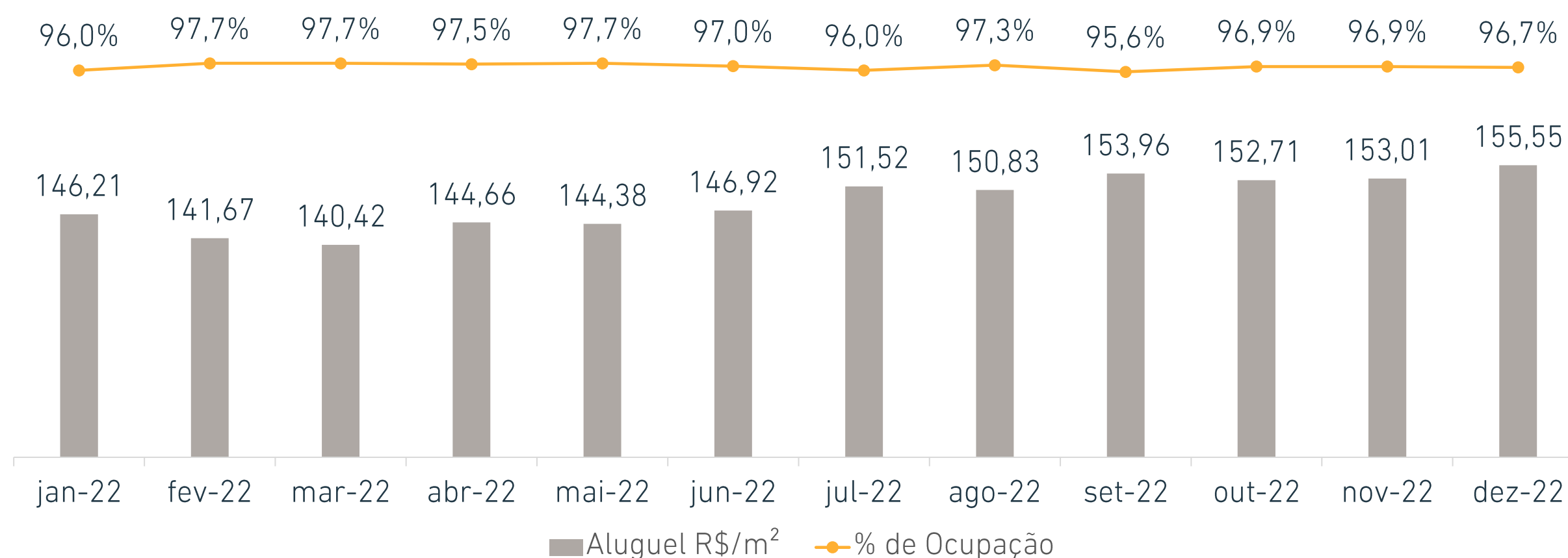


O Shopping D&D, especializado em design e decoração, possui 17 mil metros quadrados de área bruta locável, ocupados em sua maioria por empresas do setor moveleiro e de design. A Praça de alimentação, com aproximadamente 2.000m<sup>2</sup>, atende tanto ao Shopping como à Torre e aos demais edifícios comerciais da região.

### RESULTADO OPERACIONAL

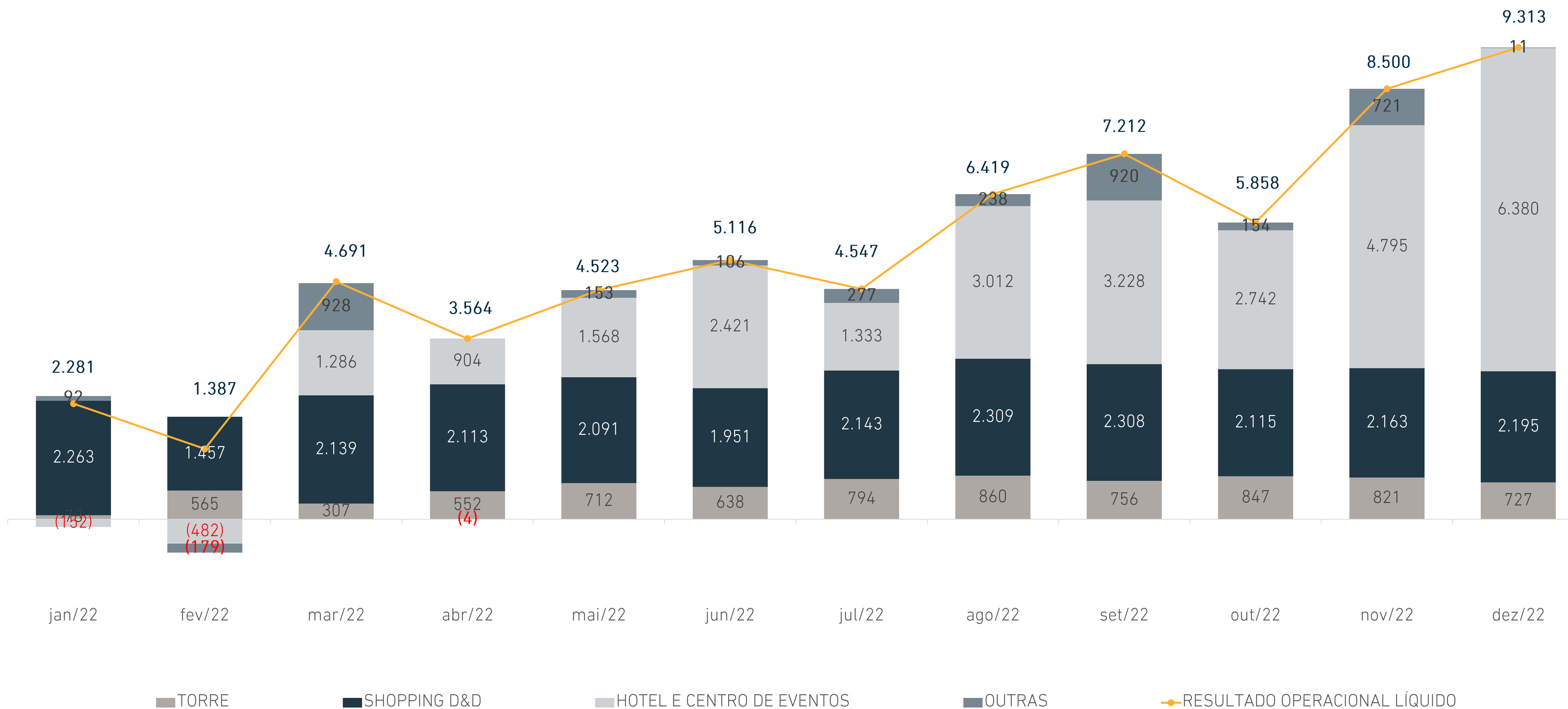


### OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



# Empreendimento

## Resultado Operacional



# Investimentos

## Investimentos de 2022



Em 2022 o resultado operacional do empreendimento (NOI) foi de R\$ 63MM, dos quais foram investidos em melhorias do empreendimento R\$ 19,8MM de um total de R\$ 116,5MM aprovados pelo condomínio para serem realizados conforme disponibilidade de caixa.

No ano de 2022 foram realizados investimentos importantes no empreendimento, alguns com a conclusão no próprio ano e outros que demandam mais tempo de execução e foram iniciados.

A título de exemplo somente os investimentos ao lado somados consumiram R\$ 10MM

**Sistema de Alarme de Incêndio do Complexo – Centro de Convenções, Hotel, Shopping, Torre e Garagem – 1,3MM**



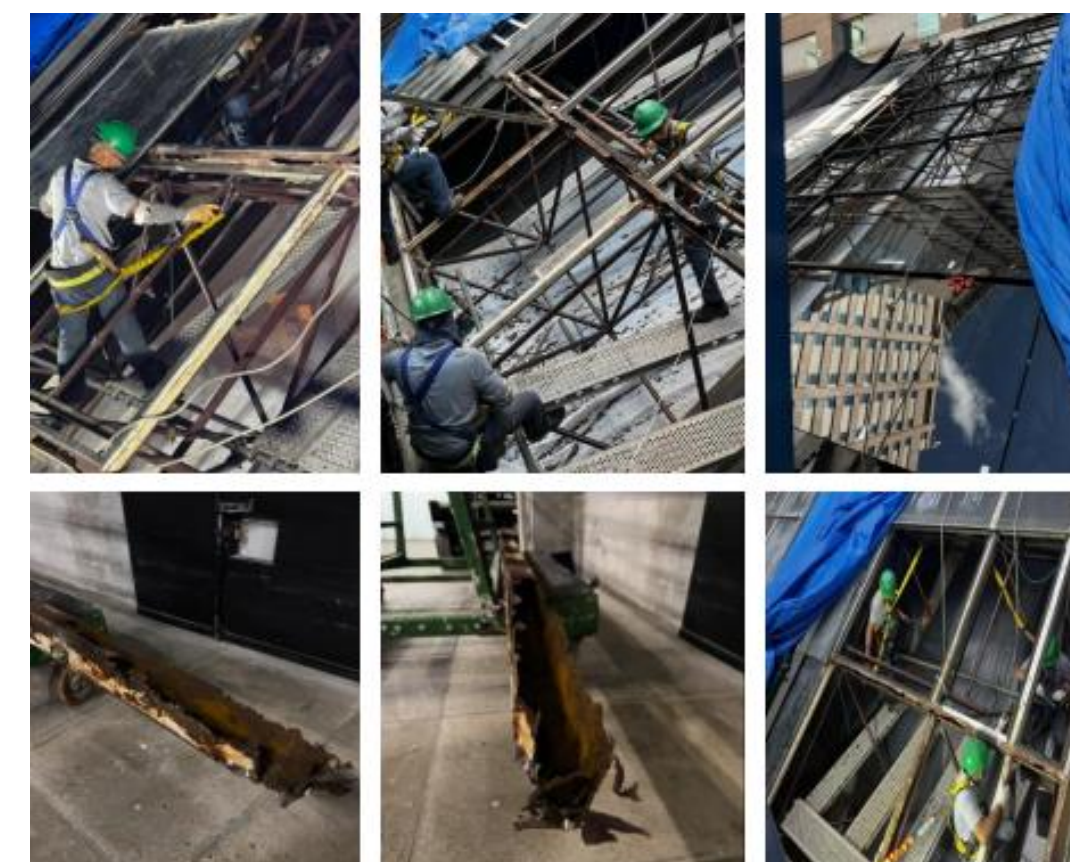
**Retrofit no Disjuntor, Seccionadora e Relé de Proteção do Painel de Média Tensão 34,5kV – Subestação Principal – 5MM**



**Retrofit dos Painéis de Média Tensão das Subestações da Garagem, Hotel, Shopping e Torre de Escritórios – 2,2MM**

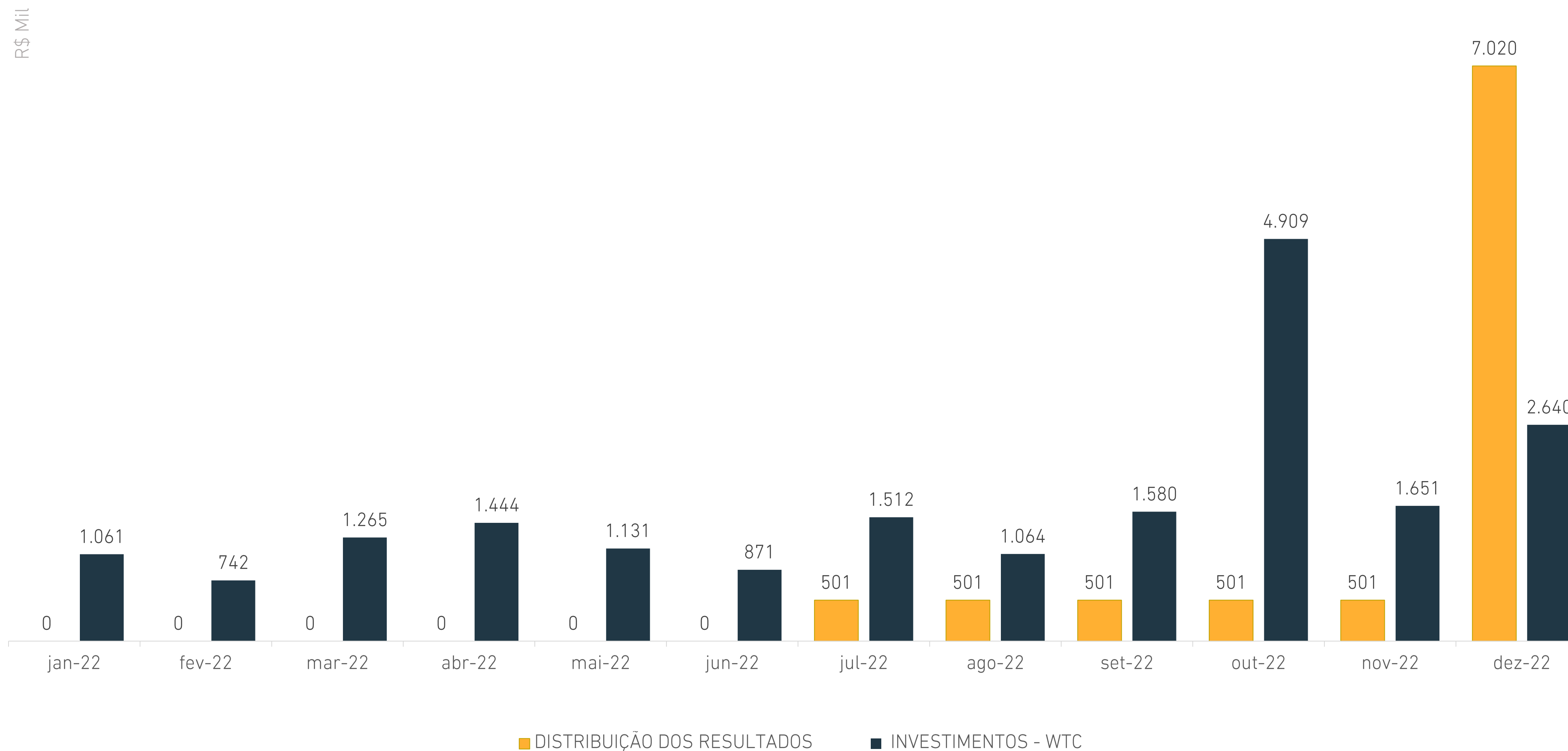


**Cascata Shopping – Caixilharia e Vidros – 1,8MM**



# Empreendimento

## Distribuição e Investimento





# Investimentos

## Investimentos de 2023



Em Dezembro de 2022 foi realizada assembleia de condomínio na qual foram aprovados o orçamento e os investimentos para o ano de 2023

A administração do empreendimento apresentou orçamento contemplando R\$ 67,8MM de resultado operacional antes dos investimento (NOI).

Foi autorizado o montante de investimento de R\$ 27,6MM priorizando os investimentos apresentados ao lado.

Dessa forma a expectativa para 2023 é que o empreendimento distribua aproximadamente R\$ 40MM para seus proprietários, dos quais o Fundo teria direito à R\$ 2,8MM, correspondente a sua participação de 7% no empreendimento.

Investimento	Montante
1. Retrofit da CAG do Complexo (Ar condicionado)	8.818.018,47
2. Painel de 13,2kV - Subestação Principal	5.400.000,00
3. Calçada Mosaico Português + Impermeabilização	4.500.000,00
4. Reforma do Hall e Corredores da Torre de Escritórios - 20 andares	1.000.000,00
5. Allowance para ocupação da Torre	2.000.000,00
6. Demais Investimentos	5.896.713,16
<b>TOTAL</b>	<b>27.614.731,63</b>



1999

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

2002

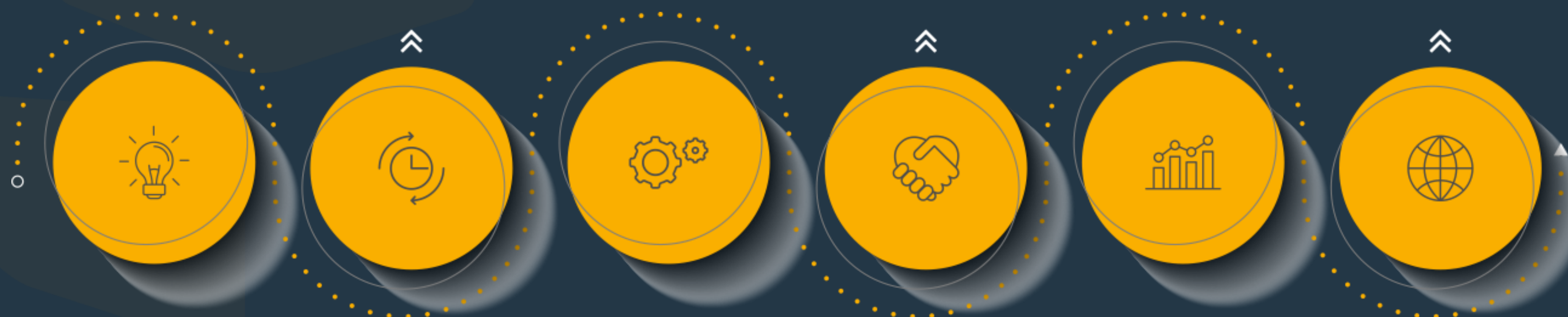
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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\$4,6 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](mailto: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

### 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.