

RELATÓRIO GERENCIAL

FII OURINVEST LOGÍSTICA

OULG11

DEZEMBRO
2021



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:
Ourinvest 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.ourinvestasset.com.br/

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

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

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,50

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 57,80

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

10,4%

MARKET CAP:

R\$ 143.418.446

DIVIDEND YIELD (12M):

10,4%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 73,82

RETORNO NO MÊS:

+16,3%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 183.176.183

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,24

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 77.937

NÚMERO DE COTISTAS:

6.688

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 1.792.559

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 Caxias – RJ, que se encontra nesse momento em processo de prospecção de novos locatários.

No mês de dezembro o Fundo recebeu o aluguel do imóvel em Juiz de Fora e a nona (e última) parcela dos aluguéis cessantes referente ao imóvel em Duque de Caxias. O Fundo gerou R\$ 0,53 de resultado por cota e distribuiu R\$ 0,50 por cota. O Fundo conta ainda com reserva de aproximadamente R\$ 600 mil para manutenções das propriedades, caso necessárias, e futuras distribuições.

Na seção referente aos esforços de comercialização das áreas disponíveis do imóvel em Duque de Caxias, informamos o andamento do processo de prospecção para locação.

O Fundo Ourinvest Logística divulgou um Comunicado ao Mercado em 14.12.2021, comunicando aos seus cotistas que:

- A indenização negociada com a vendedora do imóvel de Duque de Caxias-RJ terá seu último pagamento realizado em 25.12.2021;
- O Fundo contratou a CB Richard Ellis para a realização da reavaliação anual do mercado dos imóveis do Fundo, que resultou em um valor patrimonial de **R\$ 74,12/cota** (“Valor Patrimonial Atual”), valor esse que já será considerado no balanço patrimonial do Fundo a partir de dezembro deste ano;
- Tendo em vista **(i)** o iminente término da Indenização; **(ii)** a vacância do Imóvel até a presente data e **(iii)** o fato de que o Valor Patrimonial Atual resulta em um valor por cota do Fundo 41,65% acima do valor médio de fechamento de mercado das cotas do Fundo durante os pregões do mês de novembro de 2021, a Gestora do Fundo decidiu iniciar conversas com potenciais adquirentes dos ativos do Fundo e com gestores de fundos imobiliários de logística, no sentido de **(a)** vender os ativos e, na sequência, promover a liquidação do Fundo via distribuição de rendimentos e amortização de cotas aos cotistas, **(b)** promover a fusão ou incorporação do Fundo por outros fundos de logística ou **(c)** uma combinação dessas duas estratégias.
- Independentemente das iniciativas acima descritas, o Administrador e a Gestora do Fundo, em conjunto com os consultores contratados pelo Fundo, continuam envidando seus melhores esforços no sentido de locar o Imóvel, sendo que a celebração de qualquer contrato de locação será objeto de um Fato Relevante ao mercado

OURINVEST
LOGÍSTICA
OULG11
DEZ-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,53 por cota.

A composição da receita ficou em 98,6% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e de alugueis cessantes, e 1,4% de rendimento de renda fixa.

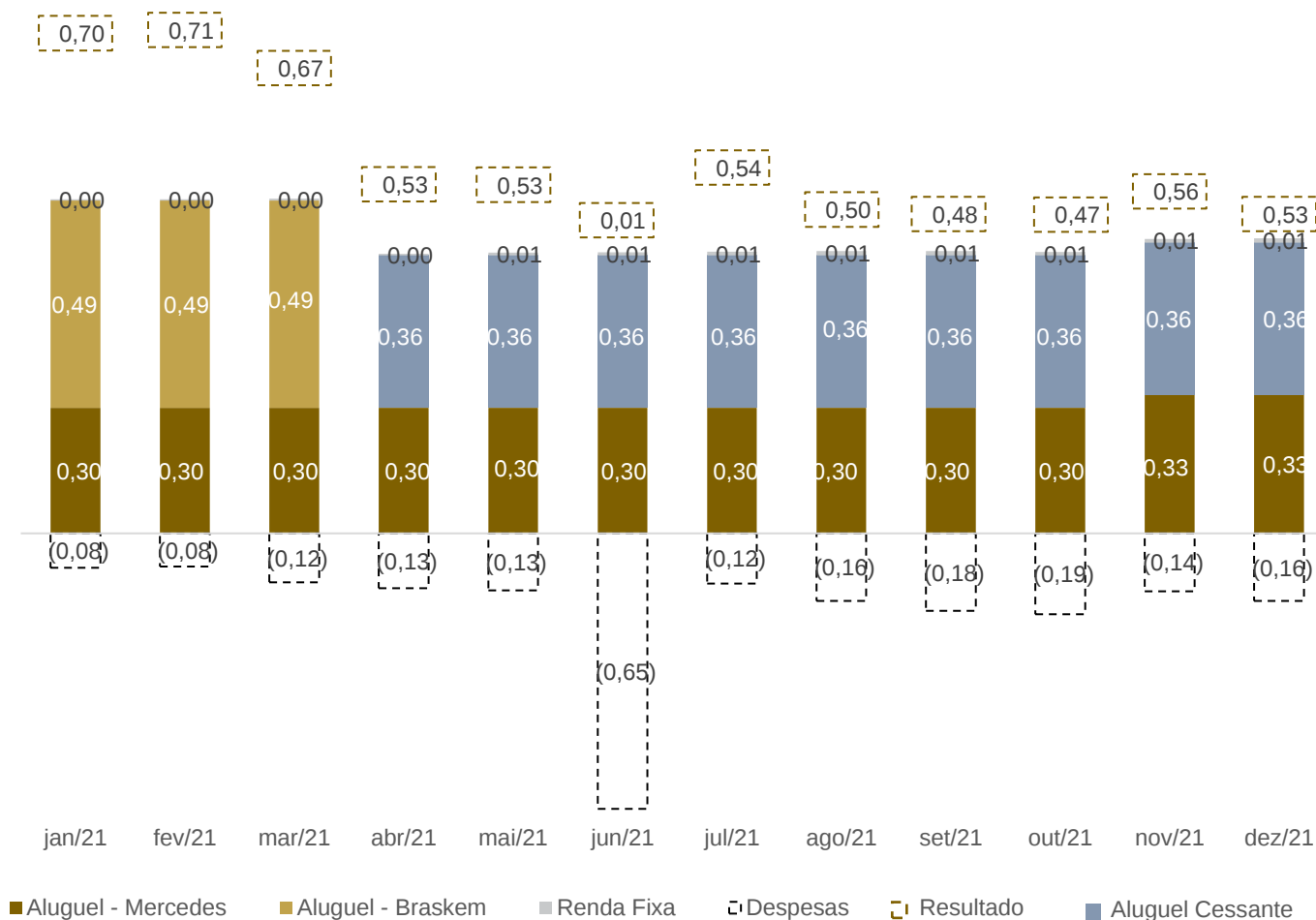
DRE GERENCIAL

	Dez-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.721.439	20.779.646	43.715.615	52.052.010
Receita de Aluguel	1.696.993	20.571.306	42.238.598	50.537.704
Renda Fixa	24.446	208.340	1.338.040	1.375.328
Outras Receitas	-	-	138.977	138.977
Despesas Totais	(395.439)	(5.290.509)	(9.439.082)	(9.858.011)
Taxa de Administração	(47.096)	(518.133)	(1.085.371)	(1.244.611)
Taxa de Gestão e Consultoria	-	(372.417)	(2.150.703)	(2.354.083)
Despesa com Cessão de Crédito	(71.509)	(827.583)	(1.396.266)	(1.396.266)
Despesa com Propriedades	(198.907)	(3.328.998)	(4.321.138)	(4.321.138)
Outras	(77.927)	(243.377)	(485.604)	(541.912)
Resultado	1.326.000	15.489.138	34.276.533	42.193.999
Resultado/Cota	0,53	6,24	13,81	21,27
Reserva	(85.357)	(601.418)	(1.527.146)	(1.652.560)
Rendimentos	1.240.643	14.887.720	32.749.386	40.541.439
Rendimentos/Cota	0,50	6,00	13,20	20,54

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,52 por cota.

Nos últimos 12 meses, 60,5% da receita veio de alugueis dos galpões da carteira, 38,5% de alugueis cessantes e 1,0% da receita de renda fixa.

RESULTADO MENSAL POR COTA

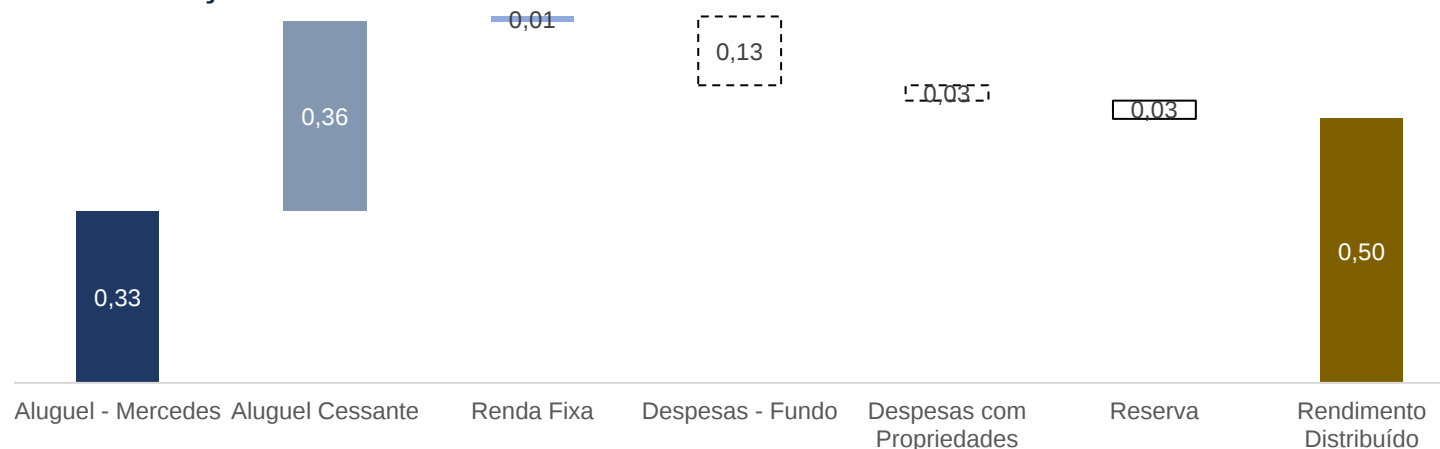


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota, representando um dividend yield anualizado de 10,4% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 57,80).

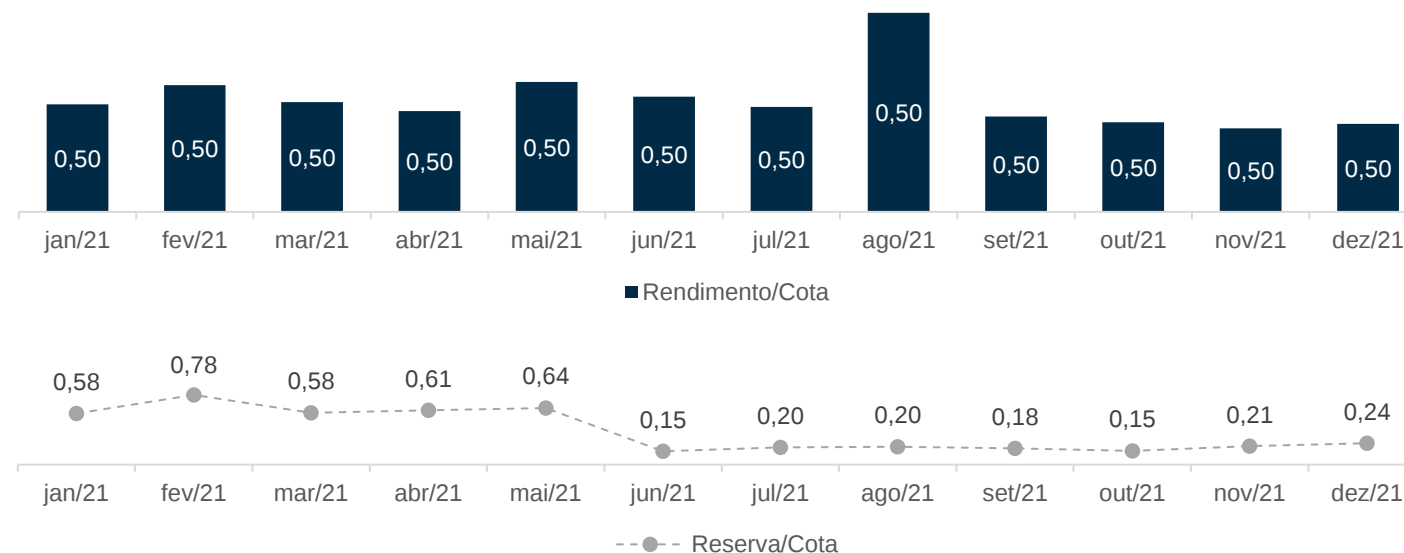
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,50 por cota, representando um dividend yield médio de 10,4% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva constituída no mês foi de R\$ 0,03 por cota e a reserva acumulada é de R\$ 0,24 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA

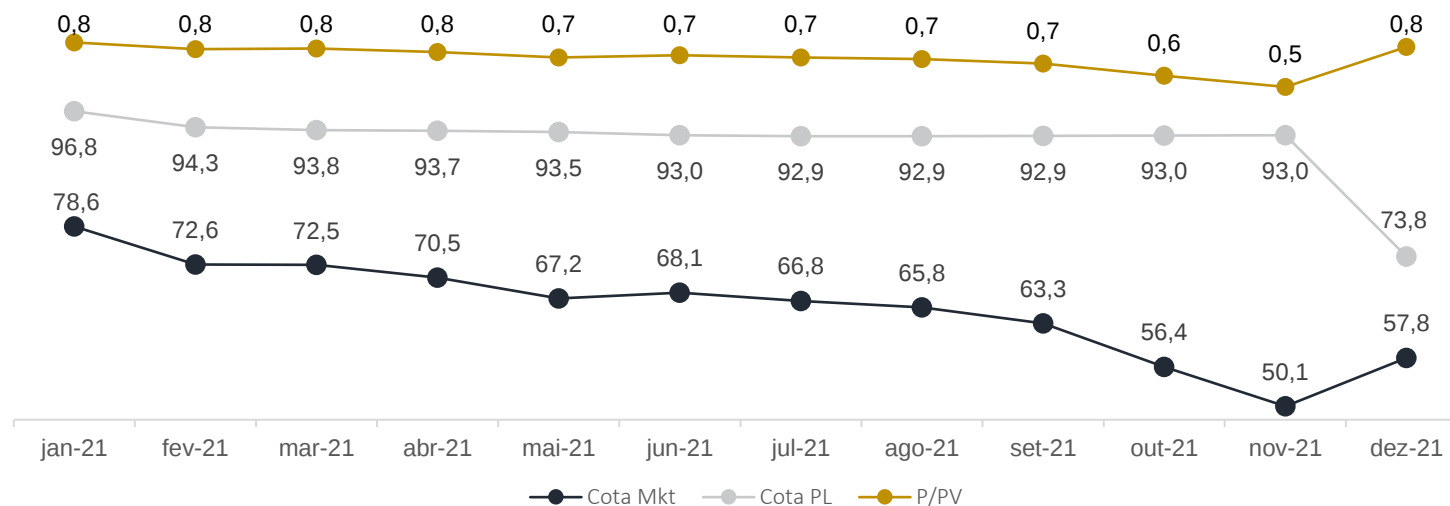


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 57,80. Isto representa um desconto de 22% em relação a cota patrimonial.

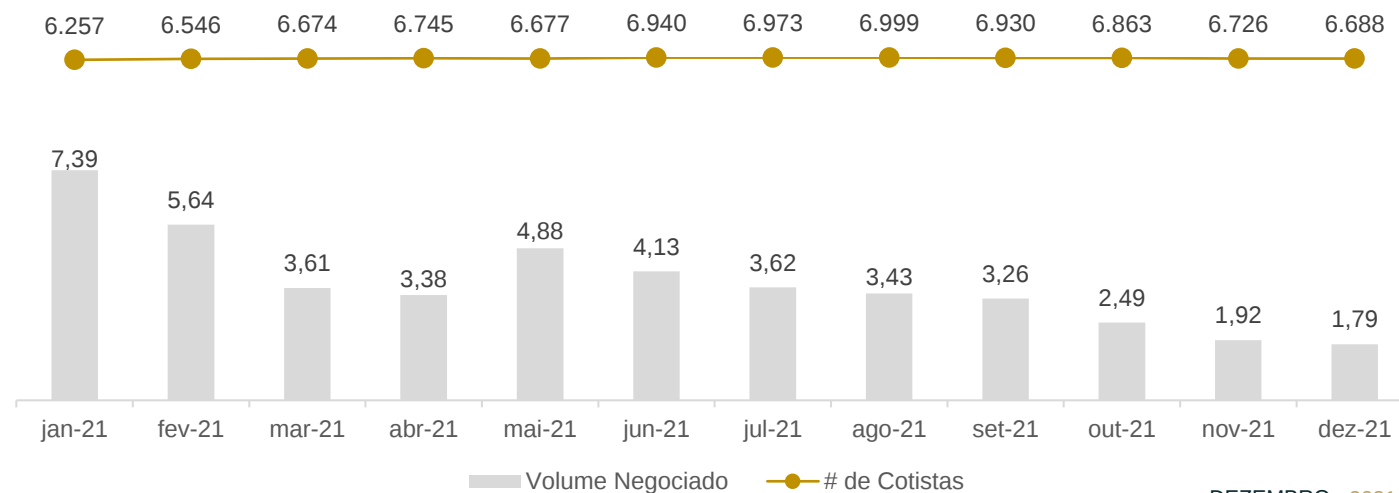
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 1,8M de volume negociado, representando uma redução de 6,8% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de 7% no número de cotistas, totalizando 6.688 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO

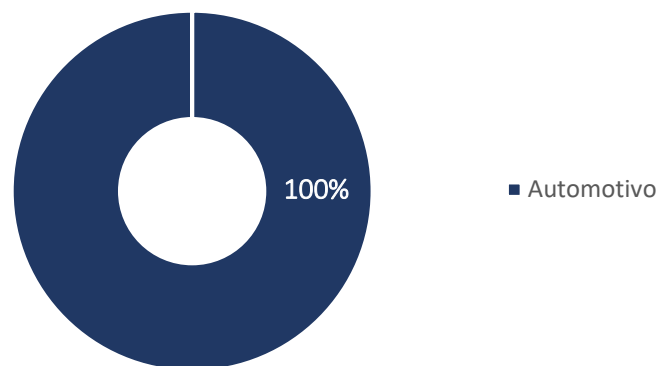


VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS

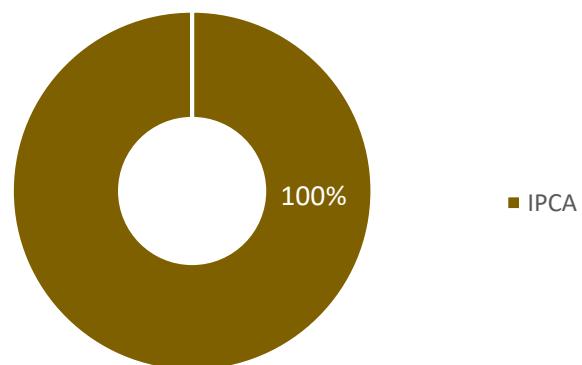


DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

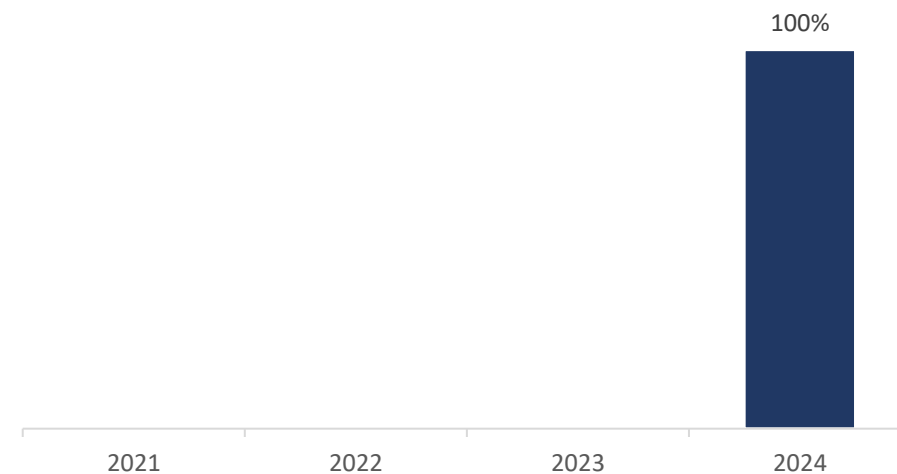
SETOR X RECEITA CONTRATADA



INDEXADOR X RECEITA CONTRATADA



VENCIMENTO X RECEITA CONTRATADA



IMÓVEIS



Imóvel Juiz de Fora



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

Sprinklers: sim

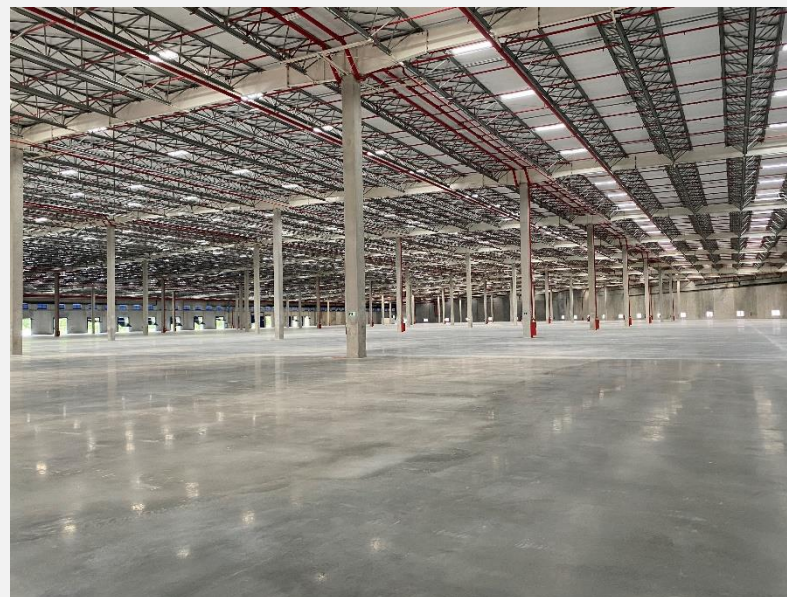
Iluminação: Zenital + LED

Localização: Juiz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de Fora](#)

Valor do imóvel no Fundo a partir de dez/21: 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 a partir de dez/21: R\$ 107.680.000,00

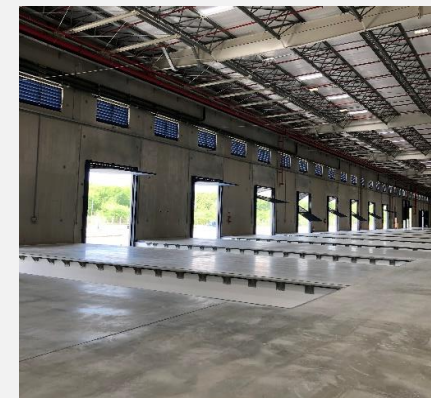
Imóvel Duque de Caxias



Vista Externa 01



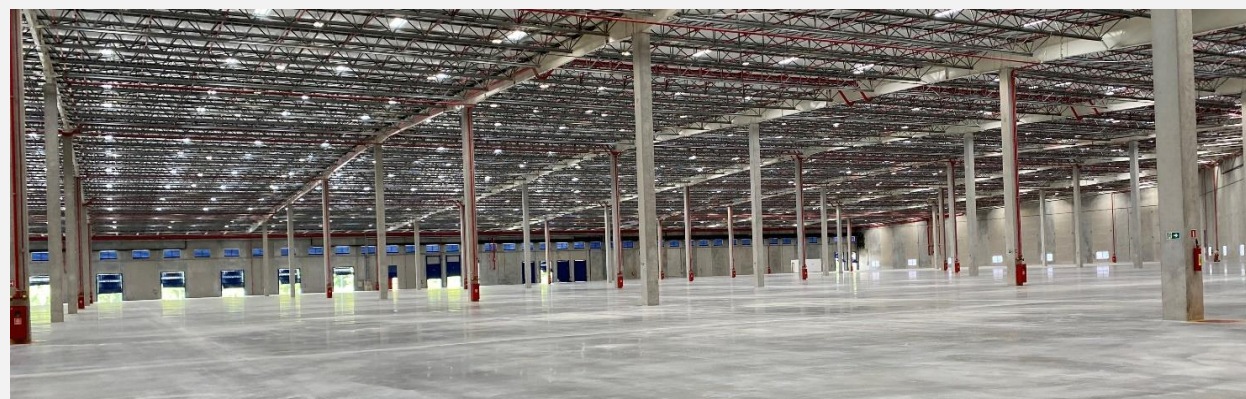
Vista Interna 01



Vista Interna 02



Vista Externa 02



Vista Interna 03

PROSPECÇÃO IMÓVEL DUQUE DE CAXIAS



O imóvel em Duque de Caxias está apto para comercialização desde 14 de abril de 2021.

As equipes da EREA, Administrador, Gestor e Consultoria Imobiliária continuam com os esforços de prospecção de possíveis inquilinos dos diversos setores do mercado do Rio de Janeiro, acompanhando as diversas visitas técnicas e trabalhando para consolidação das propostas recebidas e enviadas, de forma a viabilizar a ocupação do imóvel.

Em dezembro, notamos a procura ao imóvel abaixo do esperado, o que reflete o cenário do mercado para galpões logísticos com perfil "big box" na região. Importante reforçar que este mês é caracterizado pela baixa movimentação, visto que é o mês em que operadores e empresas desenham e validam suas estratégias de ocupação para o exercício seguinte.

Entendemos que a partir de janeiro de 2022, devemos retomar todas as conversas iniciadas ao longo do ano de 2021 e que não evoluíram para formalização de propostas, tanto no imóvel quanto na concorrência, com a finalidade de chegar a acordos para ocupação do imóvel.

No quadro ao lado, mantemos a divulgação das informações, de forma resumida, acerca da evolução do status deste processo visando não prejudicar o processo de comercialização e, ainda assim, informar aos cotistas sobre o andamento do mesmo. Como informado, é possível observar que a procura pelos interessados se mantém. A percepção de valor de locação do mercado (inquilinos) se mantém baixa, observando o histórico de negociações e fechamentos realizados pela concorrência.

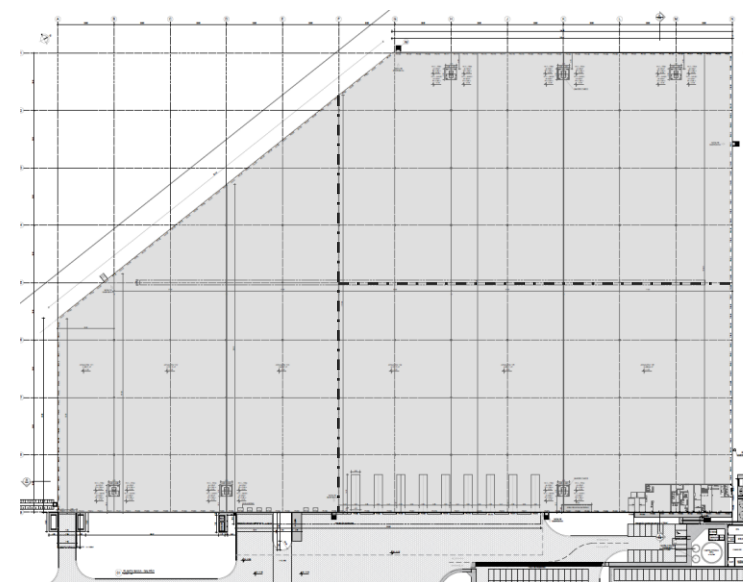
A atualização das informações permanecerá sendo divulgada mensalmente até que o imóvel esteja totalmente locado.

QUADRO RESUMO - PROSPECÇÃO PARA LOCAÇÃO

Setor	em m ²			Status
	Interessados	Visitados	Proposta Enviada*	
Varejo	182.000	69.000	177.000	
E-commerce	114.000	25.000	99.000	
Logística	132.000	132.000	72.000	
Serviços	68.000	57.000	30.000	
Alimentos/Bebidas	36.000	26.000	21.000	
TOTAL	532.000	309.000	399.000*	

* Soma das propostas encaminhadas para análise dos inquilinos interessados no imóvel.

PLANTA DO IMÓVEL



SOBRE O GESTOR



R\$ 4,8 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\$ 0,5 BI
em portfólios de desenvolvimento imobiliário

NOSSA ORIGEM

1999	2000	2002	2012	2016	2018	2020
Brazilian Mortgages (BM) foi fundada - a primeira companhia hipotecária independente. Criação do primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).	Brazilian Securities (BS) foi fundada - Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.	Brazilian Capital (BC) foi fundada Gestora de fundos imobiliários. Brazilian Finance & Real Estate (BFRE) Holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.	BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10 BI.	Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos e securitização.	Ourinvest Real Estate Holding é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO assinam acordo de integração de seus negócios.	Ourinvest Innovation é fundada.



TOTAL DE
25
COLABORADORES



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.

