

RELATÓRIO GERENCIAL

FII OURINVEST LOGÍSTICA

OULG11

OUTUBRO
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\$ 56,37

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

10,6%

MARKET CAP:

R\$ 139.870.091

DIVIDEND YIELD (12M):

11,0%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 92,97

RETORNO NO MÊS:

-10,1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 230.675.764

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,15

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 124.619

NÚMERO DE COTISTAS:

6.863

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 2.492.386

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 outubro o Fundo recebeu o aluguel do imóvel em Juiz de Fora e a sétima parcela dos aluguéis cessantes referente ao imóvel em Duque de Caxias. O Fundo gerou R\$ 0,47 de resultado por cota e distribuiu R\$ 0,50 por cota. O Fundo conta ainda com reserva de aproximadamente R\$ 378 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.

OURINVEST
LOGÍSTICA
OULG11
OUT-21



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,47 por cota.

A composição da receita ficou em 99,1% proveniente de alugueis dos imóveis em carteira e de alugueis cessantes, e 0,9% de rendimento de renda fixa.

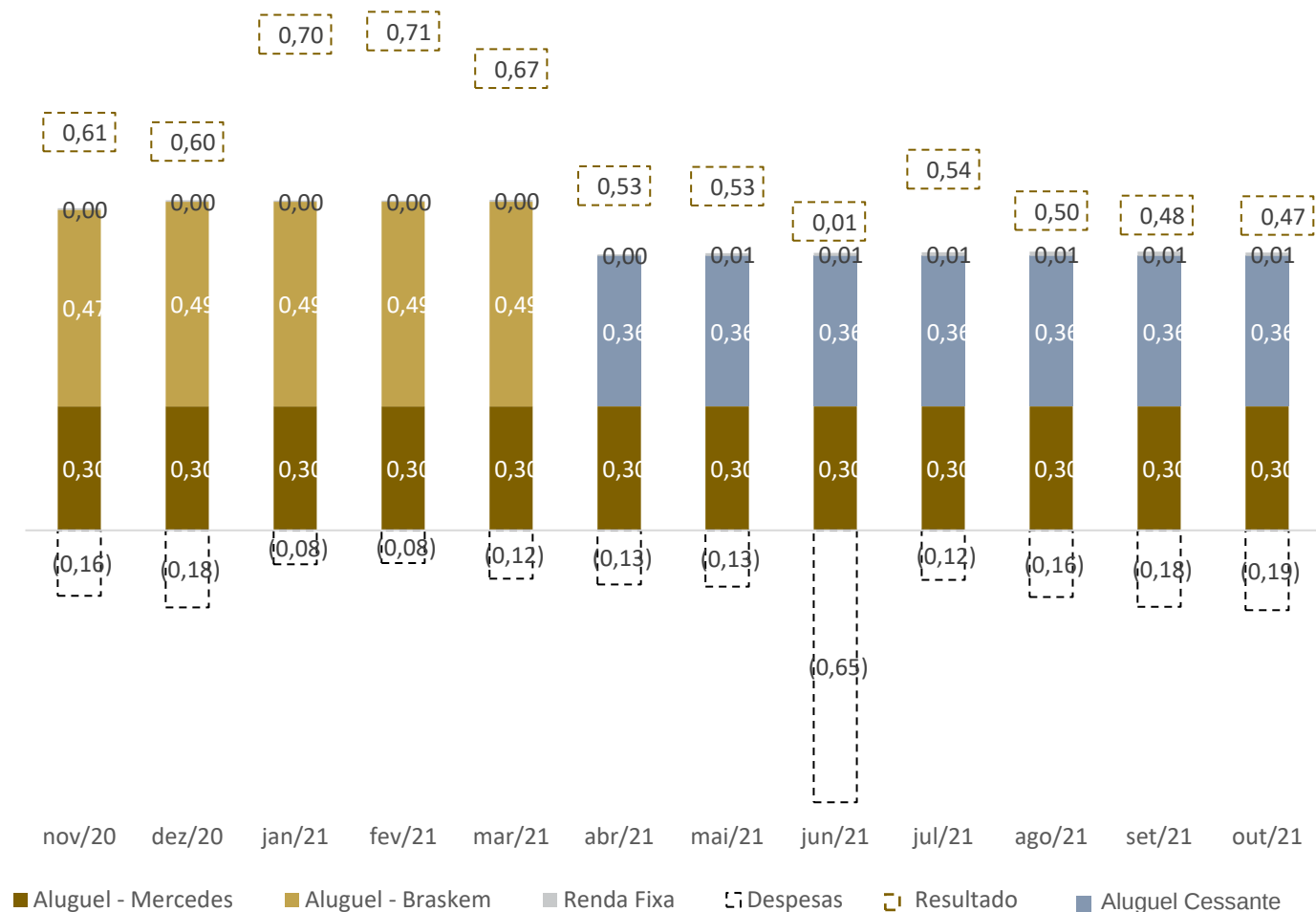
DRE GERENCIAL

	Out-21	2021	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.641.997	17.340.859	40.276.827	48.613.222
Receita de Aluguel	1.621.887	17.177.321	38.844.613	47.143.719
Renda Fixa	20.110	163.538	1.293.237	1.330.526
Outras Receitas	-	-	138.977	138.977
Despesas Totais	(473.327)	(4.556.479)	(8.705.052)	(9.123.981)
Taxa de Administração	(49.719)	(421.371)	(988.608)	(1.147.849)
Taxa de Gestão e Consultoria	(153.605)	(372.417)	(2.150.703)	(2.354.083)
Despesa com Cessão de Crédito	(69.060)	(686.890)	(1.255.574)	(1.255.574)
Despesa com Propriedades	(183.885)	(2.929.624)	(3.921.765)	(3.921.765)
Outras	(17.059)	(146.175)	(388.402)	(444.710)
Resultado	1.168.670	12.784.380	31.571.775	39.489.241
Resultado/Cota	0,47	5,15	12,72	20,18
Reserva	71.059	(377.946)	(1.303.674)	(1.429.088)
Rendimentos	1.240.642	12.406.435	30.268.101	38.060.153
Rendimentos/Cota	0,50	5,00	12,20	19,54

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,53 por cota.

Nos últimos 12 meses, 69,8% da receita veio de alugueis dos galpões da carteira, 29,4% de alugueis cessantes e 0,9% da receita de renda fixa.

RESULTADO MENSAL POR COTA

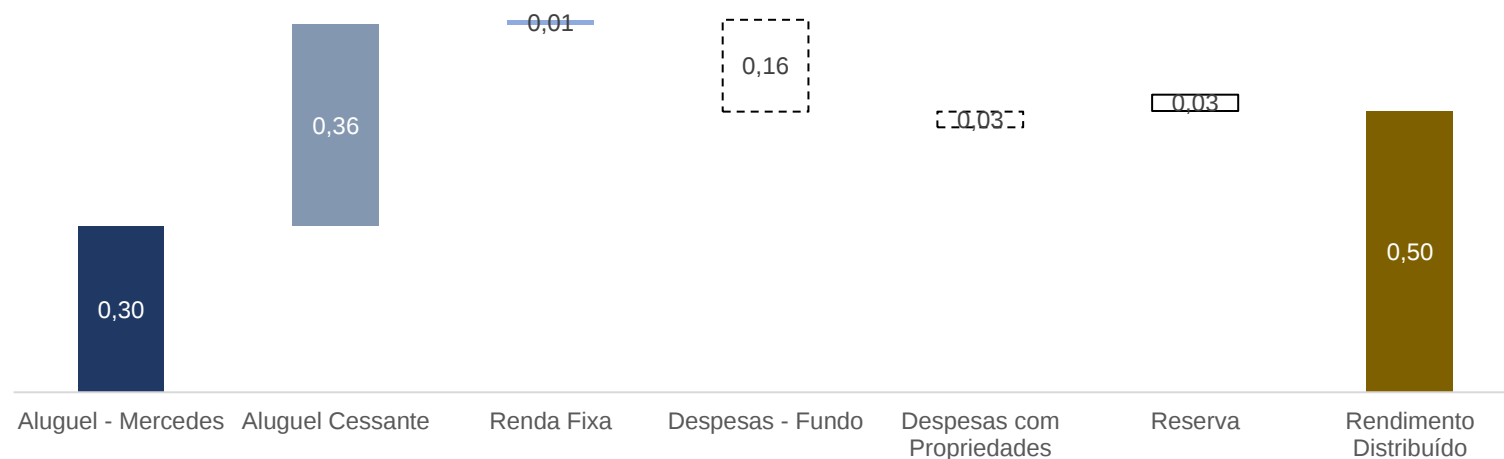


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota, representando um dividend yield anualizado de 10,6% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 56,37).

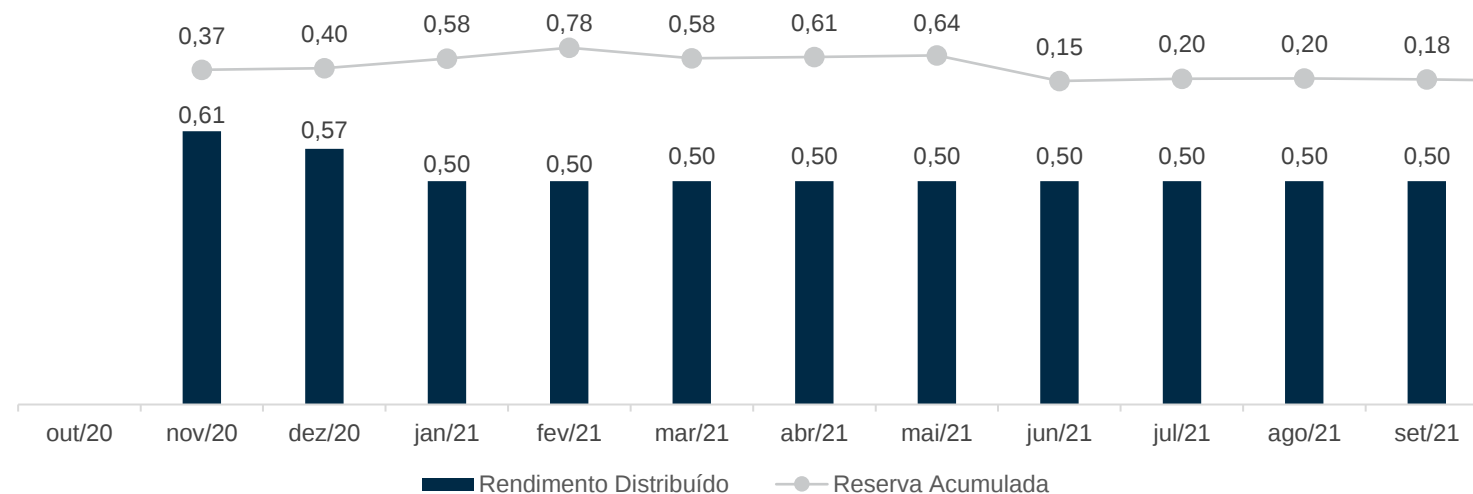
A média da distribuição dos últimos 12 meses foi de R\$ 0,52 por cota, representando um dividend yield médio de 11,0% a.a. sobre o preço das cotas no mercado secundário.

A reserva utilizada no mês foi de R\$ 0,03 por cota e a reserva acumulada é de R\$ 0,15 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

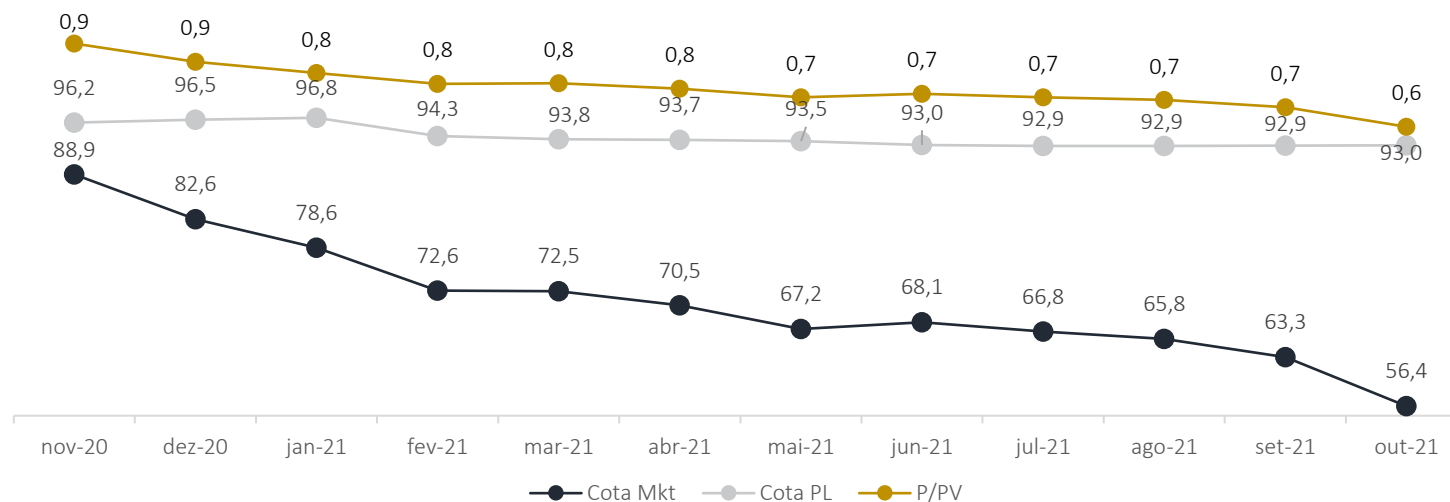


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 56,37. Isto representa um desconto de 39% em relação a cota patrimonial.

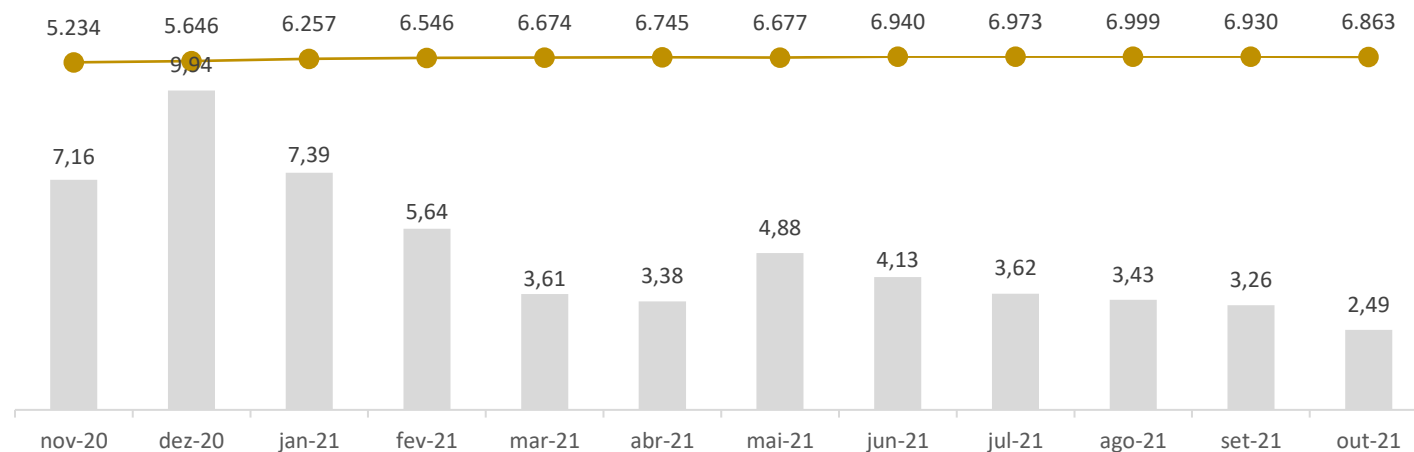
Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$ 2,5M de volume negociado, representando uma redução de 23,5% em comparação ao mês anterior.

O fundo encerrou o mês com uma redução de 1% no número de cotistas, totalizando 6.863 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO

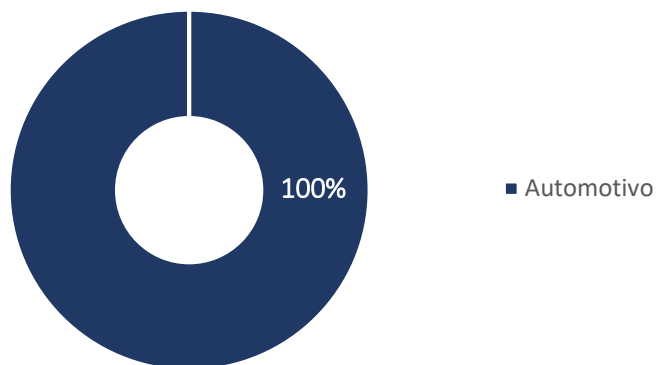


VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS

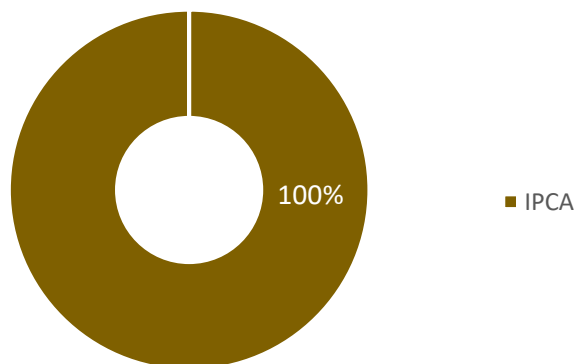


DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

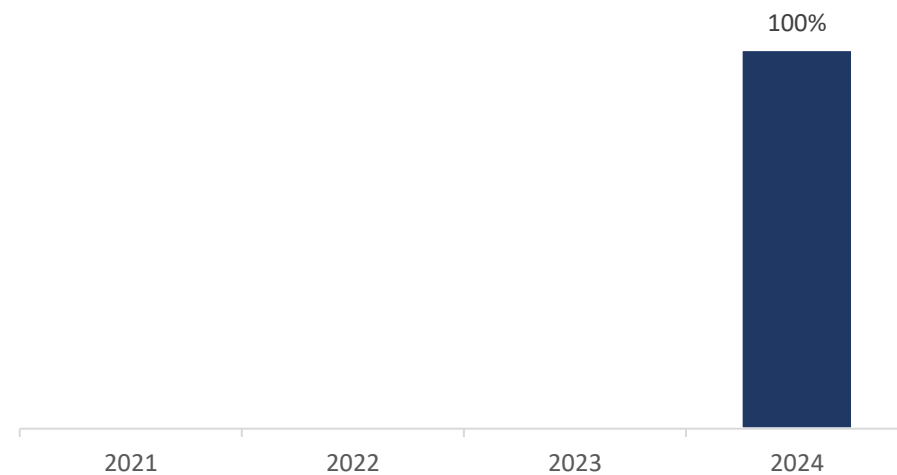
SETOR X RECEITA CONTRATADA



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

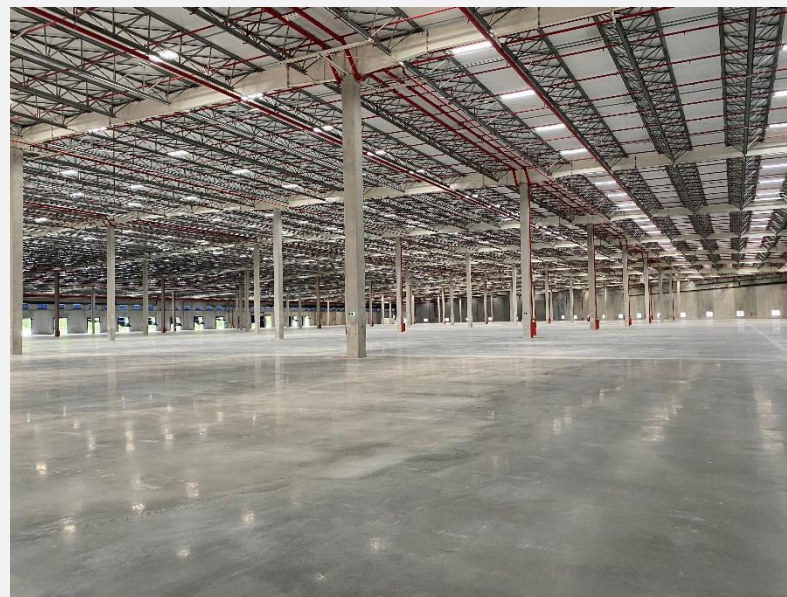
Sprinklers: sim

Iluminação: Zenital + LED

Localização: Juiz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de Fora](#)

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](#)

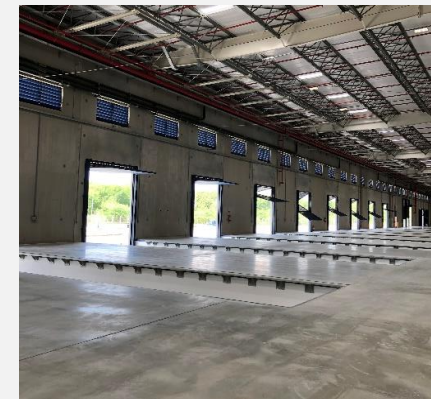
Imóvel Duque de Caxias



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 de forma a viabilizar a ocupação do imóvel o mais rapidamente possível.

No mês de outubro, com o acompanhamento contínuo do mercado de locação de imóveis logísticos no Rio de Janeiro do tipo “big box”, verificamos uma pequena absorção, o que reduziu a vacância para valores próximos a 425.000m² (*). Isto não refletiu em melhora de valores de fechamento, pois notamos que estes valores vem se mantendo aquém da expectativa do Gestor, visando a manutenção do valor do ativo.

No quadro ao lado, informamos resumidamente a evolução do status deste processo de forma a não prejudicar o processo de comercialização e, ainda assim, informar aos cotistas sobre o andamento do mesmo. É possível observar que a procura e visitação de interessados se mantém, bem como os envios das propostas para ocupação, porém ainda não houve conversão para locação justamente pela percepção que o inquilino em potencial tem do baixíssimo valor que os concorrentes estão negociando.

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

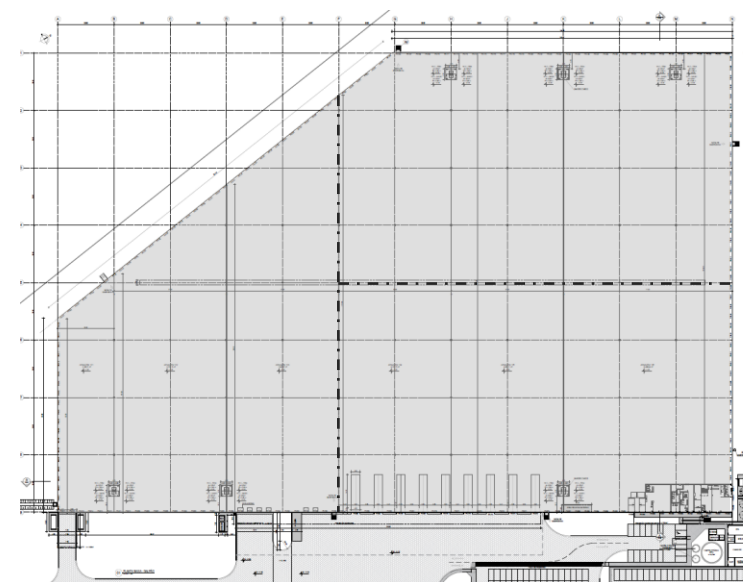
* Fonte: Pesquisa de Mercado – EREA – out/21

QUADRO RESUMO - PROSPECÇÃO PARA LOCAÇÃO

Setor	em m ²			Status
	Interessados	Visitados	Proposta Enviada*	
Varejo	133.000	69.000	128.000	
E-commerce	99.000	10.000	99.000	
Logística	121.000	121.000	72.000	
Serviços	57.000	27.000	30.000	
Alimentos/Bebidas	36.000	26.000	21.000	
TOTAL	446.000	253.000	350.000*	

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

PLANTA DO IMÓVEL



SOBRE O GESTOR

R\$ 4,7 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.

