

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA (OULG11)

*Live do Gestor com os Cotistas do Fundo sobre o Fato  
Relevante Publicado em 24.02.2021*

*03.03.2021*

# SUMÁRIO DA APRESENTAÇÃO:

- Dados do Fundo
- Linha do Tempo
- Acordo e Fato Relevante
- Mercado Logístico e Diferenciais do Ativo
- Perspectivas de rentabilidade

# DADOS DO FUNDO

Nome do Fundo – Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística  
Ticker - OULG11

Data de Constituição – 11/07/2011  
Ativos Alvo - Galpões Logísticos

Número de Cotas – 2.481.284  
Valor Patrimonial – R\$233.489.894,95  
Cota Patrimonial – R\$94,10

Quantidade de Cotistas - 6.257  
Liquidez Diária – R\$360mil

# DADOS DO FUNDO

## IMÓVEL JUIZ DE FORA

Classe do Imóvel  
Galpão Logístico

Localização  
Juiz de Fora – MG

Participação do Fundo  
100%

ABL  
31.400m<sup>2</sup>

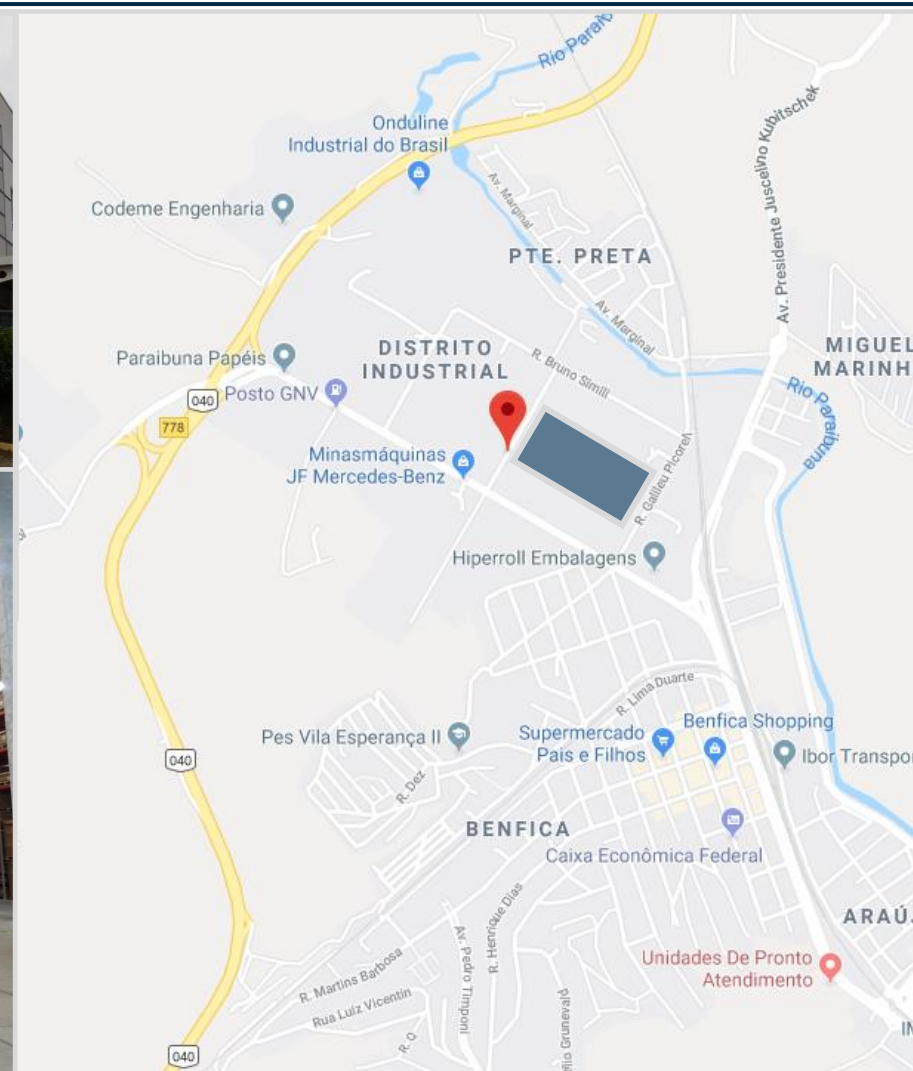
Locatário  
Mercedes Benz do Brasil

Tipo de Contrato  
Atípico

Vencimento  
Jul/24

Índice de Reajuste  
IPCA

Valor do Imóvel – Laudo de Dez/2020:  
R\$ 92.500.000,00





# DADOS DO FUNDO

## IMÓVEL DUQUE DE CAXIAS

Classe do Imóvel

Galpão Logístico

Localização

Duque de Caxias – RJ

Participação do Fundo

100%

ABL

49.602,90 m<sup>2</sup>

Locatário

Braskem S.A.

Tipo de Contrato

Típico

Vencimento

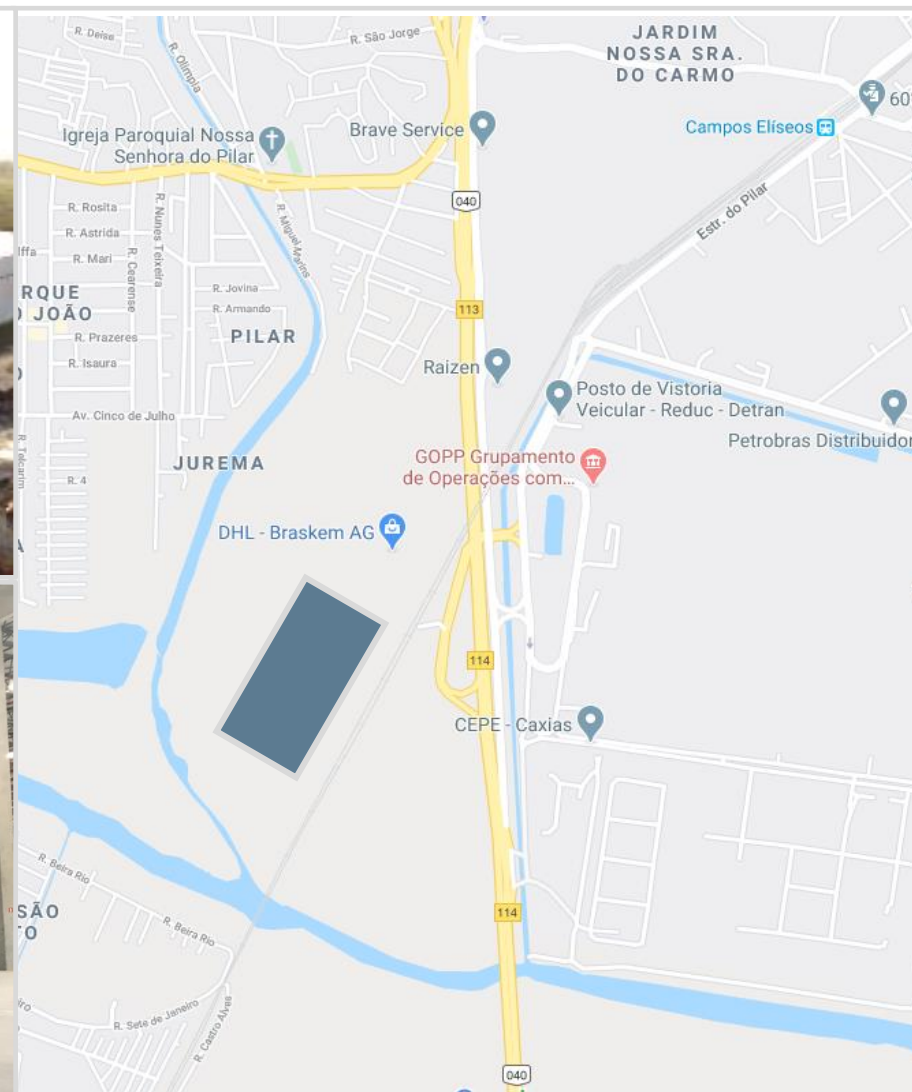
Rescindido

Índice de Reajuste

IPCA

Valor do Imóvel – Laudo de Dez/2020:

R\$ 147.304.000,00



# LINHA DO TEMPO

- Notificação da locatária sobre problemas no piso do imóvel
- Notificação do Fundo ao Vendedor e à Construtora solicitando os reparos

● 05.20

- Notificação da Locatária rescindindo o contrato de locação do imóvel.
- Divulgação do Fato Relevante pelo Administrador do Fundo

● 12.20

*Negociações com o Vendedor*

● 02.20

- Celebração do CCV para aquisição do Imóvel

● 09.20

- Nova notificação da locatária a respeito da necessidade da conclusão dos reparos para a ocupação do imóvel
- Compromisso formal da vendedora e da Construtora em entregar as obras até 31/12/2020

● 02.21

- Assinatura de termo aditivo prorrogando o prazo de entrega das obras para 30.04 mediante o pagamento de indenização ao Fundo de até R\$8MM até dez/21
- Divulgação de Fato Relevante pelo Administrador do Fundo

# ACORDO E FATO RELEVANTE

2) Como resultado dessas medidas, nesta data o Fundo obteve, junto à vendedora do Imóvel, a BZLOG RDUC1 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (“Vendedora”): **(a)** uma indenização no valor de até R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), devida em até 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$888.888,89 (oitocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e nove centavos) cada, vencendo-se a primeira em 25/04/2021 e a última em 25/12/2021 (“Indenização”); e **(b)** a manutenção de seu compromisso pela conclusão das obras de reparo no Imóvel para que este fique em plenas condições de locação para terceiros, com prorrogação do prazo para conclusão até 30.04.2021, em razão do atraso na entrega de materiais ocasionada pela escassez de insumos, especialmente o aço, provocada pela pandemia do coronavírus;

3) O valor integral da Indenização foi depositado em conta corrente do Fundo e será por este apropriado mensalmente, conforme o valor mensal previsto acima, observado que: **(a)** a Indenização deixará de ser devida caso o Fundo alugue o Imóvel a terceiros por valor mensal igual ou superior ao valor das parcelas mensais acima descritas, a partir do momento em que o Fundo efetivamente passar a receber o valor dos aluguéis devidos em razão da nova locação; **(b)** caso o Imóvel venha a ser locado a terceiros por valor inferior ao valor das parcelas mensais de indenização, o Fundo apropriará, mensalmente, o valor da diferença entre o valor das parcelas mensais de indenização e o valor do novo aluguel do Imóvel; e **(c)** caso o Imóvel seja locado, mas seja concedida carência total ou parcial de aluguéis ao novo locatário, o Fundo apropriará, mensalmente, o valor necessário da parcela mensal da indenização, até a data prevista para última parcela da Indenização ou até o término da carência, dos dois eventos, o que ocorrer primeiro. Ao final do prazo previsto para última parcela da Indenização (25/12/2021), se restar algum valor não apropriado pelo Fundo, considerando as hipóteses de locação acima, o valor remanescente será devolvido à Vendedora;

# MERCADO LOGÍSTICO – CLASSE A E A+

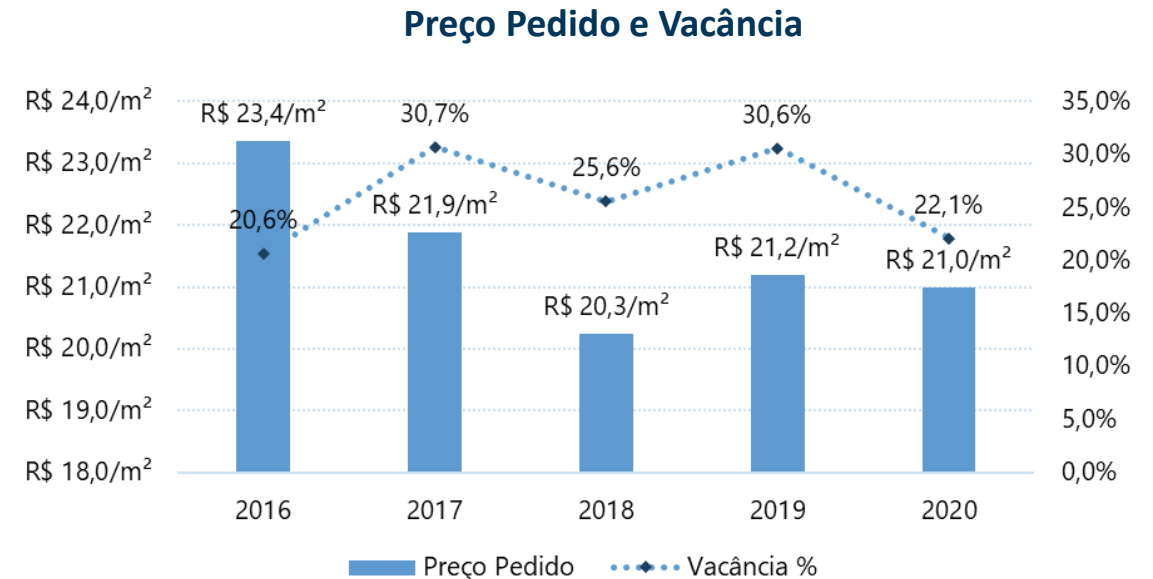
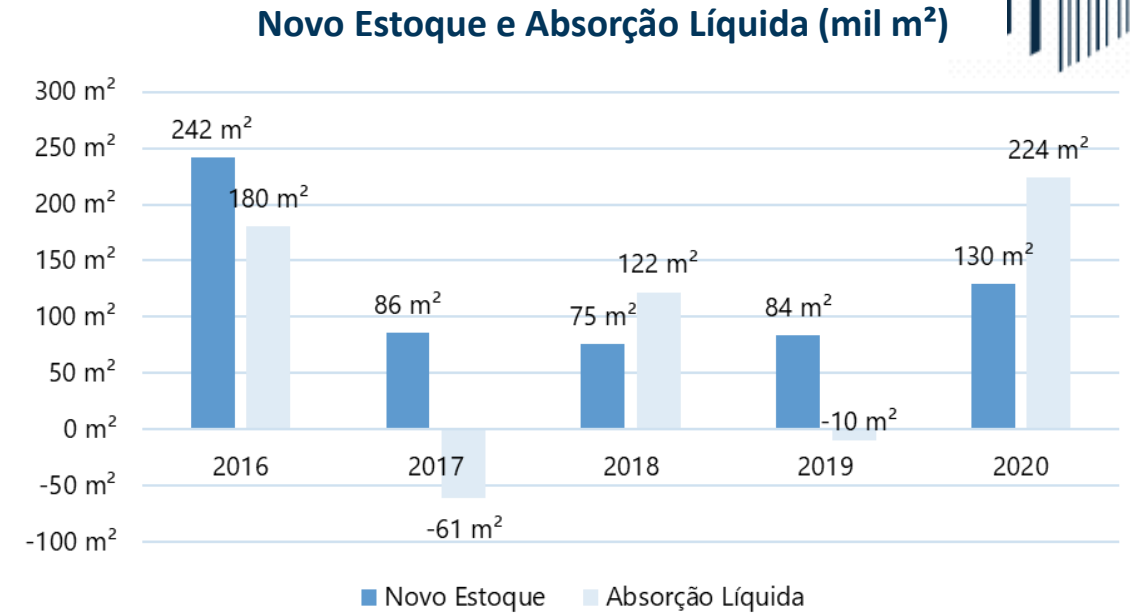
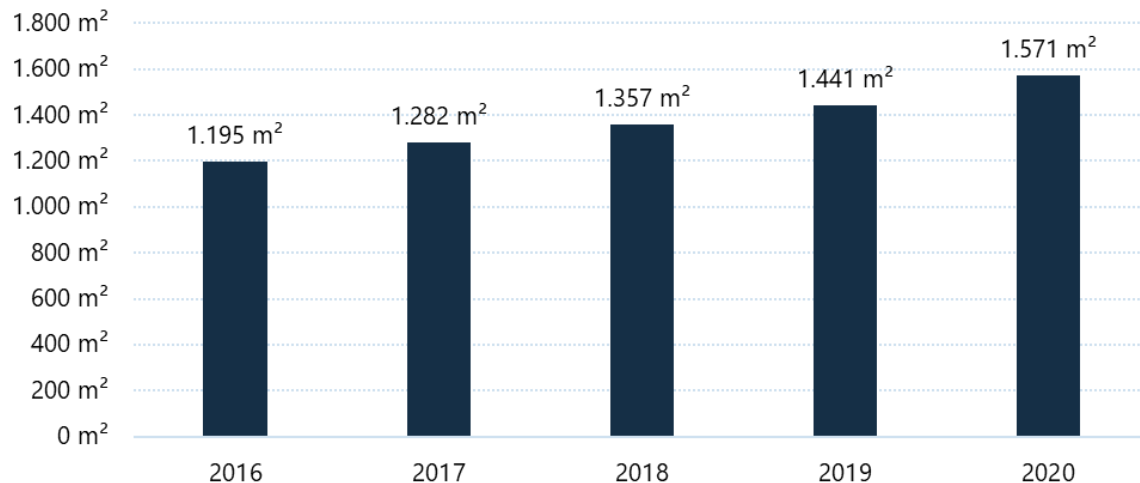


**Estoque Total:** 1,57milhão de m<sup>2</sup> considerando somente os empreendimentos Classe A e A+ no Estado do RJ, exceto Campos, Macaé e Vale do Paraíba Fluminense

**Novo Estoque e Absorção Líquida:** mesmo com o aumento do novo estoque em 2020, o ano passado foi muito positivo quanto à absorção líquida, fato que demonstra a retomada da demanda

**Vacância:** a redução significativa da vacância em 2020 é outro indicador positivo

**Valor de Locação:** os preços pedidos se mantiveram estáveis, porém em regiões consideradas nobres (próximo do Marco Zero e consideradas mais seguras dentro do contexto do RJ), houve transações acima de R\$25/m<sup>2</sup>





# DIFERENCIAIS – PADRÃO CONSTRUTIVO E BIG BOX



## PONTOS DE DESTAQUE DO IMÓVEL

- **Padrão construtivo:** O CLD 1 possui alto padrão construtivo, com especificações técnicas que o caracterizam como Galpão AA
- **Idade e Garantias:** imóvel novo com garantias vigentes de construtora de renome
- **Conforto Térmico e Manutenção:** a tipologia construtiva de Tilt-up com paredes de concreto aumenta consideravelmente o conforto térmico do galpão e reduz os custos com manutenção de fachada
- **BIG Box:** os imóveis desta tipologia no Rio são construídos em regiões fora do Raio 15 e através de contratos de BTS, trazendo vantagem competitiva ao CLD 1
- **Docas sider:** apropriados para operações específicas industriais, bebidas, móveis e bricolagem

## DESAFIOS





- **Quantidade de Docas:** São poucas, entretanto o layout do imóvel e disponibilidade de terreno permite a abertura de mais docas no imóvel se necessário



## Principais Características Técnicas

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ABL (m <sup>2</sup> )                | 49.602            |
| Taxa de Eficiência (%)               | 96%               |
| Pé-direito (m)                       | 12                |
| Resistência Piso (T/m <sup>2</sup> ) | 5                 |
| Sprinklers (nível)                   | J4                |
| Niveladoras/Portas                   | Automática/Manual |
| # docas elevadas                     | 08                |
| # docas sider                        | 09                |

## ÚLTIMAS TRANSAÇÕES BIG BOX NO RIO DE JANEIRO

|   |            |                        |
|---|------------|------------------------|
|    | BR-040 (2) | 80 mil m <sup>2</sup>  |
|  | Pavuna     | 30 mil m <sup>2</sup>  |
|  | BR-040 (2) | 100 mil m <sup>2</sup> |
|  | Pavuna     | 20 mil m <sup>2</sup>  |

## Perfil de Clientes

|                     |  |
|---------------------|--|
| E-commerce          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fullfilment + Market Place</li><li>• Automação</li><li>• Operações Verticais</li></ul> |
| Bebidas             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Centro de Distribuição com entradas em nível</li></ul>                                 |
| Móveis e Bricolagem | <ul style="list-style-type: none"><li>• Centros de Distribuição e Retirada em Loja</li></ul>                                   |
| Indústria           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Menos necessidade de doca e preferência de Stand Alone</li></ul>                       |
| Varejo              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Facilidade de entrega e necessidade de grandes áreas</li></ul>                         |

# DIFERENCIAIS – ACESSO DIRETO E SEGURANÇA PRIVILEGIADA



Viaduto com Acesso Direto nas duas direções

Frente promocional: 1,1Km de frente promocional para BR040

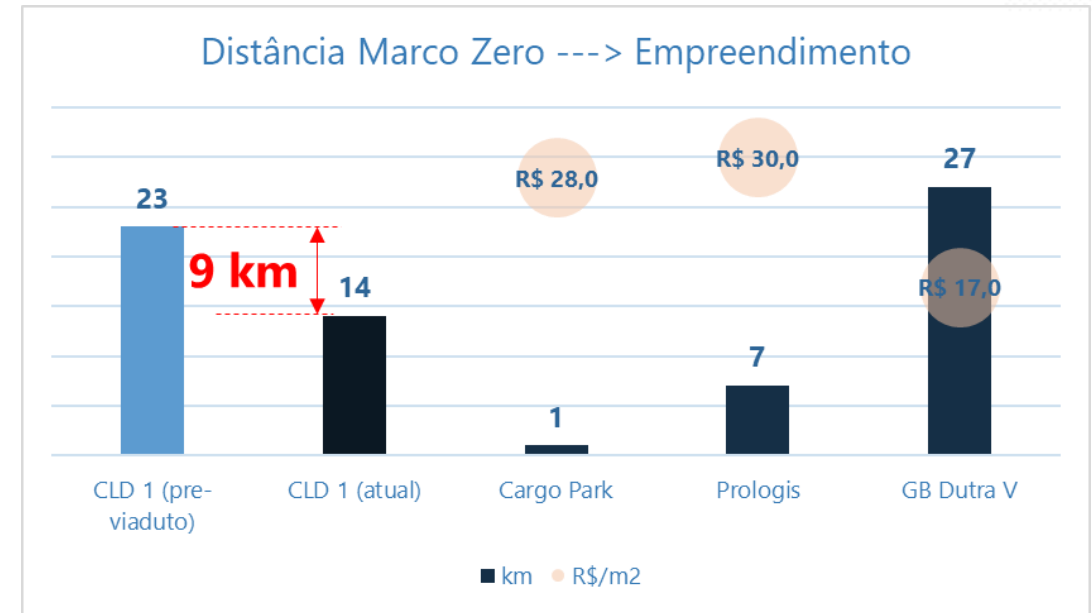
**Localizado no Raio <15:** Região com maior interesses de empresas e responsável por 24% da absorção de 2020

**Condição de segurança de destaque:** em função de córrego margeando os fundos e rodovia na frente, gerando isolamento estratégico

**Portaria Individualizada:** garantindo fluidez no acesso

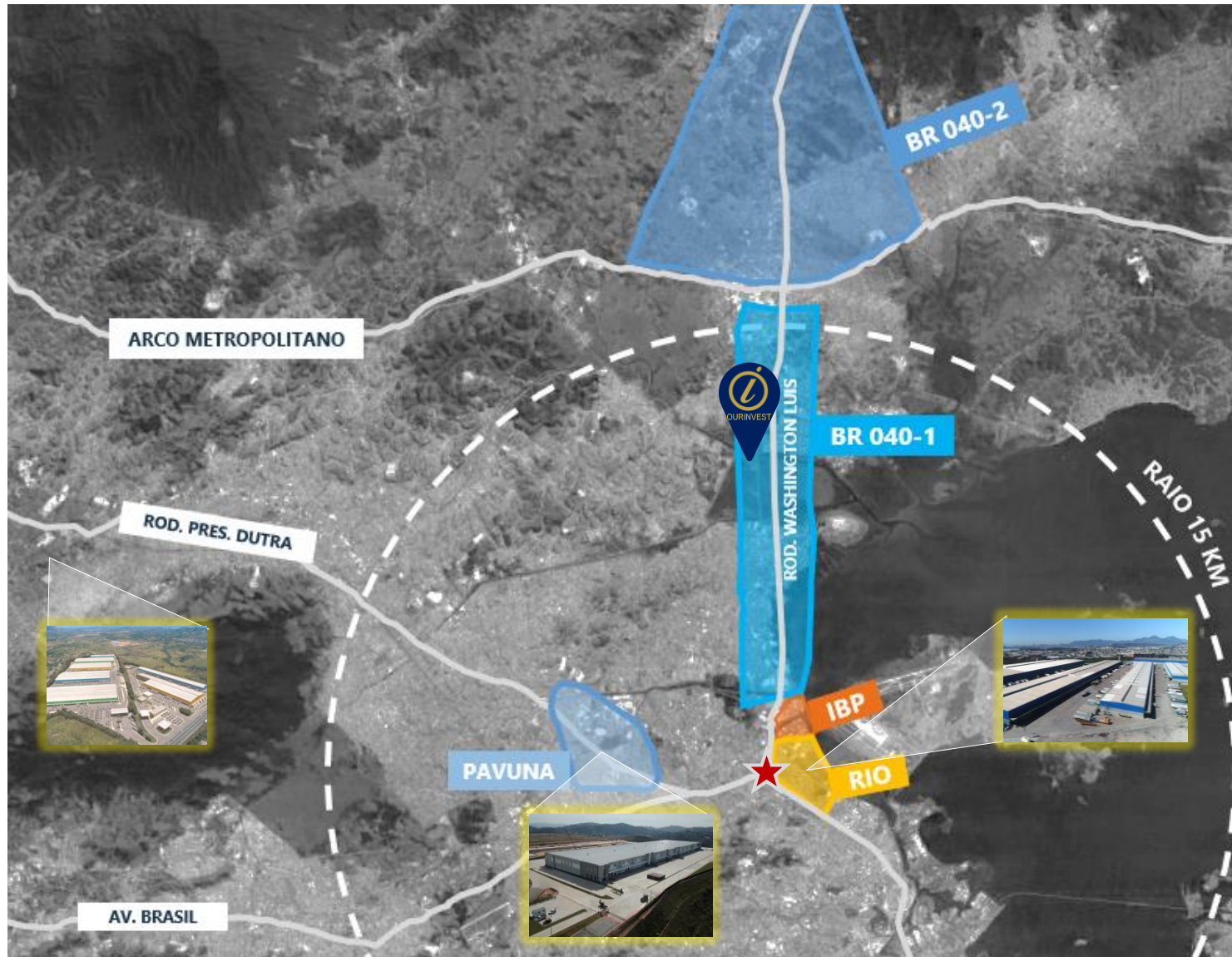
**Consultor de Segurança:** Moked, destaque nacional

**REDUC:** vizinho nobre, com criação de **destino**





# MERCADO LOGÍSTICO – REGIÃO DE INTERESSE



|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| <b>BR 040-1</b>     |                           |
| Estoque Total:      | 141.000 m <sup>2</sup>    |
| Vacância:           | 11,5 %                    |
| Preço Pedido Médio: | R\$ 22,30 /m <sup>2</sup> |
| <b>BR 040-2</b>     |                           |
| Estoque Total:      | 340.000 m <sup>2</sup>    |
| Vacância:           | 11,7 %                    |
| Preço Pedido Médio: | R\$ 14,80 /m <sup>2</sup> |
| <b>IBP</b>          |                           |
| Estoque Total:      | 234.000 m <sup>2</sup>    |
| Vacância:           | 54,0 %                    |
| Preço Pedido Médio: | R\$ 15,30 /m <sup>2</sup> |
| <b>RIO</b>          |                           |
| Estoque Total:      | 162.000 m <sup>2</sup>    |
| Vacância:           | 10,0 %                    |
| Preço Pedido Médio: | R\$ 28,00 /m <sup>2</sup> |
| <b>PAVUNA</b>       |                           |
| Estoque Total:      | 551.000 m <sup>2</sup>    |
| Vacância:           | 15,7 %                    |
| Preço Pedido Médio: | R\$ 17,10 /m <sup>2</sup> |

★ Marco Zero: trevo das missões (BR 040, Av. Brasil, Rod. Pres. Dutra).

# MERCADO LOGÍSTICO – REGIÃO DE INTERESSE



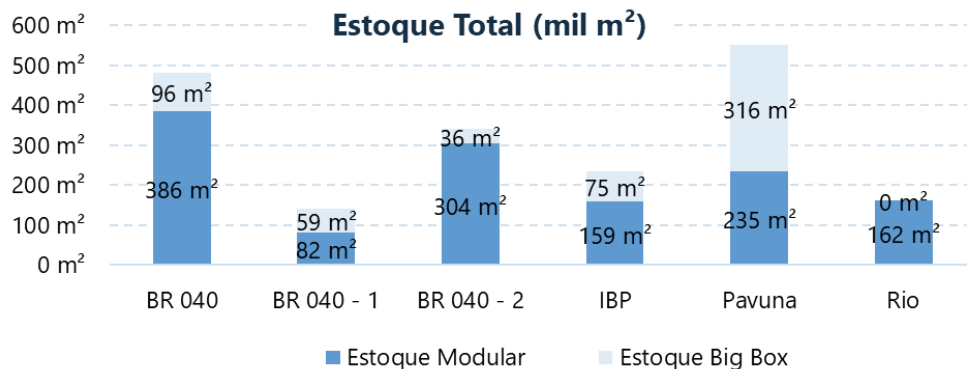
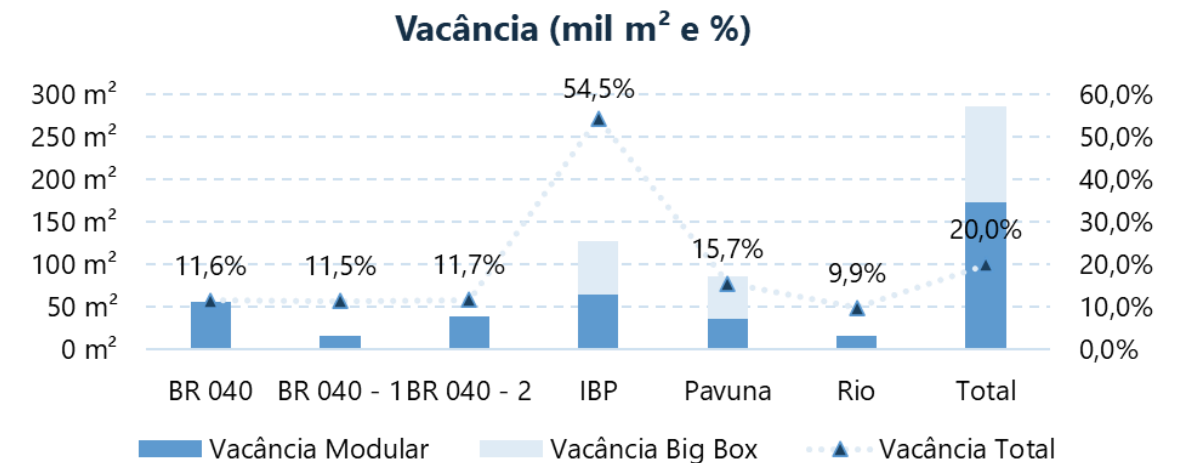
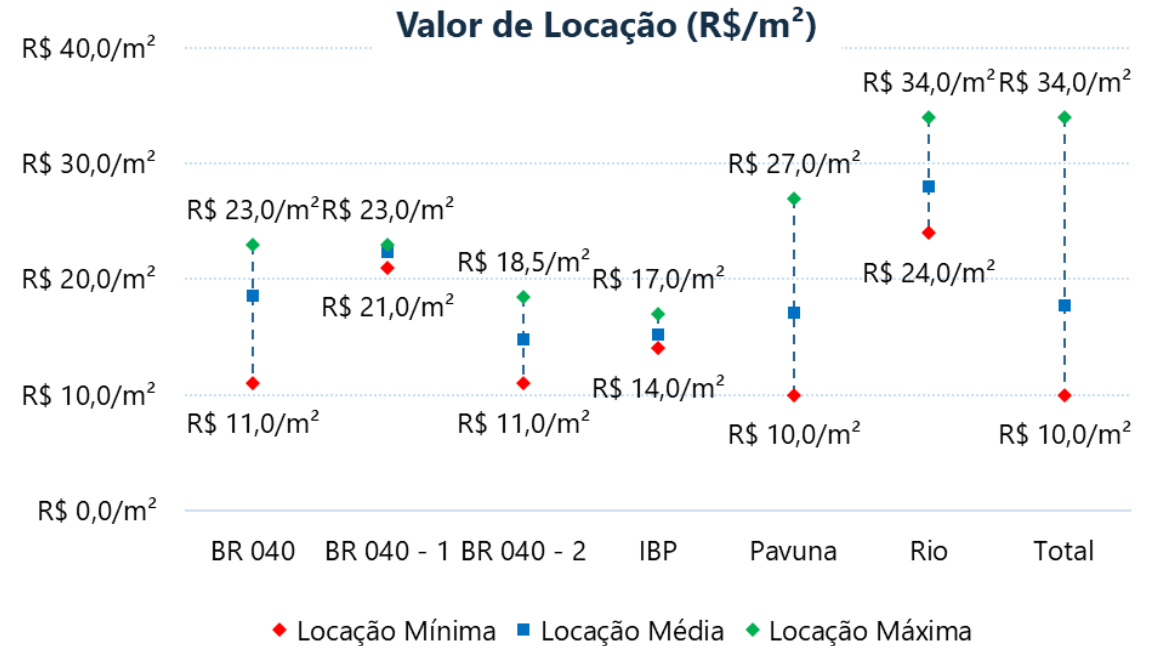
**Região de Interesse:** caracterizada por sub-regiões de mercado que competem diretamente com CL Duque que está localizado na BR040-1

**Raio 15km:** compreende todas as regiões de interesse, menos a BR040-2 (ao norte do arco metropolitano), consideramos como Marco Zero o cruzamento da Av. Brasil com a BR040

**Estoque Total:** 1,43 milhões m<sup>2</sup> (34% Big Box e 66% Modular), sendo que 2/3 do estoque de Big Box se localizam na região da Pavuna que engloba São João de Meriti e Belfort Roxo

**Vacância:** a média é de 20,0%, sendo que a região mais crítica é o IBP, se excluirmos esta região, a média reduz para 13,3%. Não há disponibilidade de Big Box na BR040 e na Pavuna é apenas 49mil m<sup>2</sup>, fato positivo quanto à concorrência de produto para o CL Duque

**Valor de Locação:** as maiores locações se concentram próximo do marco zero (até 7km), com exceção do IBP, e as absorções recentes acima do raio 15km foram motivadas por preços limitados a R\$15/m<sup>2</sup>



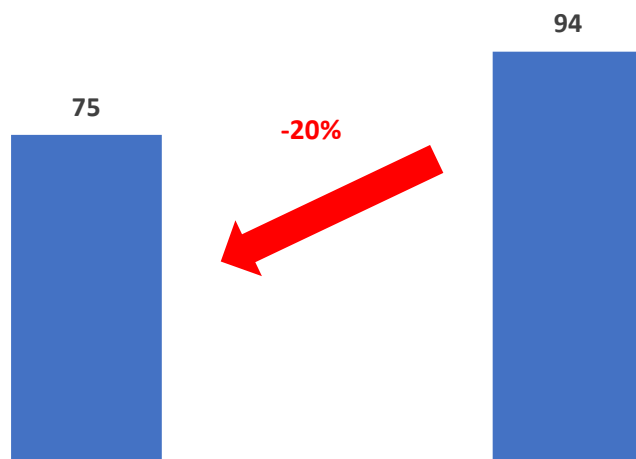
# PERSPECTIVAS DE RENTABILIDADE A PARTIR DA LOCAÇÃO

**Valor de Locação:** Consideramos como cenário base de locação o valor de R\$19,00 por m<sup>2</sup>

**Distribuição:** Neste valor de locação o Fundo poderá distribuir R\$0,56 por cota

**DY:** O Yield na cota patrimonial para esse nível de distribuição é de 7,15% a.a. enquanto que o Yield na cota a mercado é de 8,98% a.a.

**Desconto:** Hoje a cota negociada opera com desconto em relação à cota patrimonial de 20%.



|                                   | Valores de Locação (R\$/m <sup>2</sup> ) |                     |                     |                     |                     |
|-----------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                   | 17,00                                    | 18,00               | 19,00               | 20,00               | 21,00               |
| Adm/Gestão/Consultoria            | -204.367,25                              | -204.367,25         | -204.367,25         | -204.367,25         | -204.367,25         |
| Outros Custos do Fundo            | -79.131,14                               | -79.131,14          | -79.131,14          | -79.131,14          | -79.131,14          |
| <b>Despesas Totais</b>            | <b>-283.498,39</b>                       | <b>-283.498,39</b>  | <b>-283.498,39</b>  | <b>-283.498,39</b>  | <b>-283.498,39</b>  |
| Receita Juíz de Fora              | 732.997,99                               | 732.997,99          | 732.997,99          | 732.997,99          | 732.997,99          |
| Receita Duque de Caxias           | 843.249,30                               | 892.852,20          | 942.455,10          | 992.058,00          | 1.041.660,90        |
| <b>Receitas Totais</b>            | <b>1.576.247,29</b>                      | <b>1.625.850,19</b> | <b>1.675.453,09</b> | <b>1.725.055,99</b> | <b>1.774.658,89</b> |
| <b>Resultado</b>                  | <b>1.292.748,90</b>                      | <b>1.342.351,80</b> | <b>1.391.954,70</b> | <b>1.441.557,60</b> | <b>1.491.160,50</b> |
| <b># de Cotas</b>                 | <b>0,52</b>                              | <b>0,54</b>         | <b>0,56</b>         | <b>0,58</b>         | <b>0,60</b>         |
| <b>DY Patrimonial (R\$ 94,00)</b> | <b>6,65%</b>                             | <b>6,91%</b>        | <b>7,16%</b>        | <b>7,42%</b>        | <b>7,67%</b>        |
| <b>DY Mercado (R\$ 75,00)</b>     | <b>8,34%</b>                             | <b>8,66%</b>        | <b>8,98%</b>        | <b>9,30%</b>        | <b>9,62%</b>        |

Os valores apresentados representam uma estimativa, não sendo, desta forma, garantia de rentabilidade.