FII Ourinvest Logística

Proposta da Gestora e do Consultor Imobiliário do Fundo

Setembro 2021

OURINVEST
REAL ESTATE

Sumário Executivo

- O Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística ("**Fundo**" ou "**OULOG**") possui hoje dois imóveis com as características listadas no **Anexo I** dessa apresentação, sendo administrado pelo Banco Ourinvest ("**Ourinvest**"), gerido pela Ourinvest Asset Administradora de Recursos ("**Ourinvest Asset**") e contando com a consultoria imobiliária da Pedra Dourada Consultoria Imobiliária ("**Pedra Dourada**").

- Em 23.08.2021, o Banco Ourinvest, na qualidade de administrador do Fundo, recebeu uma solicitação de convocação de assembleia geral de cotistas, que foi complementado a pedido do Ourinvest, em 25.08.2021 (**"Pedido de Convocação"**), para deliberar sobre a substituição do Ourinvest, na qualidade de administrador, pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("**BTG**") e da Ourinvest Asset, na qualidade de gestora, pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda ("**Polo**")

- **A Ourinvest Asset e a Pedra Dourada trazem à ponderação dos Cotistas do OULG os seguintes elementos e fundamentos pelos quais entendem que a administração e gestão do Fundo não devem ser transferidas para, respectivamente, Polo e BTG:**

OURINVEST
REAL ESTATE

O Posicionamento da Gestão Atual do Fundo

Em resumo , a Ourinvest Asset e a Pedra Dourada entendem que a administração e gestão do Fundo não devem ser transferidas para, respectivamente, BTG e Polo, em função dos seguintes pontos abaixo elencados:

- A experiência da Ourinvest Asset e da Pedra Dourada na gestão de fundos imobiliários e em imóveis de logística, em contraposição à ausência de noticiado *track record* do novo gestor proposto em fundos imobiliários de logística – **Ver mais detalhes na Página 04 desta apresentação**;

- A Ourinvest Asset e a Pedra Dourada atuam de forma diligente e ativa na gestão dos ativos do Fundo, exemplificados na (a) renegociação de aluguel do ativo de Juiz de Fora e (b) negociação de indenização junto ao vendedor do ativo de Duque de Caxias – **Ver mais detalhes na Página 05 dessa apresentação;**

- A Ourinvest Asset e a Pedra Dourada tem atuado de forma ativa e intensa na prospecção de novos inquilinos para o ativo de Duque de Caxias, inclusive tendo contratado uma das empresas mais reconhecidas do mercado nacional de locações de imóveis de logística – **Ver mais detalhes na página 06 desta apresentação;**

- A atual vacância do imóvel de Duque de Caxias decorre de condições extremamente adversas do mercado de locação de galpões logísticos no entorno do imóvel no Rio de Janeiro, e não da passividade ou inação da Ourinvest Asset e da Pedra Dourada - **Ver mais detalhes na página 06 e 07 desta apresentação**

- Numa demonstração de comprometimento com a gestão do Fundo e alinhamento com seus cotistas, a Ourinvest Asset e a Pedra Dourada propõem a concessão, no último trimestre deste ano, de 100% de desconto nas suas remunerações de gestão e consultoria do Fundo e, durante todo o ano de 2022, de 50% nas suas remunerações - **Ver mais detalhes na página 08 desta apresentação**

OURINVEST
REAL ESTATE

Experiência da Gestora e do Consultor Imobiliário

- A Ourinvest Asset, gestora do Fundo, conta com uma equipe de 9 profissionais, exclusivamente dedicados à gestão de seus fundos e é parte integrante de uma plataforma de serviços financeiro-imobiliários, com R$ 1,4 bilhão em fundos e portfolios sob gestão - ver maiores detalhes no **Anexo 2** dessa apresentação**.**

- A Pedra Dourada, consultora imobiliária do Fundo, foi a empresa que desenvolveu e locou, num contrato atípico para a Mercedes Benz, o imóvel de Juiz de Fora-MG do Fundo. Atua no desenvolvimento e gestão de galpões de logística há mais de 20 anos, tendo participado de mais de 500 mil m2 de área bruta locável de imóveis deste tipo. Possui atualmente mais de 400 mil m2 de galpões logísticos sob gestão, incluindo, dentre os seus inquilinos, nomes como Coca Cola Femsa, Ambev, Mercedes-Benz, Dow Chemical, Mills Solaris, Doka do Brasil, Novelis do Brasil, Gerdau, Assaí Atacadista, Grupo Mateus, Supermercados BH, Grupo DMA (EPA/Mineirão) e Grupo Supermercado Bahamas.

Em contraposição, a Polo possui atualmente apenas 1 fundo imobiliário sob gestão, de aproximadamente R$ 370 milhões, focado em Certificados de Recebíveis Imobiliários. Portanto, na nossa visão, não possui *track-record* na gestão de fundos imobiliários de ativos logística

OURINVEST
REAL ESTATE

Gestão Ativa do Fundo nos Imóveis Mercedes e CL Duque

- A Ourinvest Asset tem gerido o portfolio do Fundo de forma diligente e proativa, tendo obtido sucesso na (a) renegociação do aluguel do imóvel locado para a Mercedes-Benz em Juiz de Fora-MG e (b) na negociação de uma indenização junto ao vendedor do imóvel de Duque de Caxias-RJ, que permite ao Fundo manter uma distribuição mensal de R$ 0,50 por cota, mesmo com a vacância integral do imóvel.

27.05.2020

Renegociação dos termos do contrato de locação do imóvel de Juiz de Fora-MG com a Mercedes Benz, com uma redução de 22% no valor do aluguel em troca de um acréscimo de 22% no período de locação em regime atípico (*build-to-suit*)

21.02.2021

Negociação, com o vendedor do imóvel de Duque de Caxias-RJ, de indenização de valor total de R$ 8,0 milhões durante o ano de 2021, em parcelas mensais que permitem a distribuição mensal de R$ 0,50/cota até o final do ano, mesmo com vacância integral do imóvel.

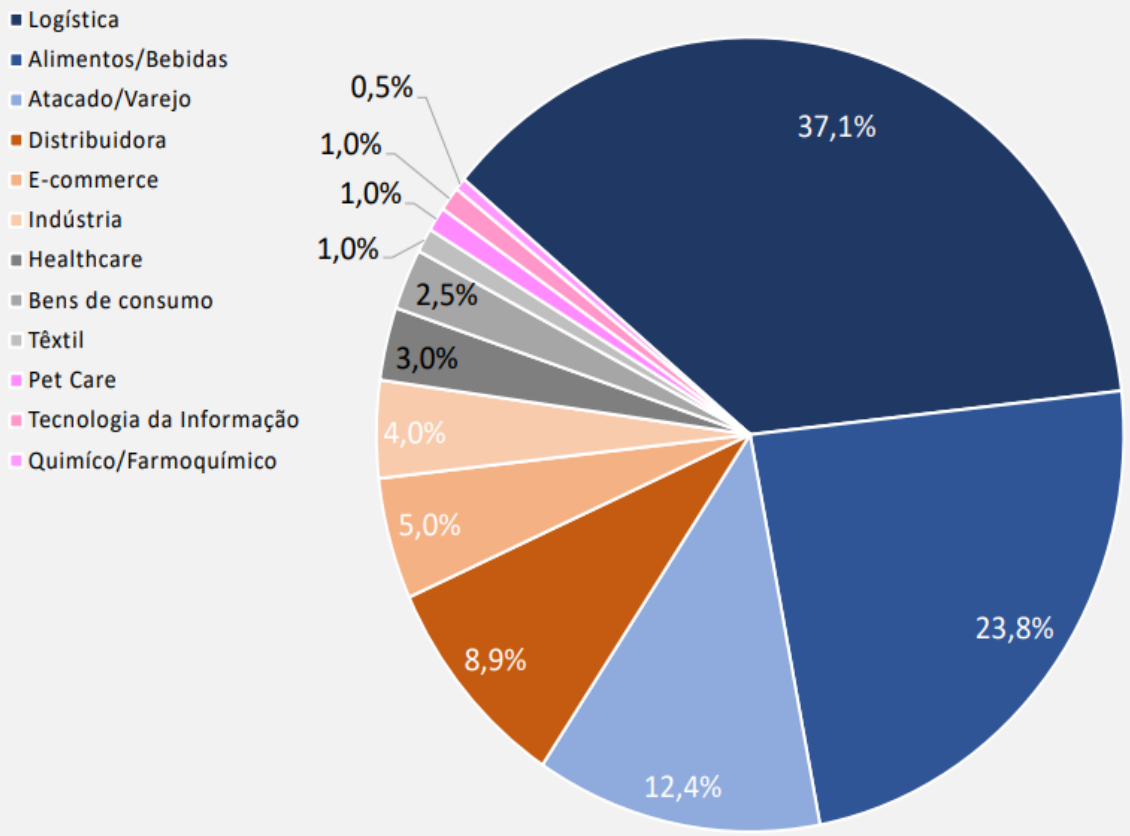
- Para coordenar os esforços de locação da área vaga do imóvel de Duque de Caxias-RJ, o Fundo, mediante a atuação da Ourinvest Asset e da Pedra Dourada, contratou no início desse ano a EREA Advisory, empresa que assessorou mais de 853 mil m2 de locação desde 2018 em imóveis de logística, em 23 estados – ver maiores detalhes no **Anexo 3** dessa apresentação

OURINVEST REAL ESTATE

Vacância do Imóvel no CL Duque por motivos de Mercado

- Em função da gestão ativa da Ourinvest Asset e da consultoria prestada pela Pedra Dourada , bem como dos esforços da EREA, desde sua contratação no início do ano, tivemos o equivalente a 311 mil m2 de inquilinos prospectados que resultaram em 234mil m² de propostas enviadas no imóvel de Duque de Caxias:

Empresas Abordadas



Entre os meses de maio e setembro de 2021, foram prospectadas 203 empresas, de diversos segmentos, conforme gráfico ao lado.

- ✓ 26 empresas interessadas;
- ✓ 11 visitas realizadas;
- ✓ 9 propostas enviadas;
- ✓ Demanda média de 22 mil m².

Significando que a taxa de conversão de empresas prospectadas que apresentaram algum interesse foi de 13%, destas 42% das empresas interessadas visitaram o imóvel e 35% tiveram proposta apresentada.

OURINVEST REAL ESTATE

Vacância do Imóvel no CL Duque por motivos de Mercado

- O fato de não terem sido formalizadas e anunciadas locações no imóvel deve-se à **situação desfavorável de mercado, em especial se considerada a localização do imóvel**, que atualmente conta com vacância média superior a 50%, assim como com valor de locação extremamente baixo, entre R$ 7,0/m2/mês e R$ 14,0/m2/mês, conforme demonstrado abaixo por dados obtidos pela EREA:

Mercado Competitivo – Ativos Comparáveis (Big Box disponíveis)

O estudo de mercado competitivo indica 955.680,00 m² de ABL dos ativos comparáveis e vacância de 526.190,00 m², representando uma taxa de vacância média de 55%.

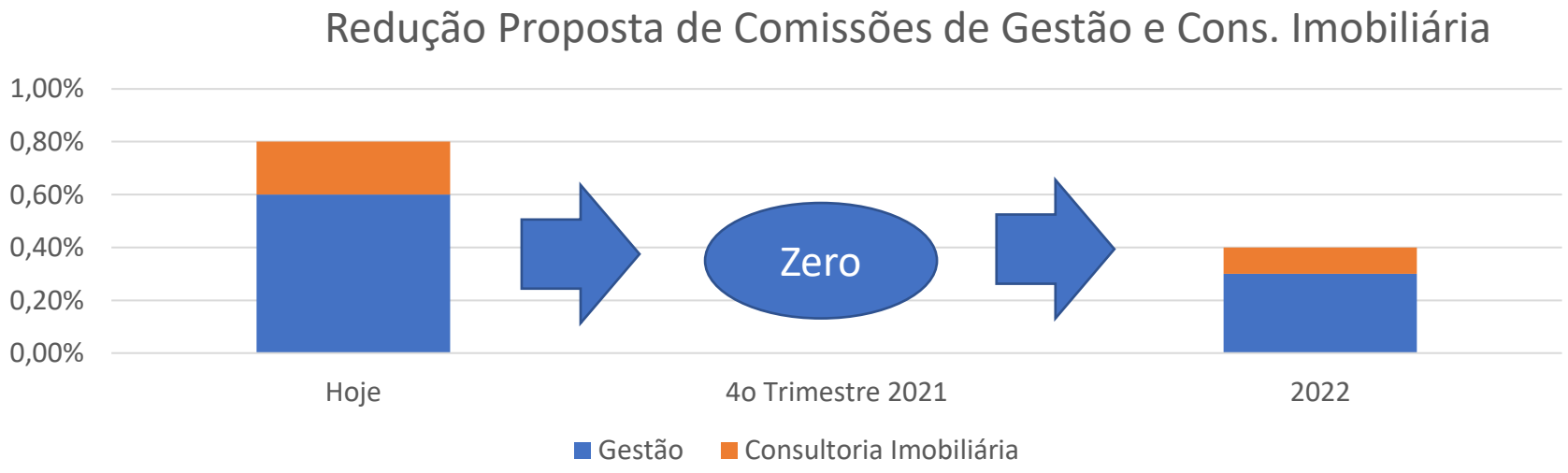
	Empreendimento	Região	ABL	Vacância	Locação (R$/m²)	Condomínio (R$/m²)	IPTU (R$/m²)	Fechamento
1	GLP Campo Grande	Brasil 60	140.000,00	52.000,00	16,5	2,75	1,5	12
2	Cond. Nova India	Brasil 60	145.000,00	50.000,00	15	1,21	1,18	10
3	Modular Santa Cruz	Brasil 60	27.435,00	27.435,00	15	N/I	N/I	12
4	RB Santa Cruz	Brasil 60	100.000,00	80.000,00	15	3	N/I	10
5	DP Duque de Caxias	Washington Luiz 60	70.000,00	40.000,00	16	2,38	0,56	10
6	CL Duque	Washington Luiz	100.000,00	100.000,00	22	3,5	0,8	19
7	Goodman Caxias	IBP	75.262,00	56.773,00	18	3,76	0,62	14
8	TRX Santa Cruz	Brasil 60	27.886,00	27.886,00	15	N/A	1,24	12
9	GLP Pavuna	Dutra	82.457,00	19.486,00	20,5	3,6	1,32	17
10	Centers Pavuna	Dutra	41.140,00	14.000,00	22	3,97	0,68	18
11	GB Dutra V	Dutra 60	42.000,00	10.000,00	18,5	5,74	-	16
12	Stock Center Dutra	Dutra 60	71.500,00	21.064,00	17	4,5	-	15
13	VBI Seropedica	Dutra 60	33.000,00	27.546,00	15	4,54	0,32	10

* Os valores de estimativa da média de locação foram levantadas pelo time da EREA, seguindo como base outros contratos e/ou negociações com outros interessados que não avançaram com a locação dos imóveis.

OURINVEST REAL ESTATE

Medidas de Alinhamento do Gestor e do Consultor Imobiliário

De modo a reafirmar seu compromisso e alinhamento com os seus cotistas, a Ourinvest Asset, na qualidade de gestora do Fundo, e a Pedra Dourada, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo, estão de acordo em conceder um **desconto de 100% nas suas remunerações de gestão e de consultoria do Fundo até o final de 2021, e de 50% de suas remunerações durante o ano de 2022:**



Em 2022, a redução proposta de taxas de gestão e de consultoria imobiliária representará uma **economia de cerca de R$ 1,0 milhão para o Fundo**

OURINVEST REAL ESTATE

Anexo 1 – Dados Atuais do OULG

OURINVEST
REAL ESTATE

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:
R$ 0,50

VALOR DE MERCADO DA COTA:
R$ 65,80

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:
9,1%

MARKET CAP:
R$ 163.268.487

DIVIDEND YIELD (12M):
9,7%

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:
R$ 92,86

RETORNO NO MÊS:
-0,8%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:
R$ 230.407.888

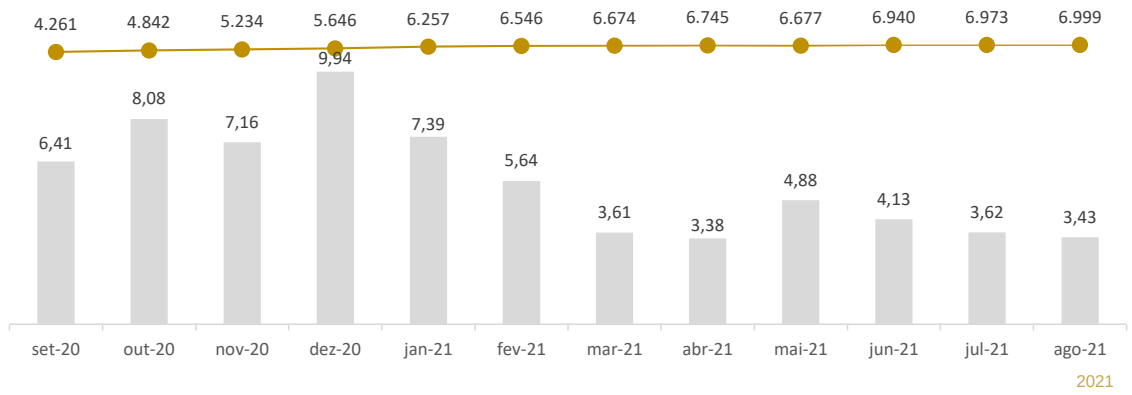
RESERVA ACUMULADA POR COTA:
R$ 0,20

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:
R$ 155.829

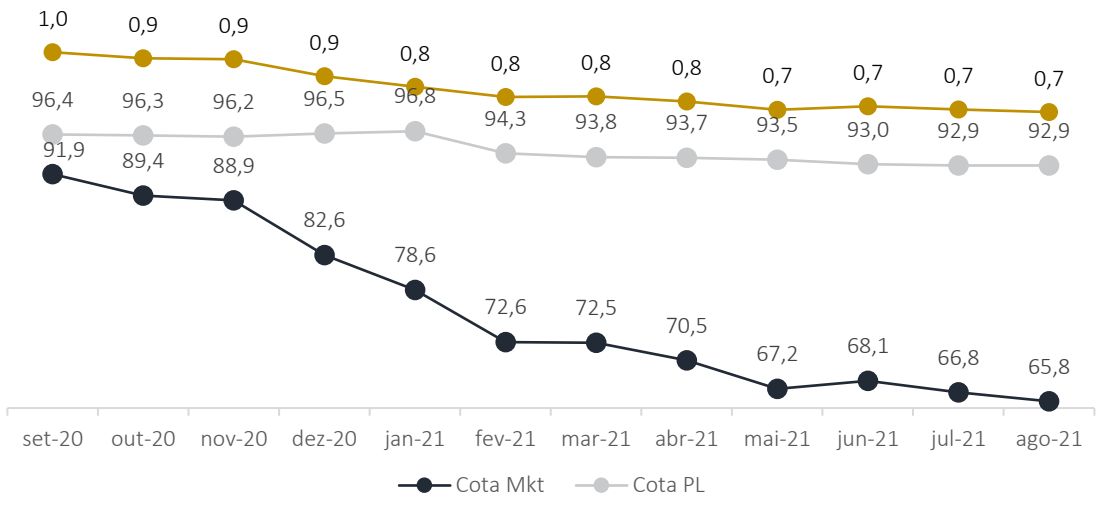
NÚMERO DE COTISTAS:
6.999

VOLUME NEGOCIADO:
R$ 3.428.227

VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



AGOSTO

2021

Imóvel Juiz de Fora

Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

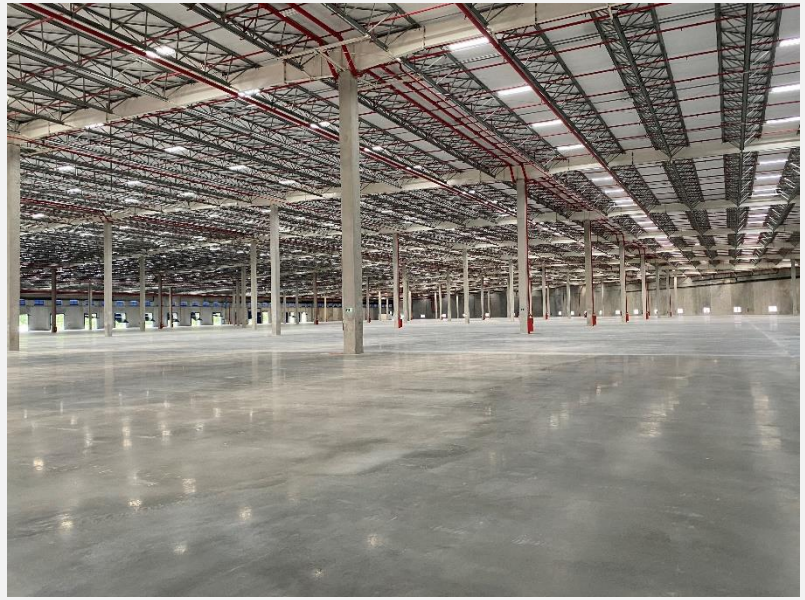
Sprinklers: sim

Iluminação: Zenital + LED

Localização: Juíz de Fora / MG

Mapa: Imóvel Juiz de 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

Anexo 2 - Ourinvest Asset

OURINVEST
REAL ESTATE

Anexo 2 - ORE - Nossa origem

1999

Brazilian Mortgages ("BM") foi fundada – primeira companhia hipotecaria independente.

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

2000

Brazilian Securities ("BS") foi fundada – Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.

2002

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.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil - R$ 4 bilhões de ativos sob gestão e administração.

2010

BFRE recebe o *Prêmio Master Imobiliário* devido a sua contribuição no desenvolvimento da cultura do mercado de crédito imobiliário brasileiro.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano.

BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R$ 10 bilhões.

2015

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.

2016

Ourinvest Securitizadora é fundada.

2017

Ourinvest Asset e Reico Gestora são fundadas.

2018

Ourinvest Real Estate Holding é fundada.

Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e **Reico** assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

OURINVEST REAL ESTATE

Anexo 2 - ORE – Plataforma de Serviços Financeiros e Imobiliários

Quatro empresas operacionais:

OSEC B3 LISTED

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

- **Ourinvest Securitizadora -** Securitizadora de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio
- **Ourinvest Asset -** Estruturação e Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário e de Crédito Privado
- **Reico -** Gestão de Portfólios de Desenvolvimento Imobiliário
- **Ourinvest Innovation –** Fintech especializada em originação, análise de crédito e gestão de carteiras de crédito do agronegócio

R$ 2,0 BI
em emissões de CRIs *

R$ 1,4 BI
em emissões de CRAs *

R$ 0,8 BI
em fundos sob gestão e consultoria

R$ 0,5 BI
em portfólios de desenvolvimento

R$ 41 MI
em direitos creditórios do Agronegócio sob gestão

* Emissões de CRIs e CRAs desde 2016.

Nota: Valores base Agosto/2021.

OURINVEST REAL ESTATE

Anexo 2 – Ourinvest Asset – Fundos de Investimento Imobiliário

R$ 708 Milhões

FII OURINVEST JPP

OUJP11

R$ 293 milhões

Fundo de CRI em parceria com a JPP

20.784 cotistas

FII OURINVEST LOGÍSTICA

OULG11

R$ 163 milhões

Galpões Logísticos

6.999 cotistas

FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA

OURE11

R$ 73 milhões

Fundo Híbrido

4.104 cotistas

FII OURINVEST RE I

WTSP11B

R$ 45 milhões

7% de participação no World Trade Center SP

200 cotistas

FII OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

OUFF11

R$ 134 milhões

Fundo de FIIs

8.943 cotistas

Nota: Valor de Mercado dos FIIs base Agosto/2021.

OURINVEST REAL ESTATE

Anexo 2 – Ourinvest Asset – Fundos de Crédito Privado

R$ 85 Milhões

OURINVEST RE
FIM CRÉDITO PRIVADO

R$ 44 milhões

Fundo de CCIs

1 cotista

FIDC OURINVEST
RECEBÍVEIS AGRO

R$ 41 milhões

Fundo de Direitos Creditórios

6 cotistas

Nota: Valor total do Patrimônio Líquido dos Fundos base Agosto/2021.

OURINVEST
REAL ESTATE

Anexo 3 – Apresentação da EREA

OURINVEST
REAL ESTATE

Anexo 3 – Apresentação da EREA

Quem Somos

A EREA – Eminence Real Estate Advisory – é uma empresa de consultoria com foco na estruturação de operações e projetos imobiliários, oferecendo completo suporte técnico, comercial e de avaliações econômico-financeiras aos seus clientes. A **EREA** atua nos **setores logístico, industrial, comercial, varejo e educacional**.

A empresa atua junto a investidores, proprietários e locatários, se dedicando a projetos de consultoria que são desenhados caso a caso em função das necessidades específicas e particularidades de cada cliente, no conceito ***Tailor Made***.

A dedicação da **EREA** para cada projeto implica na contratação de seus serviços sempre com **exclusividade**.

Dada a natureza especial de cada projeto, a **EREA** conta com equipe com grande experiência de mercado, além de ampla rede de consultores associados e parceiros estratégicos, com diferentes especialidades, que compõem a equipe técnica de cada projeto.

Anexo 3 – Apresentação da EREA

Track Record do Time

+9 bilhões de R$	em participação direta na **venda e compra de portfolios logísticos e imóveis comerciais**
+3,2 milhões de m²	de **locação e renegociação de imóveis comerciais, galpões** e **BTS**
+20 milhões de m²	em participação na **estruturação de operações** de compra e permuta de glebas para loteamento, terrenos para logística, industrias e empreendimento comerciais
+22 milhões de m²	**avaliações de imóveis** comerciais, logística, industrial, shoppings e varejo
+80 milhões de m²	de **consultoria de terrenos** *highest and best use* (estudos de desenvolvimento)

OURINVEST REAL ESTATE

Anexo 3 – Apresentação da EREA

Track Record Locação YTD (Março/21)

Desde 2º SEM - 2018

TOTAL 853 MIL M²

+ 23 Estados + DF

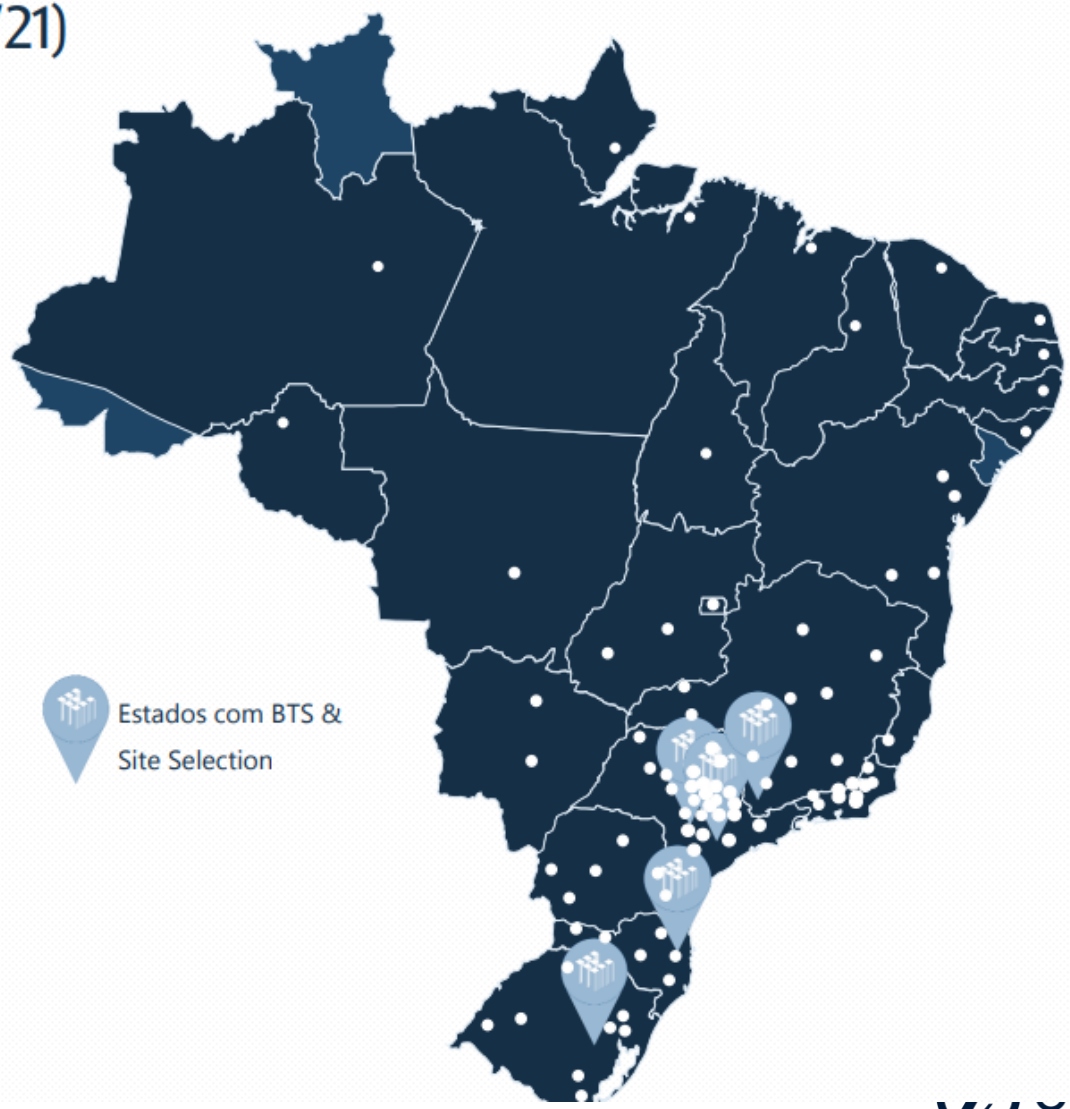
+ 611 mil m² BTS & Site Selection

+ 242 mil Last Mile & Crossdock

+ 165 mil m² em negociação

TOTAL = + 1,02 milhões m²

(contrato + negociação)



JRINVEST
REAL ESTATE

Anexo 3 – Apresentação da EREA

Sócios

Clarisse Etcheverry – Sócia Fundadora

22 anos de experiência em Commercial Real Estate, engenheira civil, Co-teacher of International Real Estate at Kellogg, MBA em Real Estate pela Poli-USP, Pós-graduada em avaliação de empreendimentos imobiliários e perícias pela FAAP. Atuou por 4 anos como Head de Development, Acquisition e Leasing pela Global Logistic Properties (GLP), Diretora de Desenvolvimento Industrial na HSI Investimentos (ex-Prosperitas), Diretora de Aquisições na LaSalle Investment Management (LIM) e Diretora de Consultoria e Avaliações na Jones Lang LaSalle (JLL). É reconhecida por sua vasta experiencia no setor de imobiliário, com destaque para Logística e Indústria. Fundou em 2016 a boutique de consultoria imobiliária EREA, quando se mudou para Chicago, e mais recentemente a ELD - EREA Land & Development, em 2020 quando retornou a São Paulo.

Markus Iwassaki – Sócio Fundador e Gestor Geral

25 anos de experiência em Real Estate, engenheiro civil formado no Mackenzie, com MBA em Real Estate pela Poli-USP e diversos cursos em avaliação de empreendimentos imobiliários. Ex-sócio da Consult Soluções Patrimoniais e sócio fundador da Ivista Estratégia Imobiliária, onde atuou no desenvolvimento imobiliário de empreendimentos, prospecção de áreas para loteamento, avaliação patrimonial, perícia, pesquisa de mercado, estudo de vocação, viabilidade econômica financeira, gestão de carteiras de fundos imobiliários e plano de desenvolvimento de municípios, prestando serviços para fundos de investimento, instituições financeiras, loteadoras, incorporadoras, varejistas, proprietários de imóveis, family offices e prefeituras. É co-fundador da EREA e da ELD - EREA Land & Development.

Marcelo Potyguara – Sócio – Gestor Comercial

18 anos de experiência em Real Estate, Administrador de Empresas. Atuou na Herzog Imobiliária representando clientes de primeira linha como Starbucks, Banco Ibi, Credit Suisse Hedging Griffo, Abbott, Bunge. Tornou-se Gerente de Expansão no Carrefour e contribuiu com a inauguração das primeiras 50 lojas do formato de proximidade da rede. Possui vasto conhecimento na locação, venda, prospecção de clientes, negociação, estudo de viabilidade, análises financeiras, estratégia de comercialização, due diligence, desenvolvimento e estruturação de Built to Suit e Sale & Leaseback.