

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
CNPJ N.º 13.974.819/0001-00

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Prezado Sr. Cotista,

BANCO OURINVEST S.A., inscrito no CNPJ 78.632.767/0001-20, na qualidade de administrador ("Administrador") do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, inscrito no CNPJ/MEF sob n.º 13.974.819/0001-00 ("Fundo"), serve-se da presente para apresentar-lhe sua **PROPOSTA** em relação à consulta formal formalizada por meio da carta consulta, datada de 24/09/2021 ("Consulta" e "Carta Consulta"), nos seguintes termos:

Trata-se de Consulta realizada nos termos do art. 39 do Regulamento e do art. 21 da ICVM 472, em atendimento a pedido de convocação formalizado por um único cotista detentor de mais de 5% das Cotas do Fundo, recebido em 23/08/2021 e complementado em 25/08/2021 ("Pedido de Convocação" "Anexo I").

O objetivo é que os cotistas deliberem a respeito das matérias objeto da Carta Consulta, que consiste essencialmente na substituição concomitante da atual gestora da carteira do Fundo pela Polo Capital Gestão De Recursos Ltda. ("Polo Capital") e do atual Administrador pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG Serviços").

O Administrador entende que as matérias objeto da Consulta devem ser livremente deliberadas no melhor interesse de todos os cotistas do Fundo, considerando-se, além da presente Proposta do Administrador, o teor de seu Anexo I e da Contraproposta da atual gestora e consultora imobiliária do Fundo ("Contraproposta" "Anexo II")

Sobre as matérias objeto dos itens 1 a 3 da Carta Consulta, o Administrador traz à ponderação dos cotistas o quanto segue:

- 1) O Administrador e a atual gestora do Fundo reafirmam seu interesse em continuar prestando seus serviços ao Fundo, não tendo concorrido ou compactuado com o Pedido de Convocação;
- 2) Considerando-se o teor da Contraproposta (Anexo II), a substituição pleiteada não seria a mais econômica para o Fundo. De fato, se mantida a atual gestão e administração, nos termos da Contraproposta (Anexo II), qual seja, isenção de 100% da taxa de gestão e da taxa de consultoria até dezembro de 2021 e desconto de 50% até dezembro de 2022. Haveria uma redução de aproximadamente R\$ 0,035 por cota nos custos do Fundo, em 2022, o que não se verificaria se ocorresse a substituição;
- 3) O Administrador e a atual gestora e consultora imobiliária atuam no Fundo desde abril de 2019, tendo participado de todos os eventos relevantes que envolveram seus ativos

e sua exploração. Assim a atual gestora, consultora imobiliária e o Administrador conhecem os ativos imobiliários detidos pelo Fundo, suas características, inclusive as inerentes a sua localização, exploração e demais condições. Não é possível afirmar qual o nível de conhecimento, detido pela Polo Capital e pela BTG Serviços, em relação a tais ativos;

- 4) Desde abril de 2021, a atual gestora e o Administrador, em conjunto com os prestadores de serviços do Fundo, em especial a consultora imobiliária, vêm diligenciando constantemente para viabilizar a locação do Galpão 1, localizado em Duque de Caixas, bem como buscando alternativas para maximizar o retorno dos ativos constantes da carteira do Fundo. A Contraposta constante do Anexo II dá conta de tais medidas em detalhes;
- 5) A atual gestora e o Administrador não podem estimar os impactos da substituição de administração e gestor nos trâmites acima mencionados;
- 6) Não foram apresentadas, pela Polo Capital e/ou pela BTG Serviços, as suas propostas para efetivamente maximizar o retorno do Fundo, não havendo, portanto, nesta data, qualquer elemento objetivo que indique que haverá uma melhora na situação atual do Fundo, com a substituição pleiteada;
- 7) Não foi apresentado, até a presente data, o time da Polo Capital que estará alocado na gestão da carteira do Fundo, que consiste essencialmente em ativos imobiliários, não se tendo conhecimento de sua *expertise* em relação à sua atuação em *real estate*, em especial no mercado logístico;
- 8) A proposta para a prestação dos serviços de administração apresentada pela BTG Serviços está condicionada, suspensiva e resolutivamente, aos eventos mencionados em seu item IV, que são significativamente subjetivos;
- 9) Até a presente data, não recebemos qualquer confirmação formal de que tais condições tenham sido superadas, razão pela qual, considerando-se o texto da documentação apresentada, é possível que, mesmo após a deliberação objeto da Consulta, a BTG Serviços não assuma efetivamente a administração.

Com relação à matéria objeto do item 4 da Carta Consulta (pagamento dos custos com a presente Consulta pelo cotista requerente), o Administrador recomenda sua aprovação, como medida de desoneração ao Fundo.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

ANEXO I

Pedido de Convocação



Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2021

Ao

Banco Ourinvest S.A. – Administrador do Fundo

CNPJ Nº 78.632.767/0001-20

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares

São Paulo - SP

Aos cuidados da Ilustre Sra. Diretora

MARY HARUMI TAKEDA

fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Com Cópia para ciência:

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

emissores.fundos@b3.com.br

SOLICITAÇÃO DE CONVOCAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA

CNPJ Nº 13.974.819/0001-00 ("Fundo")

Prezados Senhores,

Em conformidade com o artigo 32, § 1º e 2º, do regulamento do Fundo e do Artigo 19, § 1º, da Instrução CVM Nº 472/2008, os signatários, na qualidade de representante de cotista detentor de parcela superior a 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo – vide procuração e posição de custódia em anexo (**DOCs. 01 e 02**) - solicitam a imediata providência desta Administradora para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com a seguinte ordem do dia:



1 – *Deliberar sobre a substituição concomitante da gestora da carteira do Fundo pela POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79 (“Polo Capital”) e do administrador fiduciário pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23 (“BTG Pactual”), buscando perseguir estratégias que possam maximizar o retorno do Fundo e restando claro que tal mudança não implicará em mudanças na taxa de administração praticada pelo Fundo e, ainda, que, conforme competência já prevista em regulamento, uma vez assumidas as funções, os substitutos poderão reavaliar a manutenção ou revisão das condições contratuais dos demais prestadores de serviços ao Fundo.*

2 – *Aprovar a alteração da denominação do Fundo para POLO LOGÍSTICA E INDUSTRIAL Fundo de Investimento Imobiliário - com consequente solicitação à B3 para obtenção de novo ticker de negociação - e a nova redação do artigo 1º do Regulamento, com a seguinte redação, condicionado à aprovação do item anterior da ordem do dia:*

“Art. 1º. O POLO LOGÍSTICA E INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O FUNDO é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADOR”), sendo que a gestão da carteira



do FUNDO é realizada pela POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19 de março de 2003 (“GESTOR”), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR:

(<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>).

§2º. O FUNDO se destinará exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, até que (i) seja realizada oferta pública de suas cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“ICVM 400/03”), ou (ii) o ADMINISTRADOR disponibilize prospecto público do FUNDO, nos sites do ADMINISTRADOR, da CVM e da B3, conforme regularmente exigido, o que ocorrer primeiro, quando então, o público alvo do FUNDO passará a ser composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

§3º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>)”

3 – Aprovar a versão consolidada do regulamento do Fundo para fins de adequação às deliberações aprovadas acima, de modo a constar a nova denominação do Fundo e os dados e canais de informações do novo Administrador e Gestor.



De modo a apoiar as deliberações acima, seguem as propostas de serviços do potencial novo Gestor do Fundo e novo Administrador (**DOCs. 03 e 04**), em anexo.

Por fim, solicita que sejam disponibilizados os meios e ferramentas usualmente utilizados para as assembleias gerais do Fundo em comento para aquela que será convocada em virtude da presente solicitação, que se espera venha a ocorrer em 13 de setembro de 2021 ou em data anterior.

Na mesma direção, roga que seja mantida a prática de questionar se há algum cotista impedido de votar ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, excluindo os cotistas na referida situação da base de cálculo do eventual quórum qualificado para as deliberações.

Sem mais pelo momento e no aguardo das providências,

atenciosamente,

RENATA MANHÃES SIQUEIRA

OAB/SP 253.537 – renata@bpae.com.br

P.P. da ATMOS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Gestora da carteira do 403 VENTURE FIM CP IE, cotista do Fundo

(documentos de representação em Anexo – **DOC 01**)



Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2021

Ao

Banco Ourinvest S.A. – Administrador do Fundo

CNPJ Nº 78.632.767/0001-20

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares

São Paulo - SP

Aos cuidados da Ilustre Sra. Diretora

MARY HARUMI TAKEDA

fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Com Cópia para ciência:

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

fundos@b3.com.br

**Ref. RESPOSTA À SOLICITAÇÃO DE CONVOCAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA - CNPJ Nº 13.974.819/0001-00 ("Fundo")**

Prezada Senhora,

Fazemos referência à correspondência encaminhada por e-mail em 24/08/2021, por meio da qual o Banco Ourinvest S.A., atual administrador do Fundo ("Ourinvest"), condiciona a adoção das providências para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, solicitada em 23/08/2021, resumidamente a:

- (i) recebimento de nova proposta do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF") com ajustes que ao ver do Ourinvest seriam relevantes para atendimento do pleito do cotista; e



- (ii) à indicação de data específica para a transferência das atividades de gestão e administração do Fundo.

Neste sentido, esclarecemos que a proposta apresentada pelo BTG PSF possui todas as características específicas para prestação de serviço ao Fundo, conforme item III (Proposta Comercial), sendo todas as demais informações e descritivos contidos na referida proposta uma praxe adotada pelo BTG PSF em propostas desta natureza.

Ademais, no que se refere à data da transferência das atividades de gestão e administração do Fundo, é usual e salutar que os prestadores de serviço envolvidos estabeleçam um cronograma de comum acordo, de forma a não gerar impactos negativos ao Fundo e seus cotistas, motivo pelo qual havia se optado por não criar uma data impositiva.

Como pode ser verificado em nosso pedido inicial de 23/08/2021, temos conduzido a questão buscando um caminhar harmonioso, indicando prazos razoáveis e contribuindo para que eventual transição entre a Ourinvest para outros prestadores, em sendo do interesse dos cotistas, ocorra com profissionalismo e celeridade, em linha com os ditames regulamentares.

Contudo, em linha com o direito do cotista ora representado - visando mais uma vez prevenir conflitos e alinhar os interesses das partes, encaminhamos nova proposta, anexa à presente correspondência, apresentada pelo BTG PSF especificamente para o Fundo. Em relação aos termos da proposta, entendemos que cabe aos cotistas e não a Ourinvest, aprova-la ou não, quando da deliberação, ciente dos termos e condições propostos.

Adicionalmente, qualquer dúvida a respeito da intenção do BTG PSF pode também ser esclarecida diretamente com o mesmo, a partir do seguinte ponto de contato:



Gustavo Piersanti

Fund Services

Tel. +55 11 3383 3299

Cel. +55 21 99680 2776

Gustavo.Piersanti@btgpactual.com

Na mesma direção, indicamos que pode **constar o prazo de 30 (trinta) dias corridos da deliberação dos cotistas como data-base limite para a transferência das atividades de gestão e administração do Fundo**, sem prejuízo dos prestadores envolvidos, em linha com os melhores esforços, virem a concluir os referidos trabalhos em data anterior, com base em cronograma fechado de comum acordo.

Ratificamos todos os termos da correspondência encaminhada em 23/08/2021 e solicitamos que sejam adotadas pelo Administrador todas as providências necessárias para a imediata convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que se espera venha a ocorrer em 13/09/2021 ou em data anterior, pelo que contamos com a manutenção da celeridade e atenção ao tema.

Por fim, tranquilizamos V.Sas. no sentido de que a matéria do item 8 de vossa correspondência já era um ponto de atenção tratado do nosso lado com a devida diligência exigida pela regulamentação em vigor e boas práticas de mercado, pelo que aproveitamos a oportunidade para reforçar que igual cuidado deve ser mantido pela Ourinvest, partes relacionadas, seus colaboradores, ou prestadores de serviços.

Sem mais pelo momento e no aguardo das providências,

Atenciosamente,

RENATA MANHÃES SIQUEIRA

OAB/SP 253.537 – renata@bpae.com.br

P.P. da ATMOS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Gestora da carteira do 403 VENTURE FIM CP IE, cotista do Fundo

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2021.

A

**ATMOS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA, na qualidade de gestora do fundo 403 VENTURE
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

**Ref.: Proposta indicativa de Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário - Fundo de Investimento
Imobiliário Ourinvest Logística**

Prezados Senhores,

A Polo Capital Gestão de Recursos Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.451.668/0001-79, NIRE nº 33.2.0764828-7, com sede estabelecida nesta cidade, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, salas 1001 a 1010, Leblon, CEP: 22440-033 ("POLO CAPITAL") serve-se da presente para apresentar a V.Sas., proposta indicativa de gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, CNPJ 13.974.819/0001-00, listado na B3 sob o código "OULG11" e doravante denominado simplesmente "FII OULG".

Fundada em 2002, a POLO CAPITAL é um grupo independente de gestão de recursos com a participação ativa dos principais sócios. Para nós, o alinhamento de interesses para gerenciar recursos de terceiros é fundamental. Atualmente, temos aproximadamente R\$ 3,5 bilhões sob gestão.

Nosso time de gestão se divide em dois grandes mandatos: líquidos e ilíquidos. As estratégias líquidas incluem Ações e Macro, enquanto os produtos ilíquidos englobam Crédito Privado e Imobiliário, Recuperação de Crédito, Real Estate e Special Situations. Essa diversificação proporciona uma importante sinergia para as diferentes equipes.

A proposta da POLO CAPITAL é assumir a gestão da carteira do FII OULG, em substituição a Ourinvest Asset Gestora de Recursos LTDA, CNPJ 01.034.817/0001-43, nos mesmos termos e condições previstas no regulamento vigente, mantendo a mesma remuneração do administrador previstas no artigo 27 do referido regulamento. Entendemos que a alteração da gestão da carteira será matéria de AGE a ser

convocada em breve e que eventual troca de gestor, se aprovada, será concomitante à a troca de administrador fiduciário do FII OULG.

A proposta é válida por 3 (três) meses contados da assinatura do presente documento.

Reiteramos a nossa satisfação em ter a oportunidade de apresentar a presente proposta e colocamo-nos à disposição caso a V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,


Polo Capital Gestão de Recursos Ltda

Mariano A. C. de Andrade
CPF 883.843.497-20



Andre Fines
CPF: 016700107-83



**PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OURINVEST LOGÍSTICA
CNPJ Nº 13.974.819/0001-00
AGOSTO 2021**

À

POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

ATMOS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA (na qualidade de gestora do fundo 403 VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR)

Ref.: *Proposta Indicativa de Administração do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA - CNPJ Nº 13.974.819/0001-00 ("Fundo" ou "FII").*

Prezados Senhores,

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("**BTG PSF**") serve-se da presente para apresentar a V.Sa., proposta indicativa de administração de Fundo de Investimento Imobiliário, doravante denominado simplesmente "Fundo" ou "FII".

Preliminarmente, gostaríamos de ressaltar que nos sentimos honrados com a oportunidade de estreitar relacionamento com V.Sa., coordenando a operação de administração do Fundo. Estamos certos de que executaremos um serviço que agregará valor significativo à V.Sa.

A BTG PSF, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra mais de R\$ 424 bilhões (dados Anbima, julho/2021) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 3000 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 41 bilhões e 121 fundos sob Administração, detendo aproximadamente 25% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em abril de 2021. A empresa consolidou seu

crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

A BTG PSF possui procedimentos e normas claramente definidas que, em conjunto com o código de ética da instituição, determinam o comportamento dos funcionários nas diferentes situações relativas às atividades operacionais. Cabe destacar a execução sistemática e disciplinada dos procedimentos operacionais, supervisionados pela área de compliance, que verifica tanto o enquadramento das carteiras à legislação em vigor quanto à aderência aos mandatos previamente estabelecidos e a completa segregação entre as áreas do Grupo BTG Pactual.

I – A ESTRUTURA DO FUNDO

Além do serviço de gestão, a ser prestado por V.Sas., o FII deverá, ainda, contratar prestadores de serviços (Auditor, Custodiante, Coordenador Líder de Oferta, Distribuidor, dentre outros) necessários à implementação e à operacionalização dos mesmos. A BTG PSF auxiliará V.Sas. na escolha dos melhores prestadores de serviços para a execução de cada etapa.

Fica desde já estabelecido que conforme disposto na lei 13.043/2014, caso haja aporte em ativos nos Fundos, os mesmos devem ser aportados a preço de mercado, conforme preço estabelecido em laudo de avaliação a ser produzido por empresas previamente aprovadas, para essa finalidade.

Adicionalmente, a BTG PSF realizará due diligence de todos os ativos investidas pelo Fundo.

Abaixo segue uma relação dos tipos de prestadores de serviços que se envolveriam na operação, com uma descrição resumida de suas atribuições e custos associados

(i). **ADMINISTRADOR:**

É responsável por manter atualizados os demonstrativos trimestrais e os relatórios do auditor. É, também, responsável pela conformidade das operações praticadas pelo FII, tendo em vista, inclusive, a sua política de investimentos, estabelecida em regulamento.

Serviços a serem prestados pela BTG PSF:

- Cálculo de Cotas, apuração e distribuição de rendimento
- Conciliação do caixa, Aplicação e Resgate, identificação dos alugueis, recebimentos dos CRIs e pagamentos a fornecedores.
- Acompanhamento de alugueis pagos e inadimplência junto aos locatários e consultores
- Contratação de avaliadora, condução de Due Diligence de imóveis a serem negociados
- Controle de garantias de locação depositadas
- Análise de crédito e AML de locatários
- Reconciliação de Custódia dos Ativos financeiros
- Consultoria Jurídica e Estrutural para os Fundos
- Contabilização de Fundos e suporte à Equipe de Auditoria Externa

A BTG PSF, pela Administração do Fundo, fará jus a uma remuneração conforme descrito no parágrafo “III. PROPOSTA COMERCIAL”.

(ii). **CUSTODIANTE:**

Receberá e analisará a documentação que suporta os ativos que venham a fazer parte das carteiras do FII. Será responsável, também, pela custódia, administração, e cobrança da documentação que suporta os ativos que vierem a compor as carteiras do FII. Esses serviços serão prestados pelo Banco BTG Pactual S.A..

É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do FII, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em

bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

O Banco BTG Pactual S.A, neste termo representado por BTG PSF, pela Custódia dos Fundos, fará jus a uma remuneração conforme descrito no paragrafo “III. PROPOSTA COMERCIAL”.

(iii). AUDITORIA:

O auditor revisará as demonstrações financeiras anuais das contas do FII, e companhias investidas, e analisará suas situações patrimoniais e a atuação do administrador. Ressaltamos que caberá à auditoria prestar ainda o serviço de acompanhamento das operações do FII, bem como de suas respectivas companhias investidas.

(iv). ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Participará de todas as fases da operação e será o responsável pelos documentos necessários à constituição do Fundo.

(v). COORDENADOR LIDER DA OFERTA.

O Fundo deverá contratar Coordenador de Oferta Pública (“Coordenador”), sob o regime de melhores esforços, o qual atuará na formação do sindicato de Coordenadores, Coordenadores Contratados, Participantes Especiais e Corretoras Consorciadas da Oferta, se for o caso, além de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400/03 e CVM nº 476/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Caso a colocação das cotas seja feita nos termos da Instrução CVM nº 476, A BTG PSF poderá atuar como Coordenador, considerando que não atuará na estratégia de colocação das cotas do Fundo junto a investidores. Entretanto, acompanhando e auxiliando na coordenação do escritório de advocacia a ser contratado pelo Cliente para a preparação dos documentos relacionados à Oferta (“Assessor Legal”), na definição do cronograma estimado da operação, na interface com os órgãos reguladores para fins da oferta e assessorá-lo em todas as etapas da operação. Além de a, assegurar que a Oferta ocorra de acordo com o manual de procedimentos da B3 em relação ao procedimento de liquidação e da ANBIMA, quando aplicável, e de acordo

com os termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Caso a colocação das cotas seja feita nos termos da Instrução CVM nº 476, A BTG PSF poderá atuar como Coordenador, considerando que não atuará na estratégia de colocação das cotas do Fundo junto a investidores. Entretanto, acompanhando e auxiliando na coordenação do escritório de advocacia a ser contratado pelo Cliente para a preparação dos documentos relacionados à Oferta, na definição do cronograma estimado da operação, na interface com os órgãos reguladores para fins da oferta e assessorá-lo em todas as etapas da operação. Além de assegurar que a Oferta ocorra de acordo com o manual de procedimentos da B3 em relação ao procedimento de liquidação e da ANBIMA, quando aplicável, e de acordo com os termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Pelos serviços de Coordenação da Oferta, será devido ao BTG PSF valor correspondente a 0.10% (um décimo de por cento), calculado sobre o valor de integralização da Cotas do Fundo constituído, observado que, em qualquer hipótese, deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R\$ 100,000.00 (cem mil reais) (“Comissionamento Mínimo”). Este valor será devido e pago pelo Fundo em uma única parcela, na data da liquidação financeira da OSSferta.

(vi). DISTRIBUIDOR.

O Fundo ou Coordenador Líder da Oferta deverá contratar distribuidores participantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para distribuição de suas cotas, por meio de ofertas públicas reguladas pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

(vii). ESCRITURADOR.

O escriturador será responsável pelo registro das cotas do Fundo em nome de seus respectivos titulares e pela liquidação de direitos dos titulares das cotas do Fundo, conforme ICVM 543. A BTG PSF será o prestador de serviços de escrituração de cotas do FII.

A BTG PSF, pela Escrituração dos Fundos, fará jus a uma remuneração conforme descrito no parágrafo “III. PROPOSTA COMERCIAL”.

II- RELATÓRIOS

O GESTOR utilizará o Portal Fund Services desenvolvida pela BTG PSF, para acompanhamento dos Fundos através dos seguintes relatórios, que serão disponibilizados diariamente via Portal via Web Service:

- Composição da carteira, com detalhamento das características de todos os ativos e seus respectivos resultados diários, nos formatos XLS, PDF e ANBIMA 04.01.00;
- Controle de caixa do Fundo de Investimento;
- Relatório detalhado das operações do Fundo de Investimento;
- Demonstrativo de prêmio de performance e taxa de administração;
- Relatório de Histórico de Cotas e Rentabilidades;
- Relatórios de Cotistas (Extratos, Informe de Rendimento, etc).

O Web Service é uma solução utilizada na integração de sistemas e na comunicação entre aplicações diferentes. Essa tecnologia transmite dados de forma segura através da internet. Não é um sistema com telas e botões, mas sim um canal de comunicação. Um manual técnico pode ser disponibilizado, o qual detalha todos os requisitos necessários e passo-a-passo para que a conexão seja implementada.

III. PROPOSTA COMERCIAL:

Pela Administração, Controladoria e Custódia do FII, fará jus a uma remuneração equivalente a 0.15% (quinze centésimos de por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total do FII, ou caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

Pela Escrituração de cotas do FII, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a BTG PSF, pela escrituração de cotas do FII, fará jus a uma remuneração

equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total do FII, ou caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

Quaisquer prestadores de serviço diferentes daqueles indicados pelo BTG PSF deverão ser avaliados e somente serão contratados após o aceite do BTG PSF, na condição de administrador do FII.

A BTG PSF fará jus à uma remuneração específica caso preste os serviços de Coordenação Líder de Oferta, conforme condições descritas no parágrafo “(v). COORDENADOR LIDER DA OFERTA”.

Quaisquer prestadores de serviço diferentes daqueles indicados pelo BTG PSF deverão ser avaliados e somente serão contratados após o aceite do BTG PSF, na condição de administrador do FII.

ressaltamos que os custos indicativos de constituição e fixos de manutenção do(s) Fundo(s) podem ser analisados no Anexo I da presente proposta. Os custos descritos serão automaticamente debitados da conta corrente do Fundo junto ao BTG Pactual, de acordo com sua periodicidade.

A BTG PSF será reembolsada por todas e quaisquer despesas que esta venha a incorrer relacionadas, direta ou indiretamente, à operação ora proposta, desde que as mesmas sejam devidamente comprovadas. Estas despesas incluem, mas não se limitam a: (i) despesas com viagens, (ii) hospedagens, (iii) preparação de cópias, (iv) comunicações, (v) fac-símiles, (vi) mensageiros expressos, (vii) despesas necessárias com a contratação de qualquer prestador de serviço, (viii) despesas com as publicações de anúncios, (ix) despesas com registros gerais; e (xi) outras despesas necessárias à implementação da operação.

IV – CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA

Os termos da presente proposta têm sua eficácia suspensivamente condicionada à boa regularidade e satisfação de todos os aspectos jurídicos, contratuais, legais e regulatórios, direta ou indiretamente envolvidos na operação em questão, inclusive a realização e conclusão satisfatória, a critério da BTG PSF, de processos de *due diligence*, a ser realizado por escritório de advocacia especializado e contratado às expensas de V.Sas., e análises iniciais, abrangendo, em especial, os ativos que comporão a carteira do FII.

Adicionalmente, a presente proposta ficará automaticamente sem efeito, sem quaisquer obrigações ou ônus para a BTG PSF e para V.Sas., em qualquer das seguintes hipóteses:

1. Na ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
2. Na incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie tratada nesta proposta, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições da operação ora proposta;
3. Na ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionado ao FII, tornando-os inviáveis;
4. Na ocorrência de alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades da gestora do FII e que, de qualquer modo, possam comprometer suas perspectivas futuras;
5. Na ocorrência de alteração material adversa nas condições econômico, financeiras ou operacionais de V.Sas., que a impeça de cumprir as obrigações relativas à constituição do FII.

6. Na ocorrência de mudanças na estrutura do fundo em questão, descrita no termsheet a ser enviado pelo gestor, e que o Administrador julgue significativas, e que inviabilize a prestação de serviço descrita nesta proposta.
7. Na ocorrência de alteração das Políticas Internas que possam conferir classificação de risco elevada para o produto em questão. Alterações estas com manifestação formal do Administrador.
8. Na ocorrência de não aprovação da estrutura pretendida pelas equipes Jurídicas, AML, Compliance e Tax do Administrador.
9. Caso a estrutura pretendida contenha Investidores Não Residentes, considera-se a aprovação dos Beneficiários Finais como condição suspensiva, mesmo em caso de não prestação do serviço de Representação Legal pelo Banco BTG Pactual S.A.

V – MANDATO

Caso V.Sas. estejam de acordo com os termos desta proposta, solicitamos-lhes a assinatura da presente, após a qual estará em vigor sob a forma de mandato e terá validade de 180 (cento e oitenta) dias. Este prazo poderá ser prorrogado, de comum acordo, entre as Partes.

VI – LEI E FORO

Esta proposta é regida pelas leis brasileiras, sendo competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer controvérsias dela decorrente.

VII – VALIDADE DA PROPOSTA

A proposta é válida por 90 (noventa) dias a contar da presente.

VIII – CONCLUSÃO



Gostaríamos de reiterar nossa satisfação pela oportunidade de trabalho em conjunto e colocamo-nos à disposição caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(ol-rm-psf@btgpactual.com)

De acordo em ____ de _____ de 2021.

POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

PROPOSTA FII - POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA - 23082021.doc.pdf

Documento número #65603b3f-d5f6-451c-a801-9f9a9d47a6d9

Assinaturas

-  Andre Pines
Assinou como gestor
-  Mariano Andrade
Assinou como gestor
-  Bruna Perrone
Assinou como testemunha
-  Luís Otávio Teixeira
Assinou como testemunha
-  Thales Correa Bitencourt
Assinou como administrador
-  Gustavo Cotta Piersanti
Assinou como administrador

Log

- 25 ago 2021, 16:16:08 Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 65603b3f-d5f6-451c-a801-9f9a9d47a6d9. Data limite para assinatura do documento: 24 de setembro de 2021 (16:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 ago 2021, 16:16:19 Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:
andre.pines@polocapital.com, para assinar como gestor, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Andre Pines.
- 25 ago 2021, 16:16:19 Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:
mariano.andrade@polocapital.com, para assinar como gestor, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariano Andrade.
- 25 ago 2021, 16:16:19 Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:
bruna.perrone@polocapital.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruna Perrone.
- 25 ago 2021, 16:16:19 Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:
luis.teixeira@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luís Otávio Teixeira e CPF 379.457.458-30.

25 ago 2021, 16:16:19	Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Thales.Bitencourt@btgpactual.com, para assinar como administrador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thales Correa Bitencourt e CPF 125.618.227-37.
25 ago 2021, 16:16:19	Operador com email luis.teixeira@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: gustavo.piersanti@btgpactual.com, para assinar como administrador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gustavo Cotta Piersanti e CPF 016.697.087-56.
25 ago 2021, 16:17:11	Luís Otávio Teixeira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email luis.teixeira@btgpactual.com (via token). CPF informado: 379.457.458-30. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 16:18:17	Gustavo Cotta Piersanti assinou como administrador. Pontos de autenticação: email gustavo.piersanti@btgpactual.com (via token). CPF informado: 016.697.087-56. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 16:22:37	Andre Pines assinou como gestor. Pontos de autenticação: email andre.pines@polocapital.com (via token). CPF informado: 016.700.107-83. IP: 177.124.225.178. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 16:25:49	Bruna Perrone assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email bruna.perrone@polocapital.com (via token). CPF informado: 088.642.987-03. IP: 177.124.225.178. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 16:33:10	Mariano Andrade assinou como gestor. Pontos de autenticação: email mariano.andrade@polocapital.com (via token). CPF informado: 883.843.497-20. IP: 177.124.225.178. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 17:40:31	Thales Correa Bitencourt assinou como administrador. Pontos de autenticação: email Thales.Bitencourt@btgpactual.com (via token). CPF informado: 125.618.227-37. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.134.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 ago 2021, 17:40:31	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 65603b3f-d5f6-451c-a801-9f9a9d47a6d9.

Hash do documento original (SHA256): 18b8ac97d7f99294924e466ef9803ebbbc20a6006c601caf70684d14e18ef488

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 65603b3f-d5f6-451c-a801-9f9a9d47a6d9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.

MATERIAL DE APOIO

Material de apoio produzido por 403 VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR (CNPJ 26.452.304/0001-83), solicitante da assembleia (“Fundo 403”).

Material adicional à solicitação de convocação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA, CNPJ Nº 13.974.819/0001-00 (“OULG11”).

**

Prezados cotistas do OULG11,

Em adição à solicitação de convocação e seus anexos, o Fundo 403, na qualidade de solicitante da assembleia que deu origem à Consulta Formal em curso, vem prestar os seguintes esclarecimentos adicionais:

Na qualidade de cotista do OULG11, o Fundo 403 tem preocupação com a queda da cota no mercado secundário e com a trajetória dos ativos da carteira.

Entende-se que, desde 2020, a Polo Capital vem sugerindo a adoção de um plano de ação para a atual gestora do OULG11, visando a maximização do valor dos ativos em carteira, a revitalização do fundo e a melhoria da comunicação ao mercado. Julga-se que a atual gestora do OULG11 empregou esforços na direção do que havia sido sugerido pela Polo Capital, porém o resultado em 2021 continuou aquém das expectativas e do que se acredita serem as potencialidades do fundo.

Portanto, o pleito do Fundo 403 de transferir a gestão para a Polo Capital tem o condão de tentar implementar uma execução mais célere e eficiente de medidas já sugeridas e debatidas com a própria gestora atual do OULG11.

Entende-se que é contraproducente divulgar a estratégia para cada ativo do OULG11, uma vez que isso forneceria parâmetros negociais para as contrapartes eventualmente envolvidas e poderia reduzir o *upside* do fundo. No entanto, o Fundo 403 sustenta que a Polo Capital possui profundidade no entendimento dos ativos constantes da carteira do OULG11, conta com um plano adequado para explorar suas potencialidades, bem como a capacidade de execução para tal.

A título de informação, a Polo Capital é uma gestora independente que iniciou atividades em 2003, atuando nas verticais de renda variável, crédito, *real estate*, macro e recuperação de crédito.

A Polo Capital já informou que as cotas detidas pelo fundo por ela gerido não votarão na assembleia e serão retiradas da base de cálculo, uma vez que estão conflitadas na matéria proposta.

**403 VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**
Por procuração/correio eletrônico: Leandro Salztrager Benzecry

ANEXO II

Contraproposta

FII Ourinvest Logística

Proposta da Gestora e do Consultor Imobiliário do Fundo

Setembro 2021

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:

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**

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

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.

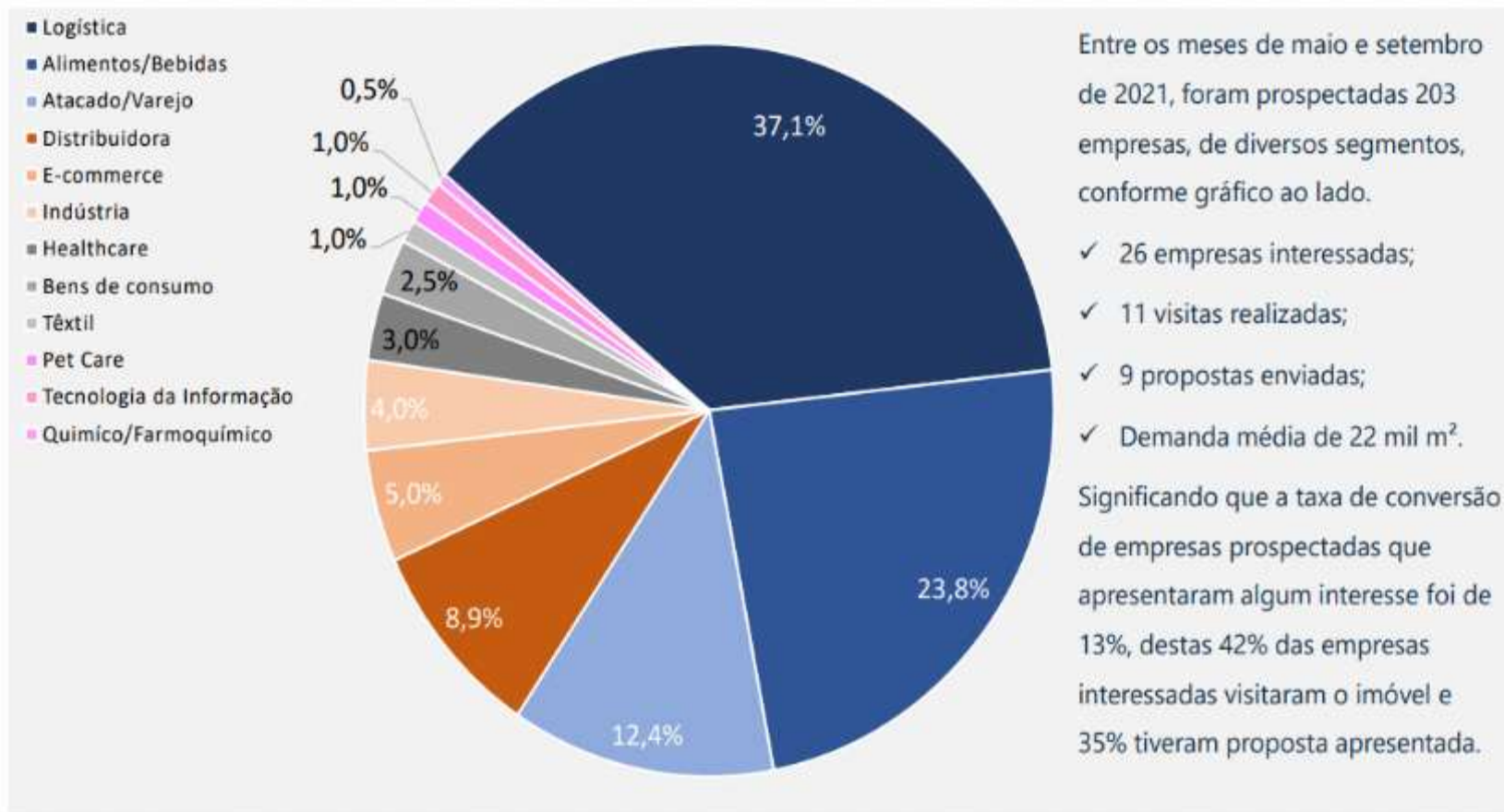
- Para coordenar os esforços de locação da área vaga do imóvel de Duque de Caxias-RJ, o Fundo, mediante a atuação da Ourinvest Asset e da Pedra Dourada, contratou no início desse ano a EREA Advisory, empresa que assessorou mais de 853 mil m2 de locação desde 2018 em imóveis de logística, em 23 estados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

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



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)



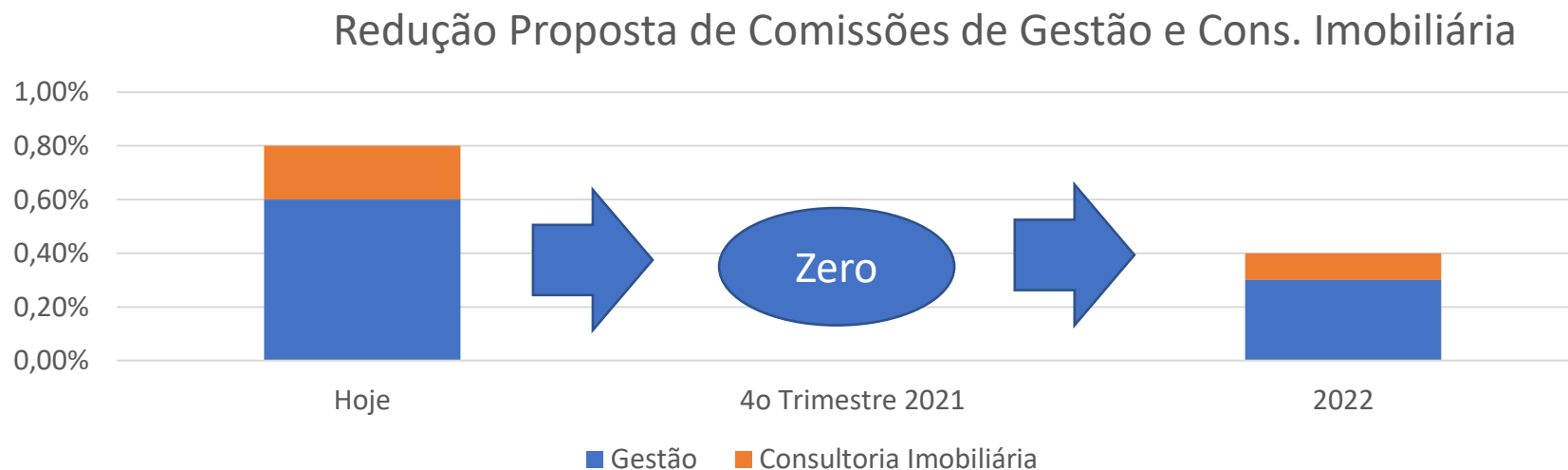
	Empreendimento	Região	ABL	Vacância	Locação (R\$/m²)	Condomínio (R\$/m²)	IPTU (R\$/m²)	Fechamento
1	GLP Campo Grande	Brasil 60	140.000,00	52.000,00	16,5	2,75	1,5	12
2	Cond. Nova Índia	Brasil 60	145.000,00	50.000,00	15	1,21	1,18	10
3	Modular Santa Cruz	Brasil 60	27.435,00	27.435,00	15	N/I	N/I	12
4	RB Santa 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 Seropédica	Dutra 60	33.000,00	27.546,00	15	4,54	0,32	10

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%.

* 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.

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**

Anexo 1 – Dados Atuais do OULG

DESTAQUES

DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,50

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

9,1%

DIVIDEND YIELD (12M):

9,7%

RETORNO NO MÊS:

-0,8%

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,20

NÚMERO DE COTISTAS:

6.999

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 65,80

MARKET CAP:

R\$ 163.268.487

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 92,86

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 230.407.888

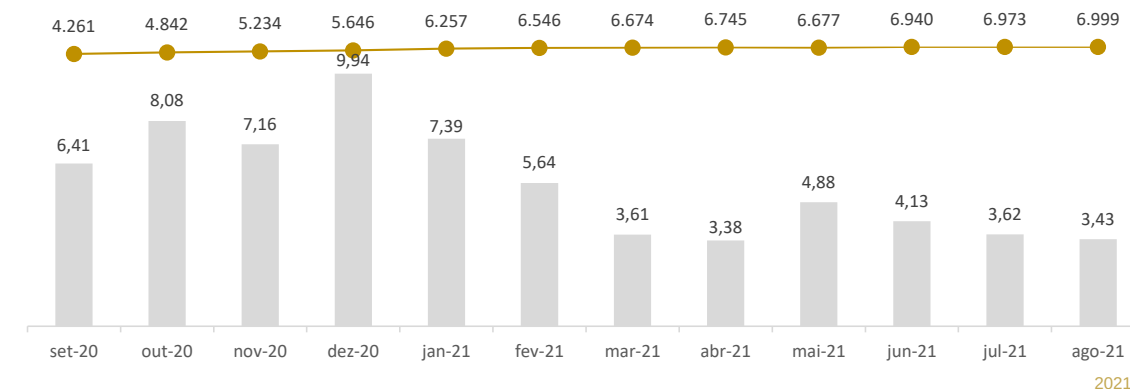
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 155.829

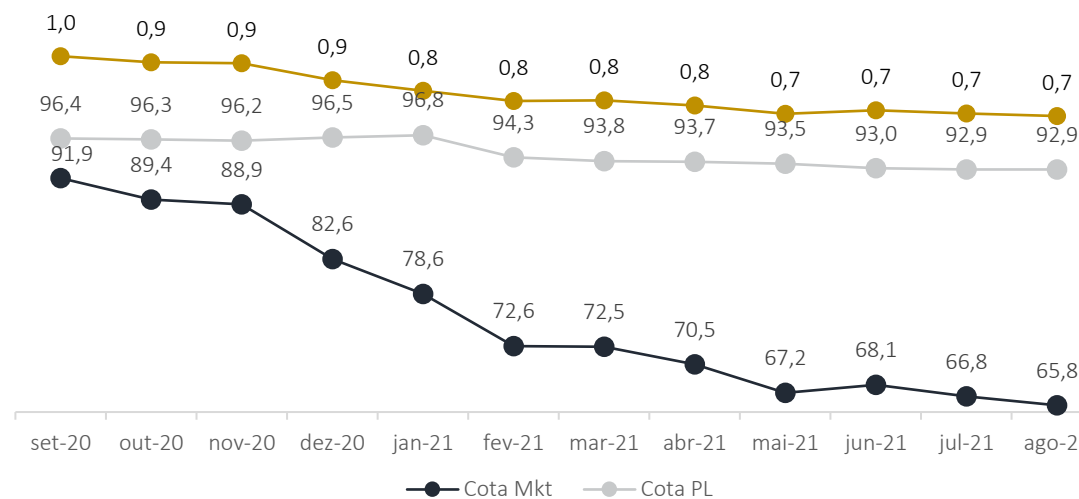
VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 3.428.227

VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



Imóvel Juiz de Fora



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

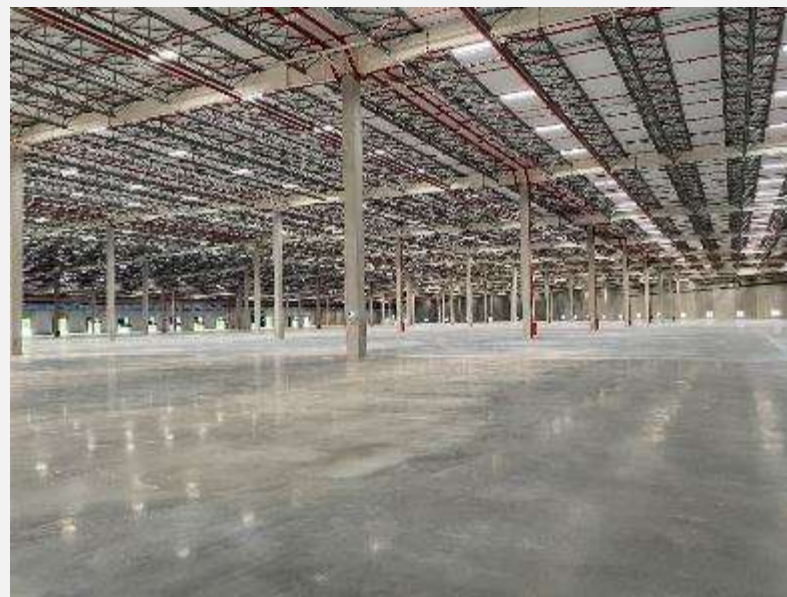
Sprinklers: sim

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](#)

Anexo 2 - Ourinvest Asset

Anexo 2 - ORE - Nossa origem



Anexo 2 - ORE – Plataforma de Serviços Financeiros e Imobiliários

Quatro empresas operacionais:

OSEC
B3 LISTED



- ◆ **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.

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.

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.

Anexo 3 – Apresentação da EREA

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, indústrias 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)

Anexo 3 – Apresentação da EREA



Track Record Locação YTD (Março/21)

Desde 2º SEM - 2018

TOTAL 853 MIL M²

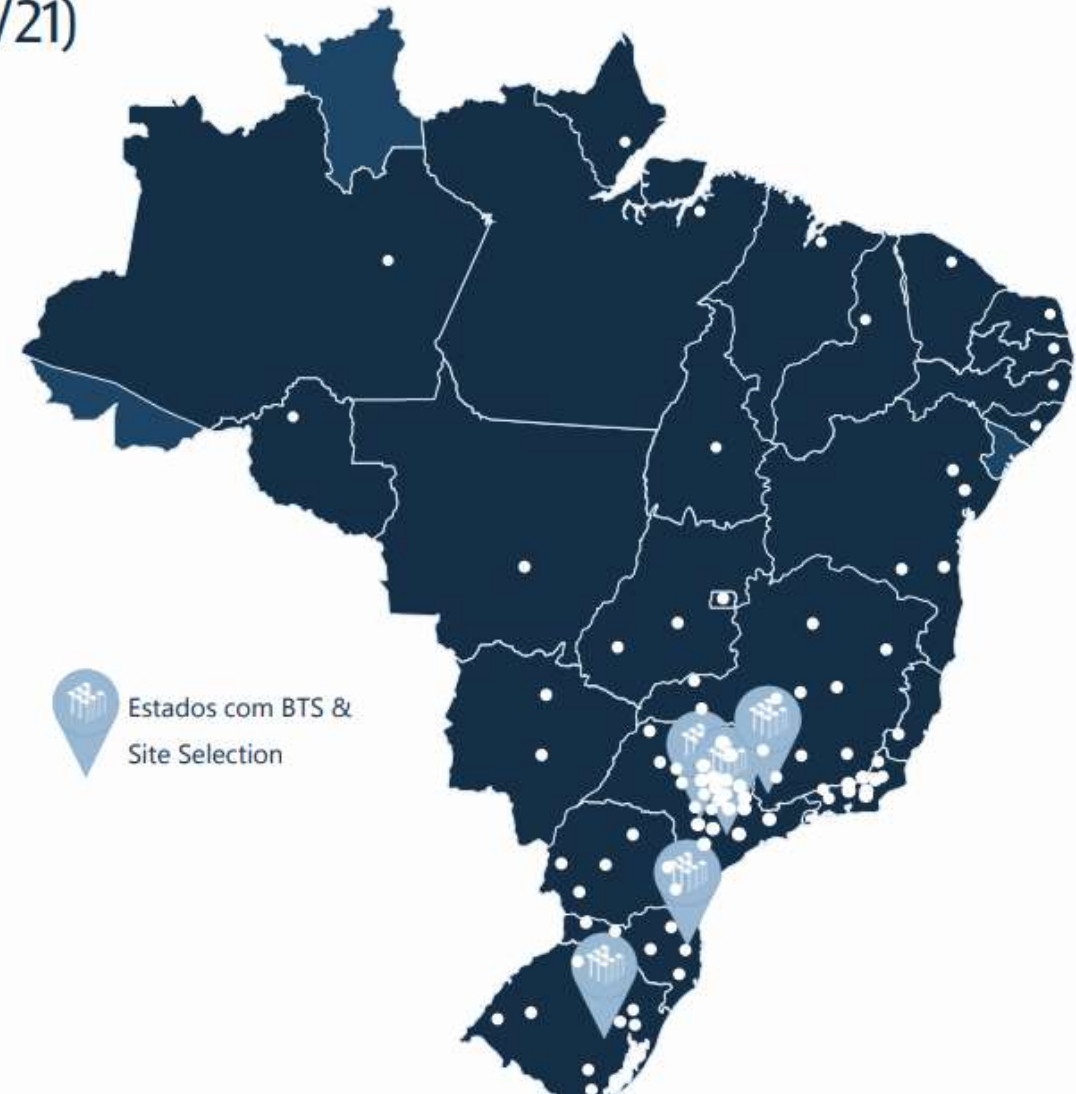
+ 23 Estados + DF

+ 611 mil m² BTS & Site Selection

+ 242 mil Last Mile & Crossdock

+ 165 mil m² em negociação

TOTAL = + 1,02 milhões m²
(contrato + negociação)



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 experiência 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.