

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

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA DATADA DE 13 DE MARÇO 2024

Prezado Sr. Cotista,

BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.974.819/0001-00 (“Fundo”), nos termos da Resolução CVM nº 175, convocou os Cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

Em Assembleia Geral Extraordinária:

Aprovação do não pagamento da distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado caixa pelo Fundo, a ser apurado ao final do 1º semestre de 2024, com o objetivo de fazer frente ao custeio das obras de adaptação do galpão logístico, localizado no Imóvel objeto da matrícula 67.908 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora – MG (“Imóvel”).

Conforme esclarecimentos prestados pelo Gestor do Fundo, o Administrador propõe a **aprovação** da matéria objeto da Consulta tendo em vista que:

- a) será necessário reformar Imóvel, para viabilizar a sua locação a terceiros, já que a atual locatária do Imóvel, a Mercedes-Benz do Brasil Ltda. (“Atual Locatária”), não renovará o Instrumento Particular De Locação Atípica De Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 10/12/2012, conforme aditado (respectivamente, “Locação” e “Contrato de Locação”), que se encerrará em 01/07/2024, com último aluguel pago pela Locatária, ao Fundo, em 05/07/2024.
- b) tal reforma é necessária para aumentar as chances de êxito na comercialização do Imóvel, mediante sua readequação, para que seja um galpão “multiusuários” (que pode ser alugado por mais de um locatário), já que na região do Imóvel, atualmente, a maior demanda existente é por imóveis que comportem vários locatários. Isso é o que consta do estudo realizado pelo gestor e pela consultora especializada contratada, detalhado no material de apoio anexo.
- c) a retenção do valor da distribuição semestral dos resultados que está sendo proposta fará com que o Fundo encerre o mês de julho de 2024 com um caixa de aproximadamente R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), o que seria suficiente para a execução das obras, conforme o orçamento, ao longo do segundo semestre, quando serão executadas as obras. A retenção custeará ao longo do primeiro semestre os projetos e aprovações necessárias à execução das obras, conforme demonstrado no Material de Apoio, preparado pelo Gestor.
- d) as obras de adaptação consistem na divisão do imóvel em 5 módulos, com abertura de docas, individualização da parte elétrica e proteção e combate a incêndio e criação de vagas para carretas, a modulação do imóvel levou em consideração o mercado atual de Juiz de Fora, bem como a geração de caixa do Fundo de forma a viabilizar a execução e a ocupação mais breve possível.

Anexo à presente Proposta do Administrador, o Material de Apoio, preparado pelo Gestor, para auxiliar a tomada de decisão dos cotistas.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, através do e-mail assembleias.fii@ouribank.com

Em Assembleia Geral Ordinária:

O Administrador propõe a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas das notas explicativas e do parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística



FII Ourinvest Logística

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 13/03/2024

Agenda



1. Sumário Executivo
2. O Fundo
3. Fato Relevante
4. Mercado atual de Juiz de Fora - MG
5. Necessidade de adequação do imóvel
6. Projeto de adequação do imóvel
7. Orçamento estimado de execução das obras
8. Necessidade de retenção de rendimentos em 2024



1. Sumário Executivo

Sumário Executivo



OBJETO DA CONSULTA: Aprovação, pelos cotistas do FII Ourinvest Logística (“Fundo”), da não distribuição de rendimentos pelo Fundo no 1º semestre de 2024, em função de:

1. Saída da Mercedes-Benz do imóvel de propriedade do Fundo em Juiz de Fora-MG, em junho de 2024, conforme Fato Relevante publicado em 16 de novembro de 2023 (*item 3 adiante*);
2. Necessidade de obras de adequação de obras de adequação do imóvel de Juiz de Fora para multi-inquilinos (*item 5 adiante*), em função das características do mercado logístico de Juiz de Fora-MG (*item 4 adiante*);
3. Orçamento das obras de adaptação estimado em R\$ 8,5 milhões (*item 7 adiante*), referente ao projeto de adequação do imóvel de Juiz de Fora-MG para multi-inquilinos (*item 6 adiante*);
4. Necessidade de retenção dos rendimentos do Fundo até dezembro de 2024, para fazer frente ao custeio das obras de adaptação do Imóvel de Juiz de Fora-MG (*item 8 adiante*).

Conforme detalhado nas páginas seguintes deste Material de Apoio, a necessidade de caixa do Fundo, decorrente do custeio das obras de adaptação do imóvel de Juiz de Fora, demandará que os rendimentos do Fundo sejam também retidos no 2º semestre de 2024. Portanto, uma nova aprovação dos cotistas será necessária no 2º semestre de 2024, em nova consulta aos cotistas a ser oportunamente convocada.



2.0 Fundo



O Fundo



O Fundo Ourinvest Logística tem como objetivo a aquisição de imóveis voltados para as atividades logística e industrial. O Fundo conta hoje com dois imóveis e aproximadamente 80.000 m² de ABL Próprio.

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

Classificação do ativo: AAA

Localização: Duque de Caxias / RJ

Mapa: [Imóvel Duque de Caxias](#)

Valor do imóvel no Fundo

R\$ 111.000.000,00

IMÓVEL JUÍZ DE FORA



Área Bruta Locável: 31.400 m²

Pé-direito Livre: 12,40m

Capacidade de Piso: 8 tf/m²

Sprinklers: Sim

Iluminação: Zenital + LED

Classificação do ativo: AAA

Localização: Juiz de Fora / MG

Mapa: [Imóvel Juiz de Fora](#)

Valor do imóvel no Fundo:

R\$ 60.600.000,00

O Fundo



O Fundo hoje possui o imóvel de Duque de Caxias - 100% locado para dois inquilinos e o imóvel de Juiz de Fora - 100% locado para um único inquilino. O patrimônio do Fundo e seus dados de mercado, com data base de Janeiro de 2024, estão representados abaixo:

QUANTIDADE DE COTAS:

2.481.284

NÚMERO DE COTISTAS:

5.231

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 31,55

MARKET CAP:

R\$ 78.284.920

VALOR PATRIMONIAL DA
COTA:

R\$ 61,46

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$152.504.778

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 67.788

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 1.491.342



3. Fato Relevante



Fato Relevante



Em 16 de novembro de 2023, o administrador do Fundo publicou um Fato Relevante, comunicando aos cotistas do Fundo a decisão da Mercedes-Benz de não renovar a locação do imóvel de Juiz de Fora-MG, que vence em junho de 2024:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA

CNPJ/ME nº 13.974.819/0001-00

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.974.819/0001-00 (“Fundo”), representado por seu administrador **BANCO OURINVEST S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20, neste ato, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, não obstante os esforços e tratativas envidados pelo Gestor do Fundo, em 16/11/2023, a Mercedes-Benz do Brasil Ltda., locatária do galpão logístico localizado no imóvel objeto da matrícula 67.908 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora – MG (respectivamente “Locatária” e “Imóvel”) informou ao Gestor do Fundo que não tem interesse em renovar a locação objeto do Instrumento Particular De Locação Atípica De Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 10/12/2012, conforme aditado (respectivamente, “Locação” e “Contrato de Locação”). Em vista disso, a Locação se encerrará em 01/07/2024 e o último aluguel será pago pela Locatária, ao Fundo, em 05/07/2024.

Até o encerramento da Locação, o aluguel do Imóvel será pago normalmente, sendo certo que seu valor atual é de R\$ 910.941,75 por mês, o que equivale a R\$ 28,72, por metro quadrado, por mês.

O Gestor do Fundo esclareceu que, contratará, a partir desta data, a consultoria especializada da EREA PDS Ltda., para realizar (i) um estudo completo de redimensionamento e adaptação do Imóvel, inclusive, para locação múltiplos inquilinos (fracionada) e (ii) para prospecção de futuros inquilinos para o imóvel.

Considerando o valor estimado de locação desse Imóvel a valores de mercado, o Gestor recomendou e o Fundo acatará que, a partir de dezembro 2023, o Fundo passe a distribuir o valor estimado de R\$ 0,30 por cota, sendo que os recursos oriundos da diferença entre a distribuição atual por cota (R\$0,42) e o valor de distribuição estimado (R\$0,30) será utilizado para (i) amortização das dívidas do Fundo e/ou (ii) obras de adaptação do Imóvel para futura locação aos futuros locatários.

São Paulo, 16 de novembro de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA,

por seu administrador Banco Ourinvest S.A.



4. Mercado atual de Juiz de Fora - MG

Estudo de Mercado

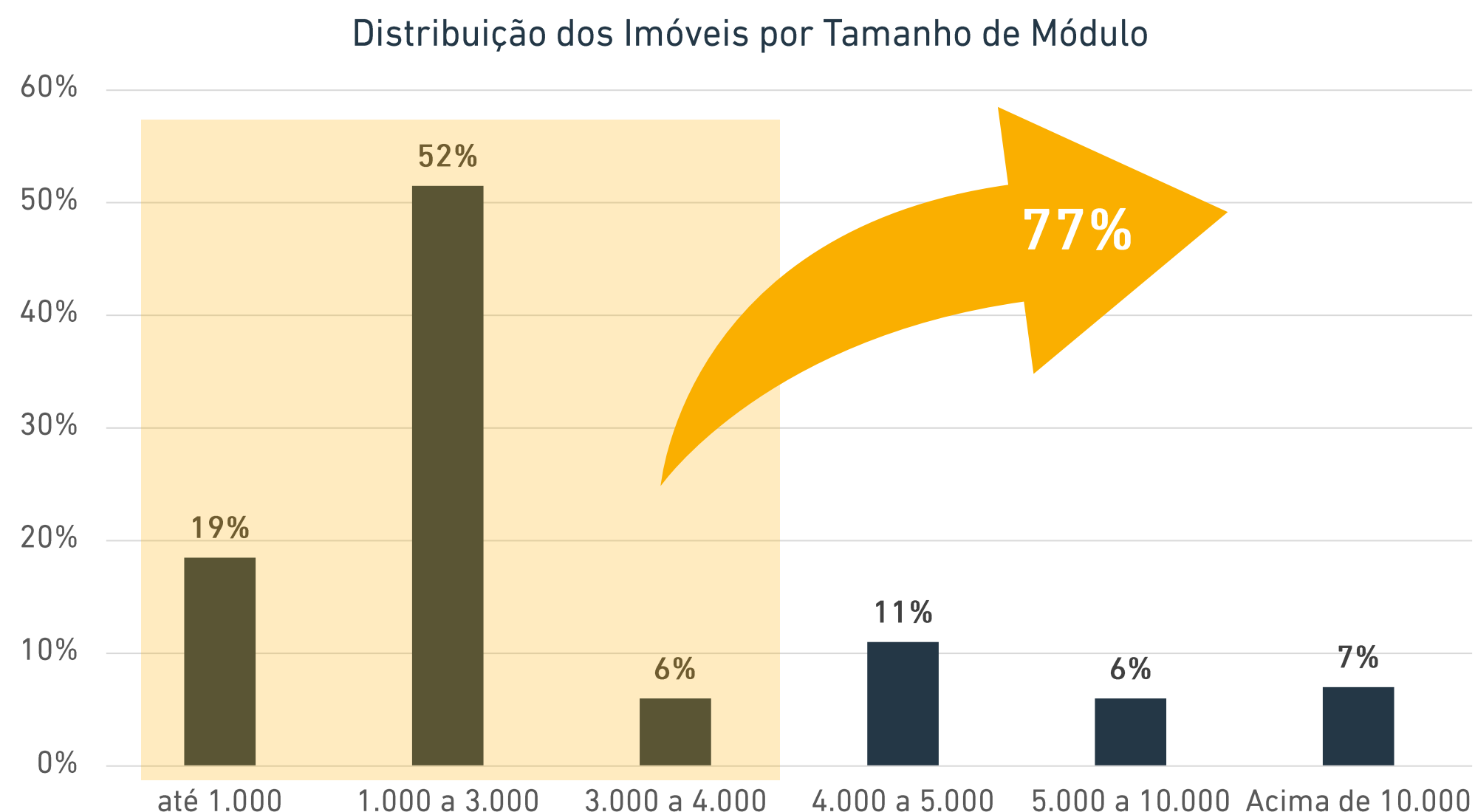


Segundo a EREA, o mercado total da região de Juiz de Fora - MG é composto por 48 galpões de logística e 538 mil m² de área bruta locável, sendo 135 mil m² (25%) em condomínios logísticos e 403 mil m² (75%) em galpões isolados;

49% dos ocupantes do mercado total da região opera na indústria e 51% no mercado de distribuição logística;

Dos 48 imóveis mapeados, 30 imóveis foram identificados pela EREA como potenciais concorrentes ao imóvel de Juiz de Fora do OULG, totalizando 284 mil m² e sendo 135mil m² em condomínios e 149.000m² em galpões isolados;

A tabela e gráfico abaixo demonstram que a demanda local é **direcionada a módulos significativamente menores do que o do imóvel atual do OULG**, com valores pedidos de locação (imóveis classe B e C) em torno de R\$ 18/m²/mês



Tipologia	Classe	Módulo Médio
Condomínio	A+ e A	2.500
Condomínio	B e C	1.400
Isolado	A+ e A	13.400
Isolado	B e C	4.000



5. Necessidade de adequação do imóvel

Necessidade de adequação



Em função do perfil do mercado logístico da região de Juiz de Fora - MG, o Fundo contratou, em 17 de novembro de 2023, a Erea Advisory (“Erea”) para um estudo de reposicionamento do Imóvel de Juiz de Fora;

O estudo de reposicionamento apontou a necessidade de:

- Adaptação geral do galpão para operação multi-inquilinos com módulos menores de locação;
- Abertura de novas docas que permitam a modulação do imóvel com eficiência operacional, com quantidade desejável de 1 doca para cada 500m² de área de piso;
- Instalação de novas niveladoras embutidas e recuperação de niveladoras atuais;
- Aumento no número de carretas e VUCs, com índices desejáveis de 1 carreta para cada 1.000m² de área de piso e 1 VUC para cada 500m² de área de piso;
- Adequação do pátio de manobras, para permitir um mínimo de 35m² de vaga de doca + manobra.



6. Projeto de adequação do imóvel



Projeto de adequação



Projeto Atual:

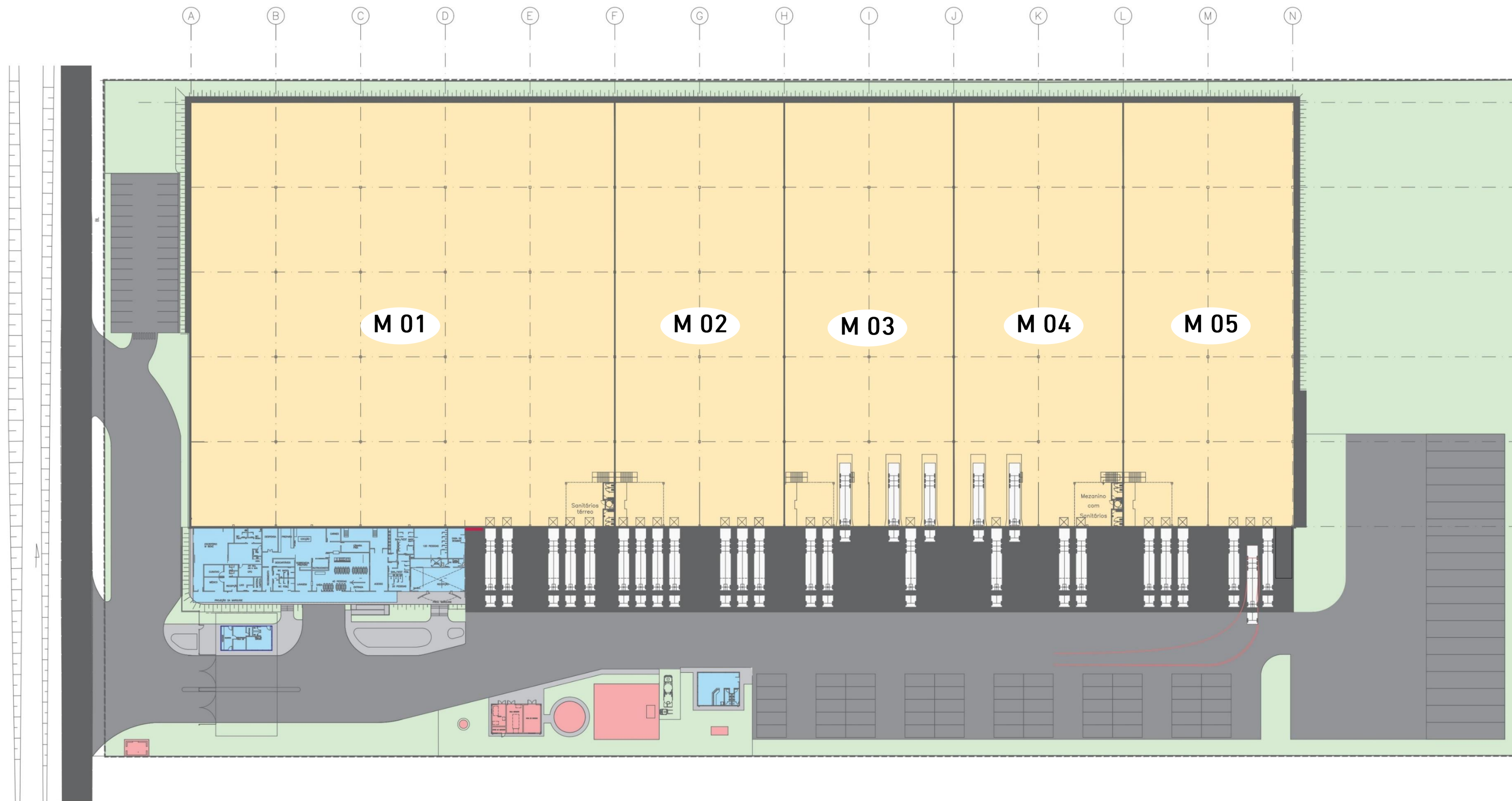


PROJETO ATUAL		
Item	Área (m ²)	%
GALPÃO	28.385	90,40%
Galpão	26.171	83,35%
Marquise	2.214	7,05%
Mezanino	-	0,00%
APOIO	2.630	8,38%
Portaria	420	1,34%
Guarita	70	0,22%
Apoio Motorista	80	0,25%
Utilidades	-	0,00%
Marquise Adm	128	0,41%
Vestiários	-	0,00%
Refeitório	-	0,00%
Adm e Suporte	1.932	6,15%
UTILIDADES	385	1,23%
Reservatório	28	0,09%
Oficina	100	0,32%
Utilidades	197	0,63%
Abrigo de Gás	60	0,19%
ABL	31.400	100,00%

Projeto de adequação



Projeto Proposto (Retrofit):



PROJETO PROPOSTO		
Item	Área (m ²)	%
GALPÃO	29.065	91,21%
Galpão	26.164	82,10%
Marquise	2.303	7,23%
Mezanino	598	1,88%
APOIO	2.714	8,52%
Portaria	420	1,32%
Guarita	70	0,22%
Apoio Motorista	80	0,25%
Utilidades	83	0,26%
Marquise Adm	128	0,40%
Vestiários	-	0,00%
Refeitório	1.933	6,07%
Adm e Suporte	-	0,00%
UTILIDADES	88	0,28%
Reservatório	28	0,09%
Oficina	-	0,00%
Utilidades	-	0,00%
Abrigo de Gás	60	0,19%
ABL	31.867	100,00%



7. Orçamento estimado de execução das obras

Orçamento estimado



O orçamento total de execução do projeto de adequação descrito no Item 6, elaborado pela EREA Advisory, foi estimado em **R\$ 8,6 milhões**, conforme detalhamento na tabela ao lado.

ORÇAMENTO		
	Área (m ²)	R\$ (total)
Direto	31.867	4.853.781,70
Projetos legais e aprovações	31.866,92	309.001,90
Projetos executivos	31.866,92	478.003,80
Pavimentação concreto	542,00	168.020,00
Pavimentação Intertravado	100,00	20.000,00
Eclusas, cancelas e dilacerador de pneus		350.000,00
Vestiários - reforma		100.000,00
Refeitório - reforma		100.000,00
Complemento marquise	315,00	346.500,00
Fechamento fosso docas	90,00	23.256,00
Reforço Tiltup para abertura de vãos		130.000,00
Niveladores	12,00	252.000,00
Portas docas	7,00	77.000,00
Instalações elétricas e hidráulicas	31.866,92	2.100.000,00
Combate a incendio		400.000,00
Indireto		1.359.187,78
Custo equipe e equipamentos		666.500,00
Taxa ADM		386.419,72
Impostos		236.268,06
Seguros e garantias		70.000,00
SUB-TOTAL	4.998	2.337.360,00
Mezaninos (fundação, escada, sanitarios)	598,4	1.237.360,00
Divisorias	4.400,00	1.100.000,00
TOTAL		8.550.329,48



8. Necessidade de retenção de rendimentos em 2024

Retenção de Dividendos



De forma a permanecer com o caixa saudável, a retenção da distribuição de rendimentos se faz necessária até o final do ano de 2024, para execução do orçamento proposto para as adaptações. Neste cenário, temos o Fluxo de Caixa abaixo esperado para o ano de 2024:

	jan/24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	TOTAL
Saldo Inicial	1.940.117	2.326.779	3.465.110	4.593.079	5.729.637	6.864.438	8.026.073	9.242.135	7.840.011	6.174.275	4.497.307	2.810.293	1.940.117
Receitas	1.573.179	1.569.289	1.568.606	1.577.945	1.581.837	1.589.061	1.657.185	693.254	684.329	673.726	663.051	652.312	14.483.776
Aluguel	1.538.856	1.538.856	1.538.856	1.538.856	1.538.856	1.538.856	1.599.586	627.915	627.915	627.915	627.915	627.915	13.972.296
Aplicação Financeira	34.323	30.433	29.750	39.089	42.981	50.205	57.599	65.340	56.415	45.811	35.137	24.398	511.480
Despesas	(1.186.517)	(430.959)	(440.637)	(441.387)	(447.036)	(427.425)	(441.123)	(2.095.378)	(2.350.066)	(2.350.694)	(2.350.066)	(2.350.066)	(15.311.353)
Taxas	(139.576)	(126.155)	(126.155)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(119.854)	(1.470.576)
Outras Despesas	(25.647)	(24.024)	(27.359)	(29.449)	(47.598)	(27.987)	(24.185)	(124.185)	(124.185)	(124.813)	(124.185)	(124.185)	(827.802)
CRI	(229.995)	(246.650)	(242.993)	(242.954)	(242.954)	(242.954)	(242.954)	(246.209)	(246.209)	(246.209)	(246.209)	(246.209)	(2.922.498)
Consultorias	(46.914)	(34.130)	(44.130)	(49.130)	(36.630)	(36.630)	(54.130)	(73.630)	(73.630)	(73.630)	(73.630)	(73.630)	(669.841)
Pagamento Rendimentos	(744.385)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(744.385)
IPTU Juiz de Fora	-	-	-	-	-	-	-	(31.500)	(31.500)	(31.500)	(31.500)	(31.500)	(157.500)
Obra	-	-	-	-	-	-	-	(1.500.000)	(1.754.688)	(1.754.688)	(1.754.688)	(1.754.688)	(8.518.750)
Total do Mês	386.662	1.138.331	1.127.969	1.136.558	1.134.801	1.161.635	1.216.061	(1.402.124)	(1.665.736)	(1.676.968)	(1.687.014)	(1.697.753)	(827.577)
Saldo Final	2.326.779	3.465.110	4.593.079	5.729.637	6.864.438	8.026.073	9.242.135	7.840.011	6.174.275	4.497.307	2.810.293	1.112.540	1.112.540

A RECOMENDAÇÃO DA GESTÃO É QUE SE APROVE, NA PRESENTE CONSULTA FORMAL, A RETENÇÃO DOS RENDIMENTOS PARA O 1º SEMESTRE DE 2024, OBSERVADO QUE UMA NOVA APROVAÇÃO DOS COTISTAS, REFERENTE À NÃO DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NO 2º SEMESTRE, DEVERÁ SER SOLICITADA EM NOVA CONSULTA A SER OPORTUNAMENTE REALIZADA.

QUALQUER ALTERAÇÃO POSITIVA NO FLUXO PODERÁ SER DISTRIBUÍDA AOS COTISTAS, OU UTILIZADA PARA A QUITAÇÃO DE DÍVIDAS, A CRITÉRIO DO GESTOR.