

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**  
**CNPJ Nº 13.974.819/0001-00**

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA FORMAL, DE 24 DE JULHO 2024**

Prezado Sr. Cotista,

O **OURIBANK S.A. – BANCO MÚLTIPLO**, atual denominação do BANCO OURINVEST S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de 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 da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, informa que convocou os cotistas do Fundo (**“Cotistas”**) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cuja deliberação será tomada de forma não presencial, por meio de consulta formal, encaminhada em 24 de julho de 2024, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

Deliberação sobre a aprovação, ou não, acerca da proposta de venda do galpão logístico G1 – CL Duque, localizado em Duque de Caxias - RJ (**“G1”**), para a Prologis Logística Ltda., nos termos e condições descritos no item 3 e seguintes do Material de Apoio.

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR**

O Administrador recomenda aos Cotistas que, antes de votar, busquem avaliar de forma independente e embasada a matéria proposta em conjunto com os documentos do Fundo, sendo que, conforme o caso, os Cotistas deverão consultar seus assessores e profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes de sua tomada de decisão.

Ademais, o Administrador esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Para fins de fornecer maiores informações aos Cotistas a respeito da estrutura das transações que estão sendo submetidas à deliberação no âmbito desta assembleia, foi elaborado Material de Apoio, que se encontra disponível no seguinte link: <https://www.ouribank.com/fii/ourinvest-logistica>.

Destacamos que o Material de Apoio tem caráter meramente informativo para fins de suporte ao cotista, não devendo ser entendido, em qualquer hipótese, como recomendação sobre a decisão quanto à matéria objeto de deliberação.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com o gestor do Fundo para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [assembleias.fii@ouribank.com](mailto:assembleias.fii@ouribank.com) e [gestaofatorore@fator.com.br](mailto:gestaofatorore@fator.com.br)

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

Atenciosamente,

**OURIBANK S.A. – BANCO MÚLTIPLO**

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística



# FII Ourinvest Logística

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 24/07/2024

# AGENDA

---



1. Objeto
2. O Galpão G1 – CL Duque (G1) – Situação Atual
3. A Proposta Recebida pelo G1



# 1. Sumário Executivo

## OBJETO

---



Deliberação, pelos cotistas do FII Ourinvest Logística (“Fundo”), sobre a proposta de venda do galpão logístico G1 – CL Duque, localizado em Duque de Caxias-RJ (“G1”), para a Prologis, nos termos e condições listados no item 3) adiante.

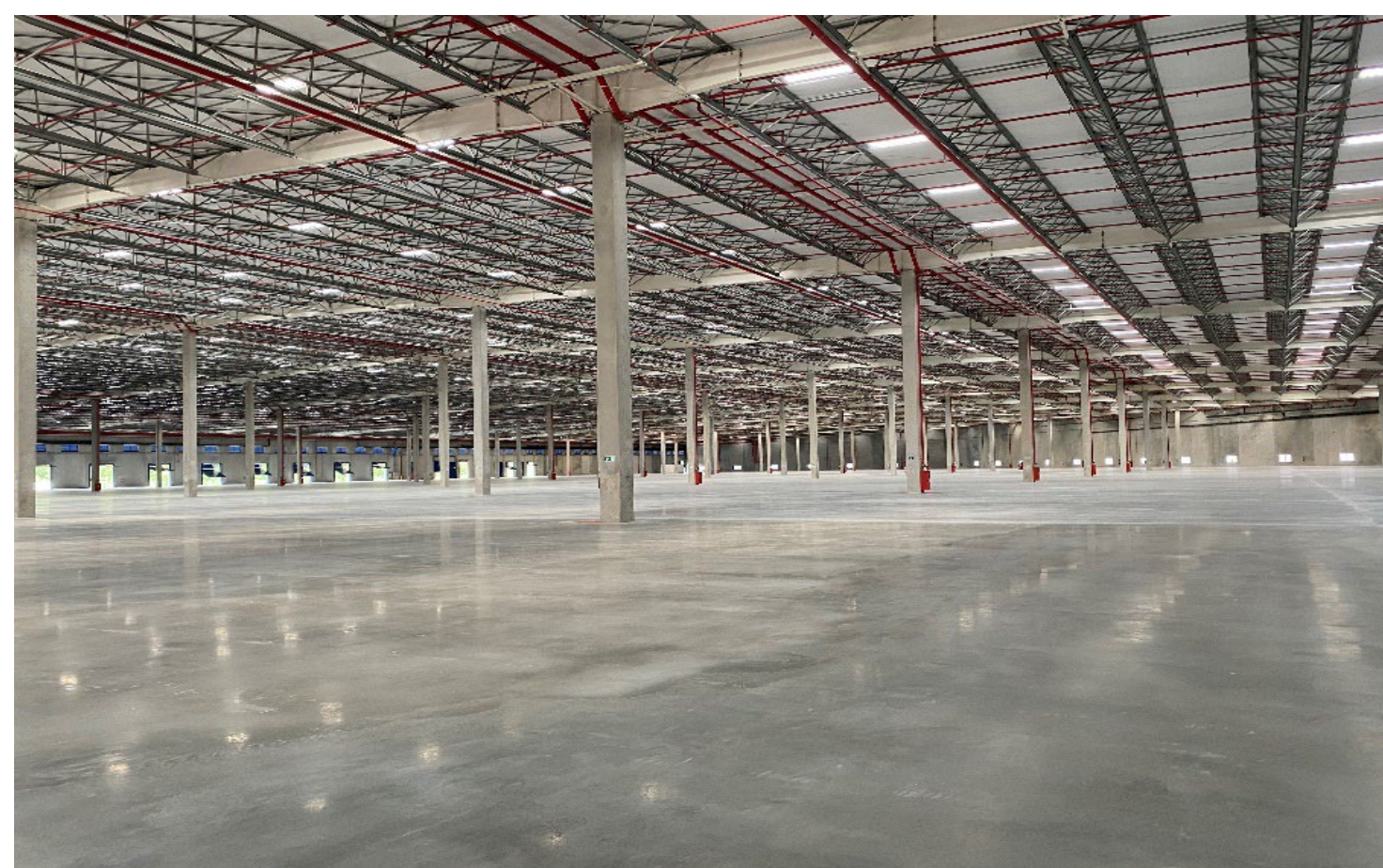


# 2. O Galpão G1-CL Duque (G1)

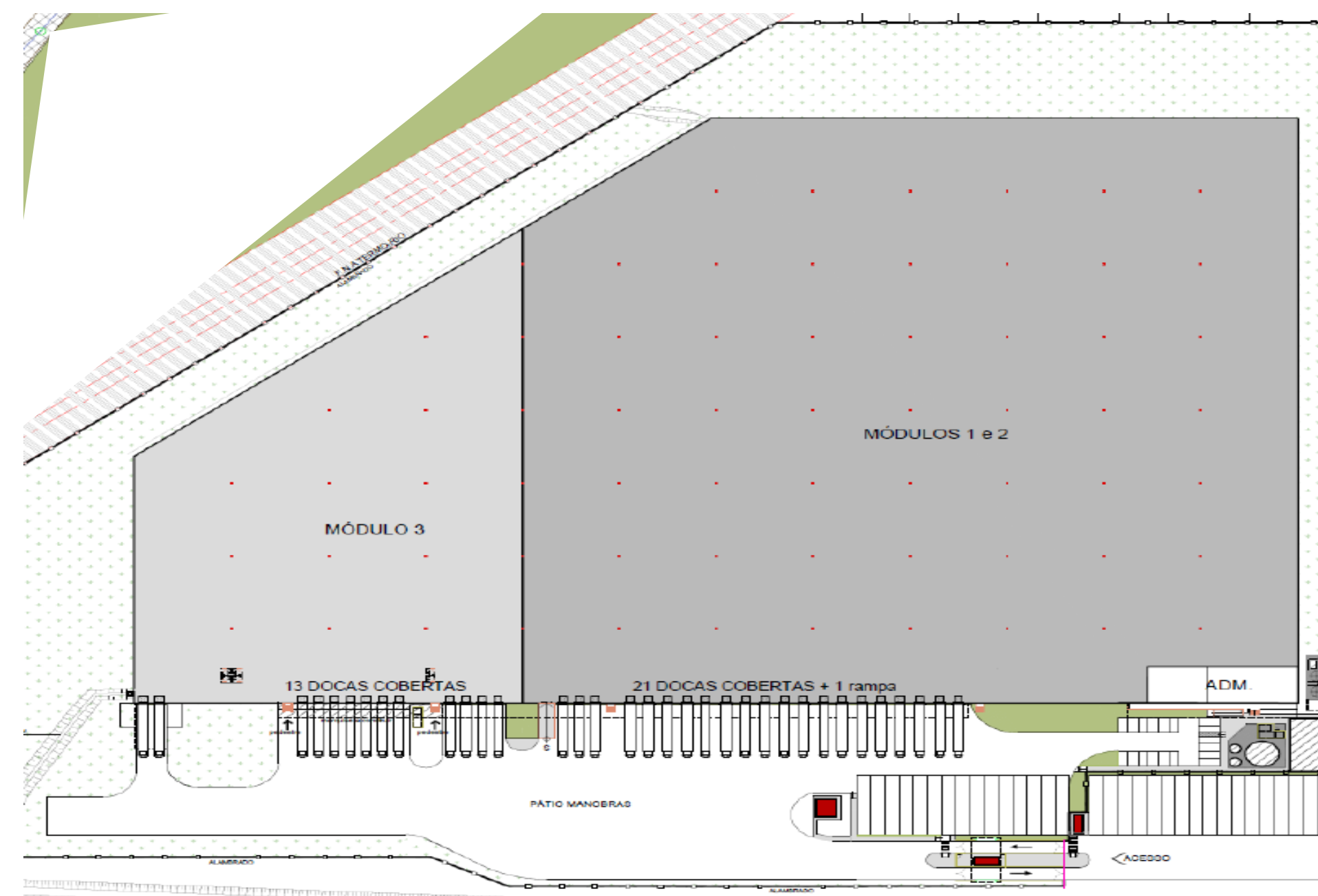


# O GALPÃO – G1

O Imóvel 



**Área Bruta Locável:** 49.603 m<sup>2</sup>  
**Pé-direito Livre:** 12,00m  
**Capacidade de Piso:** 5 tf/m<sup>2</sup>  
**Sprinklers:** sim  
**Iluminação:** Zenital + LED  
**Localização:** Duque de Caxias / RJ



# O GALPÃO – G1

## A Aquisição do Imóvel



- O G1 foi adquirido em **outubro de 2021**, por **R\$ 151,3 milhões**, ou **R\$ 3.050/m<sup>2</sup>** de área bruta locável;
- À época da aquisição do G1, o imóvel estava locado para a Braskem S.A., por um valor de locação de **R\$ 22/m<sup>2</sup>/mês**, ou **R\$ 1.091.266/mês**;
- O cap de aquisição na aquisição do G1 foi de **8,67%aa**, considerando o aluguel da época do imóvel;
- A estrutura de capital utilizada na época para financiamento do custo de aquisição do G1 (R\$ 160 milhões, considerando ITBI e emolumentos) foi de R\$ 150 milhões via captação de recursos do Fundo em oferta pública e R\$ 10,0 milhões através de um CRI, com custo de IGP-M + 6,0% a.a., pagamento mensal de juros e vencimento *bullet* em março de 2025;
- O saldo devedor atual do CRI é de **R\$ 11,1 milhões**

# O GALPÃO – G1

## A Reforma do Imóvel



- Após a saída da Brasken o imóvel foi objeto de reformas de forma a permitir 2 inquilinos
- Essas reformas foram custeadas através de um CRI de **R\$ 13,4 milhões** que possuí como lastro um percentual do aluguel do Amigão, com custo de IPCA + 9% a.a., com pagamento mensal de juros e amortização.
- O saldo devedor atual do CRI é de **R\$ 12,8 milhões**

# O GALPÃO – G1



Os Contratos **Atuais** de Locação do G1

Locatário	Supermercados Amigão	American Pet
Área Locada	37.931 m2	12.212 m2
Data de Assinatura	Maio de 2022	Maio de 2022
Prazo de Locação	120 meses	120 meses
Valor Original de Locação	R\$ 452.280/mês (R\$ 12/m2)	R\$ 147.720/mês (R\$ 12/m2)
Valor Atual de Locação	R\$ 491.895/mês (R\$ 13/m2)	R\$ 160.659/mês (R\$ 13/m2)
Multa por Rescisão Antecipada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 08 aluguéis antes de 72 meses após data de assinatura</li> <li>• 03 aluguéis após 72 meses após data de assinatura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% dos aluguéis remanescentes se saída antes do 36º mês após data de assinatura</li> <li>• 90% dos aluguéis remanescentes se saída do 37º ao 48º mês após data de assinatura</li> <li>• 80% dos aluguéis remanescentes se saída do 49º ao 60º mês após data de assinatura</li> <li>• 70% dos aluguéis remanescentes se saída do 61º ao 72º mês após data de assinatura</li> <li>• 3 meses a partir do 72º mês após data de assinatura</li> </ul>
Próxima Revisional	Maio de 2025	Maio de 2028

# O GALPÃO – G1



Laudo de Avaliação do Imóvel

- **Avaliadora:** CB Richard Ellis
- **Data-Base:** Dezembro 2023
- **Aluguel de Mercado do G1 considerado pela CB Richard Ellis:** R\$ 17,50/m<sup>2</sup>/mês
  - Aluguel atual do Supermercados Amigão (R\$ 13/m<sup>2</sup>) revisado para R\$ 17,50/m<sup>2</sup> a partir de 2025
  - Aluguel atual do American Pet (R\$ 13/m<sup>2</sup>) revisado para R\$ 17,50/m<sup>2</sup> a partir de 2028
- **Taxa de Capitalização considerada pela CB Richard Ellis:** 9,0% a.a.
- **Valor de Mercado do G1 considerado pela CB Richard Ellis:** R\$ 111,0 milhões



# 3. A Proposta recebida pelo G1



# PROPOSTA



Processo de Venda conduzido  
pela Colliers

- Em dezembro de 2022, o Fundo contratou a Colliers International Ltda para conduzir um processo organizado de venda dos dois imóveis do Fundo – G1 Rduc e Juiz de Fora-MG;
- Em relação ao G1, a Colliers International realizou mais de 50 contatos com investidores estratégicos e gestoras de FIIs desde a sua contratação;
- De todos os contatos, análises e negociações realizadas, o Fundo recebeu apenas duas propostas de aquisição: (i) uma proposta de R\$ 70 milhões de reais, realizada por um investidor internacional e (ii) a proposta recebida pela Prologis Logística, descrita na próxima página
- Condicionado ao sucesso de uma eventual venda do G1 a terceiros, a Colliers será remunerada por uma comissão de 2,0% sobre o valor da venda

# PROPOSTA

## Proposta Prologis



- Em 05 de julho de 2024, o Fundo celebrou um Memorando de Entendimentos com a Prologis Logística (“MOU”), tendo por objeto a venda do G1 para a Prologis; por **R\$ 84.000.000,00 à vista**, condicional ao cumprimento das Condições Precedentes abaixo;
- O valor ofertado pela Prologis pelo G1 equivale a **R\$ 1.693/m<sup>2</sup>** de área bruta locável do imóvel – **24% abaixo** do laudo de avaliação a mercado do imóvel;
- Caso concretizada a venda nos termos acima, o valor de venda do G1, líquido do saldo devedor do CRI para aquisição do G1 (R\$ 11,1 milhões), do CRI da reforma do G1 (R\$ 12,8 milhões) e da comissão da Colliers (R\$ 1,7 milhão), resultará em **R\$ 58,4 milhões**, ou **R\$ 23,54/cota** (contra **R\$ 29,15** na cotação atual de mercado do Fundo);

# PROPOSTA

Proposta Prologis



- Caso concretizada a venda nos termos acima, o valor líquido de venda do G1, adicionada ao valor patrimonial líquido do galpão de Juiz de Fora, resultará em **R\$ 119 milhões**, ou **R\$ 47,96/cota** (contra **R\$ 29,15** na cotação atual de mercado do Fundo);
- **Condições Precedentes da Venda:**
  - Concretização da aquisição, pela Prologis, dos outros três imóveis componentes do complexo logístico CL Duque (galpão G3 e terrenos G2+G4);
  - Aprovação formal da venda pelos cotistas do Fundo;
  - Processo satisfatório, a critério da Prologis, da diligência legal e técnica do imóvel G1 e do Fundo.