

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

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA FORMAL, DE 07 DE OUTUBRO 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 07 de outubro 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 4 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 e 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 07/10/2024

AGENDA



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



1. Sumário Executivo

OBJETO



Deliberação, pelos cotistas do FII Ourinvest Logística (“Fundo”), sobre a nova proposta de venda do galpão logístico G1 – CLDuque, localizado em Duque de Caxias-RJ (“G1”), para a Prologis, nos termos e condições listados no item 4) adiante

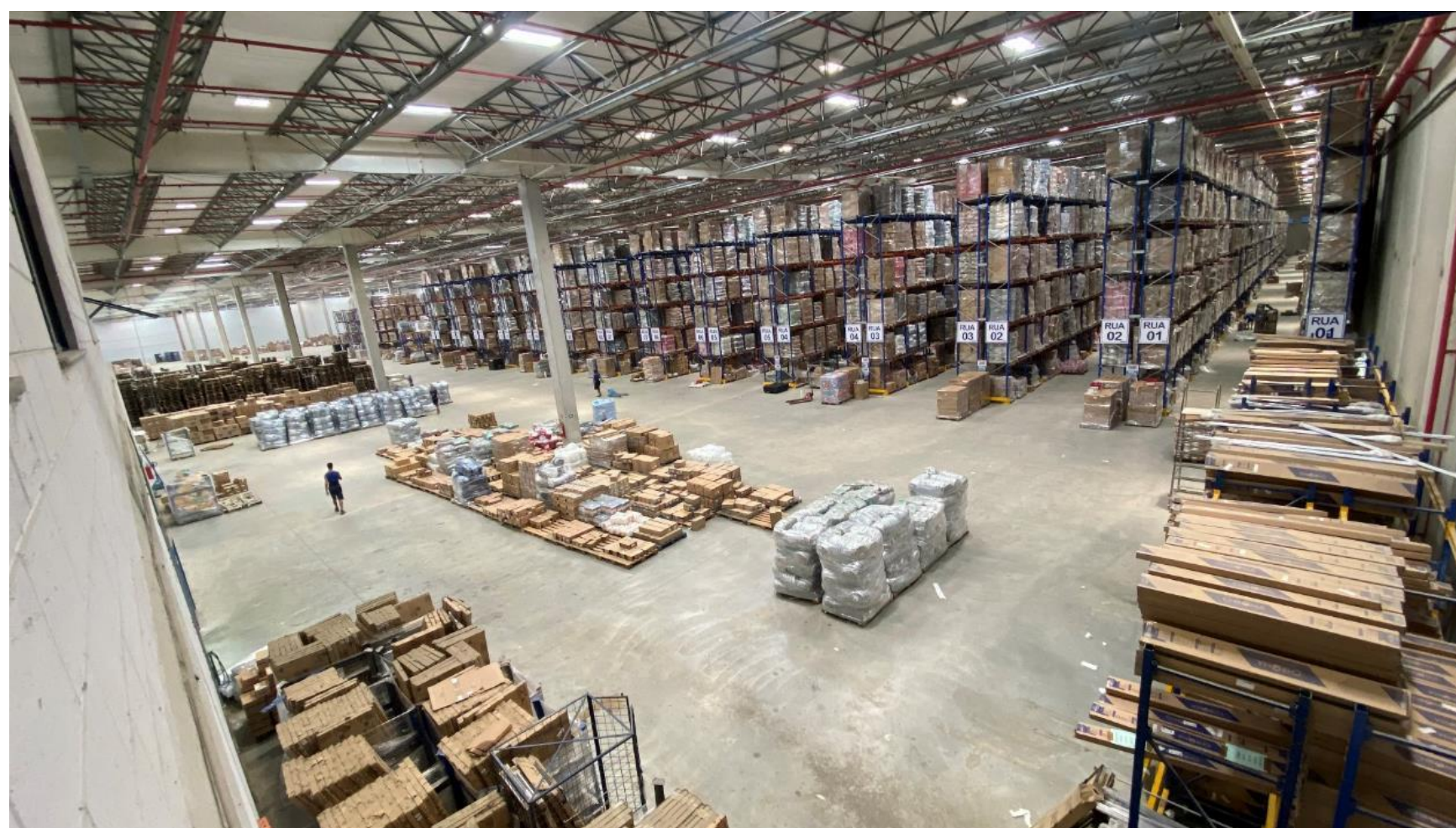


2. O Galpão G1- CL DUque (G1)

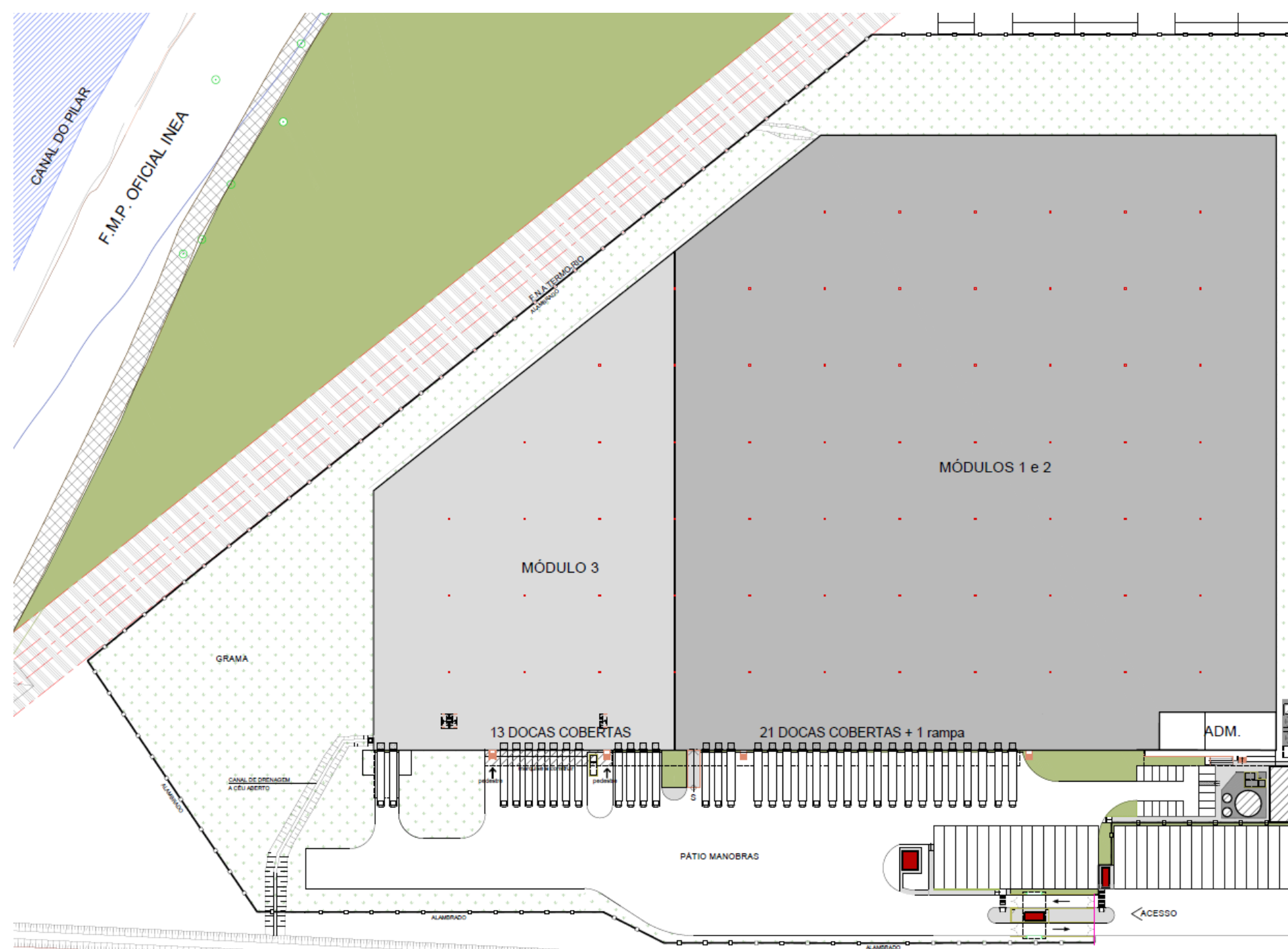


O GALPÃO – G1

O Imóvel



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



O GALPÃO – G1

A Aquisição do Imóvel



- O G1 foi adquirido em **outubro de 2021**, por **R\$ 151,3 milhões**, ou **R\$ 3.050/m²** 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/m²/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\$ 11,3 milhões**

O GALPÃO – G1



A Reforma do Imóvel

- Após a saída da Brasken o imóvel foi objeto de reformas de forma a permitir a ocupação por dois inquilinos
- Essas reformas foram custeadas através de um CRI de **R\$ 13,4 milhões** que possui 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\$ 12,6 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">• 08 aluguéis antes de 72 meses após data de assinatura• 03 aluguéis após 72 meses após data de assinatura	<ul style="list-style-type: none">• 100% dos aluguéis remanescentes se saída antes do 36º mês após data de assinatura• 90% dos aluguéis remanescentes se saída do 37º ao 48º mês após data de assinatura• 80% dos aluguéis remanescentes se saída do 49º ao 60º mês após data de assinatura• 70% dos aluguéis remanescentes se saída do 61º ao 72º mês após data de assinatura• 3 meses a partir do 72º mês após data de assinatura
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/m²/mês
 - Aluguel atual do Supermercados Amigão (R\$ 13/m²) revisado para R\$ 17,50/m² a partir de 2025
 - Aluguel atual do American Pet (R\$ 13/m²) revisado para R\$ 17,50/m² 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 original recebida pelo G1

PROPOSTA ORIGINAL

Proposta Original 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.
- A proposta acima foi objeto de consulta formal aos cotistas do Fundo, enviada em 24 de julho de 2024 que contou com o voto de 50,8280% das cotas emitidas e que teve o seguinte resultado:
 - Cotistas representando 29,9603% das cotas emitidas rejeitaram a venda na condição acima proposta;
 - Cotistas representando 20,7627% das cotas emitidas aprovaram a venda na condição acima proposta.



4. A Nova Proposta recebida pelo G1

A NOVA PROPOSTA



Em 02 de outubro 2024, o Fundo celebrou um novo Memorando de Entendimentos com a Prologis Logística (“MOU”), tendo por objeto a venda do G1 para a Prologis, por **R\$ 87.000.000,00 à vista (3,6% acima do valor anterior)**, além de uma parcela de *earn-out*, a ser calculada e paga da seguinte forma:

$$\text{Parcela de } \textit{Earn Out} = [\text{VR (-) VA} \times (1+\text{CM})] \times \text{R\$ 2.500.000,00}$$

onde:

VR = Valor do aluguel dos Supermercados Amigão por m2/mês, após a Revisional 2025

VA = Valor atual de aluguel dos Supermercados Amigão por m2/mês

CM = Inflação acumulada pelo IPCA de maio 2024 a abril 2025

A Parcela de *Earn-Out* será paga até o último dia útil subsequente ao primeiro mês em que a Prologis receber, dos Supermercados Amigão, o valor de aluguel já corrigido pela Revisional 2025.

A NOVA PROPOSTA



Valores potenciais da parcela de *Earn-Out*

- A partir de maio de 2025, o aluguel do G1 com o inquilino Supermercados Amigão (76% do imóvel) será objeto de revisional a preços de mercado.
- A parcela de *earn-out*, descrita no slide anterior, resultará nos seguintes pagamentos adicionais da Prologis ao Fundo em 2025, dependendo do valor efetivo de aluguel após esta revisional e considerando uma variação do IPCA de 4% entre maio de 2024 e abril de 2025:

Supermercados Amigão – Valor atual de locação/m2/mês	Supermercados Amigão – Valor revisto de locação/m2/mês após maio 2025	Valor da Parcela de <i>Earn-Out</i> a ser paga ao Fundo
13,06	13,06	R\$ 0
13,06	14,50	R\$ 2.300.000
13,06	15,50	R\$ 4.800.000
13,06	16,50	R\$ 7.300.000
13,06	17,50 (*)	R\$ 9.800.000
13,06	18,50	R\$ 12.300.000
13,06	19,50	R\$ 14.800.000
13,06	20,50	R\$ 17.300.000

(*) Valor estimado de valor de mercado da locação pela CB Richard Ellis, em laudo de avaliação emitido em dezembro de 2023

- Na hipótese do valor da revisional do aluguel dos Supermercados Amigão alcançar, a partir de maio 2025, o valor de mercado indicado pela CB Richard Ellis, de R\$ 17,50/m2/mês, o Fundo terá recebido um valor total de R\$ 96.800.000,00 pelo Imóvel, equivalente a R\$ 1.930/m2 de ABL.

A NOVA PROPOSTA

Condições Precedentes



- A nova proposta apresentada pela Prologis ao Fundo, relativa ao G1, contém as mesmas condicionantes e condições precedentes constantes da proposta original:
 - 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.