

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

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CONSULTA FORMAL, DE 10 DE MARÇO 2025

Prezado Sr. Cotista,

O **OURIBANK S.A. – BANCO MÚLTIPLO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º e 7º 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 10 de março de 2025, 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 imóvel localizado em Juiz de Fora/MG, na Rua Júlio Dionisio Cardoso, 750, Distrito Industrial ("**Imóvel**"), nos termos e condições descritos no item 3 do Material de Apoio da Consulta Formal, disponível na página do Administrador na internet, no seguinte link: <https://www.ouribank.com/fii/ourinvest-logistica>

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.

O Administrador esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à aceitação ou à rejeição da matéria a ser deliberada.

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 pelo gestor do Fundo, em conjunto com o Administrador, o Material de Apoio, disponível no seguinte link acima indicado.

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, tampouco, deve ser utilizado como o único material para a tomada de decisão do cotista com relação à ordem do dia da Consulta Formal.

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 10/03/2025

Agenda



1. Objeto da Consulta
2. O Fundo
3. Proposta de Aquisição
4. Avaliação da Proposta

ANEXO I – Proposta de Aquisição



1. Objeto da Consulta

Objeto da Consulta



Por determinação dos cotistas representando 41,62% do total das cotas emitidas do Fundo (ver Termo de Apuração na página seguinte), à época da consulta formal de 11 de dezembro de 2024, a gestão e a administração do FII Ourinvest Logística (“Fundo”) submetem à deliberação dos seus cotistas o aceite ou recusa da proposta de aquisição do imóvel de Juiz de Fora pela Totisa Participações e Empreendimentos Ltda, nos termos descritos adiante.

Termo de Apuração da Consulta de 11/12/24



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

TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA

O OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA (“Administrador” e “Fundo”, respectivamente), nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação vigente, informa, por meio do presente, o resultado da apuração realizada em 30 de dezembro de 2024, acerca da consulta formulada aos cotistas, por meio de Carta Consulta enviada em 11 de dezembro de 2024, por solicitação de cotistas detentores de mais de 5% das ações em circulação com o objetivo consultá-los formalmente sobre as seguintes matérias:

1. A destinação dos recursos provenientes da venda do imóvel registrado na matrícula sob o nº 49.137 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (2º Distrito) da Comarca de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro (“Galpão G1 – CL Duque”), caso a operação venha a ser concluída, para: (i) a quitação da operação de alavancagem relacionada ao Galpão G1 – CL Duque e eventuais outras obrigações decorrentes do processo de desinvestimento; e (ii) após a quitação prevista no item “i”, a totalidade do saldo remanescente para distribuição aos cotistas do Fundo na forma de amortização de cotas;
2. A suspensão, até 28 de fevereiro de 2025, de todo e qualquer desembolso para investimento pelo Fundo nas obras de adequação do imóvel de Juiz de Fora/MG (“Galpão Juiz de Fora”);
3. A criação de obrigação ao gestor e ao administrador para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer eventual proposta de terceiro, recebida pelo gestor, para aquisição do Galpão Juiz de Fora. Caso o item venha a ser aprovado, a consulta deverá ser realizada em até 10 (dez) dias do recebimento de proposta formal contendo, no mínimo, as seguintes informações: (i) nome do comprador interessado; (ii) preço e forma de pagamento; e (iii) principais condições a serem superadas para a conclusão do negócio;
4. A criação de obrigação, ao gestor e administrador, para submissão à apreciação dos cotistas por meio de consulta formal de qualquer proposta de celebração de contratos de locação de imóveis com Valor Médio por Metro Quadrado menor do que R\$ 14,00m²/mês. Para os fins deste item, considerar-se-á “Valor Médio por Metro Quadrado” o valor resultante da soma de todos os aluguéis previstos durante o prazo locatício do referido contrato (inclusive meses com desconto e carência), dividida pela ABL locada. Caso o item venha a ser aprovado, a consulta deverá ser realizada em até 10 (dez) dias do recebimento de proposta formal de locação contendo, no mínimo, as

seguintes informações: (i) nome do locatário interessado; (ii) valor do aluguel mensal, descontos e período de carência, se houver; (iii) prazo de locação; (iv) identificação do imóvel e da ABL; e (v) eventuais garantias prestadas; e

5. Autorizar, na forma prevista na Resolução CVM 175, que os custos incorridos com a assembleia geral de Cotistas sejam arcados pelo Fundo.

Concluída a análise das respostas dos cotistas do Fundo à Carta Consulta, que foram recebidas e arquivadas na sede do Administrador até o dia 27 de dezembro de 2024, foi apurado que:

Em relação ao item (i): Foram recebidas respostas de cotistas que representam 39,63% do total de cotas emitidas, sendo que (i) 37,72% aprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; (ii) 1,83% reprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; e (iii) 0,08% se abstiveram de votar. A matéria foi, portanto, aprovada.

Em relação ao item (ii): Foram recebidas respostas de cotistas que representam 41,61% do total de cotas emitidas, sendo que (i) 35,18% aprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; (ii) 6,12% reprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; e (iii) 0,31% se abstiveram de votar. A matéria foi, portanto, aprovada.

Em relação ao item (iii): Foram recebidas respostas de cotistas que representam 41,62% do total de cotas emitidas, sendo que (i) 41,33% aprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; (ii) 0,27% reprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; e (iii) 0,02% se abstiveram de votar. A matéria foi, portanto, aprovada.

Em relação ao item (iv): Foram recebidas respostas de cotistas que representam 41,61% do total de cotas emitidas, sendo que (i) 39,07% aprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; (ii) 0,28% reprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; e (iii) 2,26% se abstiveram de votar. A matéria foi, portanto, aprovada.

Em relação ao item (v): Foram recebidas respostas de cotistas que representam 41,61% do total de cotas emitidas, sendo que (i) 36,49% aprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; (ii) 4,91% reprovaram a matéria objeto da Carta Consulta; e (iii) 0,21% se abstiveram de votar. A matéria foi, portanto, aprovada.

As cotas de titularidade dos cotistas em situação de conflito de interesse e/ou impedidos de votar não foram consideradas no cômputo do quórum de deliberação, nos termos do Art. 78 da Resolução CVM 175.

As deliberações da assembleia geral extraordinária, realizada mediante processo de consulta formal, ora apurada, dispensa a reunião de cotistas, conforme autoriza o artigo 76, § 5º, da Resolução CVM 175.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA



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\$ 118.000.000,00

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\$ 49.400.000,00

O Fundo



Atualmente, o Imóvel Duque de Caxias encontra-se 100% locado para dois inquilinos; e o imóvel Juiz de Fora está 100% vago. O patrimônio do Fundo e seus dados de mercado, com data base de Janeiro de 2025, estão representados abaixo:

QUANTIDADE DE COTAS:

2.481.284

NÚMERO DE COTISTAS:

3.856

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 35,01

MARKET CAP:

R\$ 86.869.787

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 61,68

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 153.057.330

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 703.380

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 15.584.380



3. Proposta de Aquisição

Proposta de Aquisição

Em 26 de fevereiro de 2025, o gestor do Fundo recebeu proposta formal para a venda do imóvel de Juiz de Fora, nos principais termos e condições abaixo:

- **ADQUIRENTE:** TOTISA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.
- **VALOR DE AQUISIÇÃO:** R\$ 32.970.000,00
- **FORMA DE PAGAMENTO:**
 - (i) R\$ 2.970.000,00 no ato da celebração do CCV
 - (ii) R\$ 30.000.000,00 em 15 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 2.000.000,00 corrigidas por IPCA, iniciando 10 dias após a conclusão da Due-Diligence e a última contra a lavratura da escritura de compra e venda.
- **CONDIÇÕES PRECEDENTES:**
 - (i) Due-Diligence satisfatória do imóvel e do vendedor por parte do comprador
 - (ii) Due-Diligence satisfatória do comprador por parte do vendedor
 - (iii) Celebração do CCV em termos e condições satisfatórias para as partes



4. Avaliação da Proposta

Avaliação da Proposta



Além das principais características apresentadas no slide anterior, a proposta possui as seguintes condições:

- **VALOR DE AQUISIÇÃO:** R\$ 32.970.000,00
- **VALOR PRESENTE DA AQUISIÇÃO AO CUSTO DE OPORTUNIDADE DE 8% a.a. (CUPOM DA NTN-B DE 2026) =**
R\$ 31.480.771,00
- **ÁREA CONSTRUÍDA CONSIDERADA NA PROPOSTA:** 31.400m²
- **VALOR POR M² DA PROPOSTA:** 1.050 R\$/m²
- **VALOR POR M² DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** 1.573 R\$/m²
- **DESCONTO EM RELAÇÃO AO LAUDO ATUAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** 33,2%
- **VALOR DE LOCAÇÃO CONSIDERADO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 19,00 / m²
- **CAP DE AQUISIÇÃO EM RELAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** $(19 \times 31.400 \times 12) / 32.970.000 = 21,7\% \text{ a.a.}$



ANEXO I – PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

Proposta



São Paulo, 26 de fevereiro de 2025

Ao
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
A/C:

Ouribank S.A. – Banco Múltiplo – Administrador

Fator Asset Gestora de Recursos Ltda. – Gestora
(Sr. Rossano Nonino)

Ref.: Proposta para Aquisição de Imóvel

Prezados Senhores,

Pela presente, a **TOTISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 753, conjunto 111, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.466.358/0001-07, neste ato representada por seu sócio administrador, ao final assinado ("Investidor"), apresenta os termos e condições indicativos para aquisição do imóvel (abaixo definido), de titularidade do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.974.819/0001-00 ("Vendedor"), administrado pelo **BANCO OURIBANK S.A.**, gerido e aqui representado pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com base nos termos e condições descritos neste documento ("Proposta"), condicionada, entre outros, ao resultado satisfatório, para o Investidor, de procedimento de Due Diligence do Imóvel e do Vendedor e, para o Vendedor, de procedimento de Due-Diligence do Investidor ("Condições Precedentes").

I – Condições Gerais

Objeto: Esta Proposta tem por objeto delinear os termos e condições pelos quais o Investidor e o Vendedor pretendem, caso sejam cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas nessa Proposta, celebrar o Compromisso de Compra e Venda ("CCV") do Imóvel.

Imóvel: Imóvel localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso, 750, Distrito Industrial, no município de Juiz de Fora/MG, registrado na matrícula sob o nº 67.908 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Imóveis, descrito e caracterizada conforme matrícula anexa ao presente Compromisso como seu **Anexo 1.1 ("Imóvel")**.

Valor de Aquisição: O valor indicativo para aquisição do Imóvel é de R\$ 32.970.000,00 (trinta e dois milhões, novecentos e setenta mil reais), o que é valor de R\$1.050,00/m² (mil e cinquenta reais por metro quadrado) sobre a área total construída de 31.400m² (trinta e um

mil e quatrocentos metros quadrados) (que corresponde à área construída efetiva do Imóvel, independentemente da área averbada informada na Av.-03 da matrícula do Imóvel).

O preço será corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE observada entre a data da assinatura do CCV e a data de cada pagamento.

O preço deverá ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 2.970.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta mil), a título de "Sinal", a serem pagos na data de celebração do CCV;
- (iv) o saldo de R\$ 30.000,00 (trinta milhões de reais) em 15 (quinze) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), corrigidas nos termos acima estabelecidos, a primeira delas com vencimento em 10 (dez) dias da conclusão da Due Diligence, contra a imissão do Investidor na posse do Imóvel e as demais com vencimento nos mesmos dias dos meses subsequentes, sendo que a última parcela será paga concomitantemente à lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel.

Em caso de desistência imotivada do Investidor, ou, ainda, caso o CCV seja rescindido por iniciativa ou inadimplemento do Investidor, este perderá em favor do Vendedor o Sinal pago, a título de multa compensatória. Por sua vez, em caso de desistência imotivada do Vendedor após a aceitação da Proposta e recebimento do Sinal, ou, ainda, caso o CCV seja rescindido por iniciativa ou inadimplemento do Vendedor, este deverá restituir ao Investidor o valor do Sinal em dobro, a título de multa compensatória.

Due Diligence
do Vendedor e
do Imóvel:

A partir do aceite dos termos e condições da Proposta, o Vendedor compromete-se a disponibilizar as informações necessárias à condução, pelo Investidor, do processo de Due Diligence do Imóvel e do Vendedor que compreenderá, dentre outras coisas, as etapas abaixo, bem como a apresentação dos documentos indicados no Anexo I ao presente instrumento (bem como outros que se façam necessários):

Proposta



a) Elaboração e análise de laudo de avaliação do Imóvel, a ser conduzido por empresa independente, às expensas do Investidor, incluindo a análise das condições físicas do Imóvel;

b) Elaboração e análise do laudo de impacto ambiental, a ser conduzido por empresa independente, às expensas do Investidor; e

c) Resultado satisfatório ao Investidor, de diligência sobre o Imóvel, o Vendedor, e antecessores.

O Investidor realizará a Due Diligence no prazo de até 60 (sessenta) dias contados a partir da entrega e/ou disponibilização pelo Vendedor das informações e documentação solicitadas. Reitera-se que, ao longo do procedimento de Due Diligence, documentos adicionais podem vir a ser solicitados pelo Investidor, de forma que o prazo acima poderá ser revisto pelas Partes.

Due Diligence do Investidor:

A partir do aceite dos termos e condições da Proposta, o Investidor compromete-se a disponibilizar as informações necessárias à condução, pelo Vendedor, do processo de Due Diligence do Investidor, incluindo sua capacidade de crédito e *background checking*.

Condicionantes:

A celebração da operação, mediante celebração do CCV será condicionada a:

- a) Resultado satisfatório, a critério do Investidor, da Due-Diligence do Vendedor e do Imóvel;
- b) Resultado satisfatório, a critério do Vendedor, da Due-Diligence do Investidor;
- c) Termos e condições satisfatórios do CCV;

Comissões e Custos:

Todos os custos relativos à transferência da propriedade do Imóvel serão pagos pelo Investidor, exceto aqueles relativos às despesas legais e jurídicas incorridas pelo Vendedor para obtenção das certidões e documentos exigidos no âmbito da Due Diligence e assessoramento para a negociação do CCV.

A comissão de intermediação porventura devida pela celebração do negócio será de exclusiva responsabilidade do Investidor,

isentando o Vendedor de qualquer responsabilidade nesse sentido.

Caso haja qualquer tipo de ônus ou gravame sobre o Imóvel, o Vendedor será responsável pela extinção dos mesmos como condição para a concretização do negócio.

Confidencialidade:

Os termos do presente instrumento são estritamente confidenciais. Nenhuma das Partes poderá revelar a existência dos negócios aqui previstos, nem prestar informações a terceiros de qualquer termo desta ou das transações aqui descritas, sem o prévio consentimento por escrito da outra parte, exceto nos casos em que: (a) o fornecimento de tal informação seja requerido por lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável; ou (b) tal informação seja fornecida aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da Operação ("Assessores"), sempre dentro do curso normal de seus negócios, ficando a parte que disponibilizou tais informações aos respectivos Assessores, responsável, perante a parte inocente, por colocá-los cientes da natureza confidencial destas informações, obter as suas respectivas concordâncias e comprometimento em manter a confidencialidade das mesmas, sem prejuízo, todavia, da responsabilidade subsidiária da parte que prestou tais informações aos Assessores por eventuais danos diretos comprovadamente causados à parte inocente pelo mau uso de tais informações, ficando expressamente excluídos os lucros cessantes.

Exclusividade:

O Vendedor, neste ato, concede ao Investidor uma exclusividade de 60 (sessenta) dias, contados da data de aceitação da presente Proposta ("Período de Exclusividade").

Durante o Período de Exclusividade, o Vendedor, direta ou indiretamente, se obriga a: (i) não conduzir nem negociar qualquer tratativa com quaisquer terceiros com relação à venda ou alienação de parte ou a totalidade do Imóvel, ou (ii) não celebrar com quaisquer terceiros qualquer acordo, oral ou escrito, preliminar ou definitivo, com relação à alienação ou venda total ou parcial do Imóvel; e (iii) não negociar nem efetivar qualquer Contrato de Locação.

Cessão:

Nenhuma das Partes poderá ceder o presente instrumento, ou qualquer dos direitos e obrigações dele decorrentes, direta ou indiretamente, sem o prévio consentimento, por escrito, da outra

Parte, ressalvada a faculdade do Investidor de indicar qualquer terceiro para assumir os direitos e obrigações previstos nesta Proposta e no CCV, se o caso, nos termos do artigo 467 do Código Civil.

Lei Aplicável:

O presente instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras. Qualquer controvérsia oriunda deste instrumento será resolvida no foro de São Paulo – SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Vinculação:

As Partes reconhecem e concordam que as disposições acerca da Confidencialidade, Período de Exclusividade, Cessão e Lei aplicável constituem obrigações válidas e exequíveis entre as Partes, sucessores e cessionários autorizados, constituindo o presente título executivo judicial no que se refere às referidas disposições, nos termos da legislação processual aplicável.

Os termos e condições indicados pelo Investidor e descritos neste documento são válidos por até 30 (trinta) dias do recebimento desta. Caso o Vendedor esteja de acordo com os termos da presente Proposta, favor assinar e devolver este documento aos cuidados do Investidor.

TOTISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA
(Na qualidade de Gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística)

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: