

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

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CONSULTA FORMAL DE 04 DE JULHO 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 – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 04 de julho de 2025, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

Ordem do Dia: Deliberação sobre a aprovação, ou não, acerca da proposta de venda do imóvel de propriedade do Fundo, localizado na cidade de Juiz de Fora/MG, na Rua Júlio Dionisio Cardoso, 750, Distrito Industrial, 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 assembleiasfundos@ouribank.com e gestaoverita@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 – Responsabilidade Limitada



FII Ourinvest Logística

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 04/07/2025

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, e conforme Fato Relevante divulgado em 27 de Junho de 2025, 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 Ematex Industrial e Comercial Têxtil Ltda (“Ematex”), 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 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

Classificação do ativo: AAA

Localização: Juíz 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 Maio de 2025, estão representados abaixo:

SOBRE O FUNDO OURINVEST LOGÍSTICA - OULG11

O Ourinvest Logística (Fundo) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas.

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

DATA DE CONSTITUIÇÃO

17/07/2011

PRAZO

Indeterminado

ADMINISTRADOR

[Ouribank S.A. Banco Múltiplo](#)

GESTOR

FAR – Fator Administração de Recursos Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00% a.a.

NÚMERO DE COTAS

2.481.284

CNPJ DO FUNDO

13.974.819/0001-00

CONTATO ADMINISTRADOR

atendimentocotistas@ouribank.com

SITE GESTOR

www.far.fator.com.br

SITE DO FUNDO

FII Ourinvest Logística

CONTATO ESCRITURADOR

Acesso ao Informe de Rendimentos
portal.vorpx.com.br/login

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO



Dividendo por cota

R\$ 0,00

Dividend Yield Anualizado

0,00%

Dividend Yield (12M)

1,92%

Retorno no mês

2,81%

Reserva acumulada por cota

R\$ 0,24

Valor de mercado da cota

R\$ 39,08

Market Cap

R\$ 96.968.578

Valor patrimonial da cota

R\$ 61,83

Patrimônio Líquido

R\$ 153.420.544

Liquidez média diária

R\$ 352.170

Volume negociado

R\$ 7.395.587



3. Proposta de Aquisição



Proposta de Aquisição



Em 27 de junho 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:** EMATEX INDUSTRIAL E COMÉRCIO TÊXTIL LTDA (“EMATEX”) - [Vídeo Institucional Ematex](#)
- **VALOR DE AQUISIÇÃO:** R\$ 36.150.000,00
- **FORMA DE PAGAMENTO:** à vista, contra Escritura de Compra e Venda do Imóvel
- **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 item 3), a proposta possui as seguintes condições:

- **VALOR DE AQUISIÇÃO:** R\$ 36.150.000,00, para pagamento à vista contra escritura
- **VALOR LÍQUIDO DE RECEBIMENTO (APÓS PGTO CORRETAGEM) =** R\$ 35.000.000,00
- **ÁREA CONSTRUÍDA CONSIDERADA NA PROPOSTA:** 31.400m²
- **VALOR POR M² DA PROPOSTA:** 1.147 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:** 27,1%



ANEXO I – PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

Proposta



São Paulo, SP, 27 de junho de 2025.

PRVT BO/103/25

AO FATOR ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., NA QUALIDADE DE GESTORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGISTICA (OULG11).
A/C: SR. ROSSANO NONINO.
C/C.: SR. GUSTAVO AMANTÉA.

ASSUNTO: PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA JÚLIO DIONÍSIO CARDOSO, Nº 750, DISTRITO INDUSTRIAL, MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA, MG.

1) QUEM SOMOS

A PRIMAZ PRIVATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ("PRIMAZ PRIVATE") é uma empresa desenvolvida pela PRIMAZ CORPORATE para atuar de modo especializado no segmento de gestão e intermediação de ativos imobiliários de médio porte, oferecendo serviços de assessoria para pessoas físicas e "Family Offices", para a aquisição de imóveis urbanos com renda, lojas e lajes corporativas.

A equipe da PRIMAZ PRIVATE é composta por executivos com grande experiência no mercado imobiliário, que desenvolvem suas atividades com apoio da PRIMAZ CORPORATE, empresa com atuação no segmento do *real estate* corporativo há mais de 20 anos, que participa com destaque das maiores transações imobiliárias do país.

2) OBJETO

Trata-se de Proposta para aquisição do imóvel localizado no município de Juiz de Fora, MG, na Rua Júlio Dionísio Cardoso, nº 750, Distrito Industrial ("Imóvel").

3) PREMISSAS

A presente proposta foi baseada nas seguintes premissas e condições precedentes acerca do ativo, conforme melhor a baixo:

- i. Área Bruta Locável: 31.400 m²;
- ii. Pé-direito Livre: 12,40 m;
- iii. Capacidade de Piso: 8 tf/m²;
- iv. Sprinklers: Sim Iluminação: Zenital + LED;
- v. Classificação do ativo: AAA.

4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Conforme proposta enviada pelo cliente da Primaz, o Valor Indicativo de Aquisição do Imóvel é de **R\$ 36.150.000,00 (trinta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais)**, a ser pago no ato da assinatura da escritura de compra e venda do Imóvel Objeto.

5) AUDITORIA

O fechamento da Potencial Transação do Imóvel está condicionado à realização de auditoria para a verificação das características legais, técnicas e ambientais para



garantir a segurança jurídica na aquisição definitiva do Imóvel pelo Proponente Comprador, a ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias.

Durante o prazo da Auditoria, será outorgado à Proponente Compradora o direito de exclusividade na operação de compra do Imóvel,

6) PROPONENTE COMPRADORA

A qualificação da Proponente Compradora é revelada como sendo a EMATEX INDUSTRIAL E COMERCIAL TEXTIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.590.753/0001-43, com sede na Av. Teresa Cristina, nº 599, Prado, Belo Horizonte, MG, ou qualquer veículo do mesmo grupo econômico a ser indicado em momento oportuno, sendo sua qualificação realizada sob regime de confidencialidade.

7) COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO

Ficará a cargo do Proponente Vendedor o pagamento de remuneração pela intermediação da Operação Imobiliária Objeto desta Proposta, devida no valor de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), que será devida à Primaz Private Empreendimentos Imobiliários Ltda., caso o negócio seja efetivamente concretizado, seja através do Proponente Comprador ou de quaisquer sócios ou inquilinos do Imóvel que venham a exercer o Direito de Preferência em decorrência e por força do trâmite desta, cuja quitação integral dar-se-á no ato de assinatura do instrumento irrevogável e irretroatável de promessa de compra e venda do Imóvel.

8) CONFIDENCIALIDADE

As informações e condições da presente proposta têm o respaldo do regime de confidencialidade, sendo de responsabilidade das partes a não divulgação das mesmas.

9) DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

Cordialmente,


PRIMAZ PRIVATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PAULA PASSOS
CAMPOS:09315966619

Assinado de forma digital por PAULA PASSOS CAMPOS:09315966619
Dados: 2025.06.27 17:25:25 -03'00'

EMATEX INDUSTRIAL E COMERCIAL TEXTIL LTDA

De acordo em 27 / junho / 2025.

BANCO FATOR