



**Recomendação de Liquidação do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 13.974.819/0001-00**

Ao **Ouribank Banco Múltiplo S/A** – Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – Responsabilidade Limitada  
A/C Daniel Ponczyk

De: **FAR – Fator Administração de Recursos LTDA.**, Gestor do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – Responsabilidade Limitada

Data: 29 de outubro de 2025

Assunto: Recomendação de Liquidação do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – Responsabilidade Limitada

Prezado Administrador,

Em atendimento ao deliberado na consulta formulada aos cotistas, através de Carta Consulta enviada em 11 de agosto de 2025 e apurada no dia 12 de setembro de 2025, o Gestor vem apresentar o plano estratégico com a análise de viabilidade econômica e possível retorno aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – Responsabilidade Limitada ("Fundo"). Neste sentido, com base nos argumentos expostos abaixo, em conformidade com as disposições do regulamento do Fundo e Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), recomenda-se formalmente a liquidação do Fundo.

## **1. Contexto e Justificativa**

Em 12 de setembro de 2025 os cotistas do Fundo aprovaram (i) a suspensão do processo de amortização e eventual liquidação do Fundo, em razão da alienação de ativos que compunham a sua carteira de investimentos e (ii) a concessão de um prazo de até 90 (noventa) dias ao Gestor, para que esse apresentasse um plano estratégico para a eventual continuidade do Fundo, contemplando a possibilidade de reinvestimento ou eventual alteração da política de investimentos, com análise de viabilidade econômica e perspectiva de retorno aos Cotistas.

No intervalo compreendido entre 15 de setembro de 2025 e a presente data, o Fundo alienou os seus dois ativos imobiliários: (i) galpão logístico de Duque de Caxias / RJ, pelo valor bruto de R\$ 87 milhões e líquido de R\$ 67 milhões (já descontadas dívidas do Fundo e corretagem sobre a venda) e (ii) galpão logístico de Juiz de Fora / MG, por R\$ 35 milhões. Após estes eventos, o Fundo passou a possuir apenas o valor aproximado de R\$ 108 milhões em caixa e aplicações financeiras.

Ainda, no lapso temporal entre 12 de setembro de 2025 e a presente data, o Gestor procurou ativamente alternativas de reinvestimento do caixa do Fundo em novos galpões logísticos e/ou em troca de cotas/incorporação com outros fundos de logística do mercado.

Após a busca das alternativas de reinvestimento acima, o Gestor concluiu que a melhor alternativa aos cotistas do Fundo é a sua liquidação, mediante amortização integral de suas cotas e a entrega aos



**cotistas do produto líquido de seu caixa.** Desta forma, na visão do Gestor, a melhor estratégia para o Fundo é sua não continuidade tendo em vista que não há ativos interessantes para investimento, seguindo os critérios definidos pela política de investimento do Fundo. Os fundamentos sobre tal conclusão baseia-se nos seguintes fatos:

1. O valor patrimonial hoje do Fundo, que consiste basicamente em caixa e aplicações financeiras, resulta em um valor bruto de aproximadamente R\$ 44/cota;
2. A aplicação financeira do valor patrimonial do Fundo em títulos de renda fixa a 100% do CDI, renderia o equivalente a R\$ 0,44/cota, em termos nominais;
3. A aplicação financeira do valor patrimonial do Fundo em títulos de renda fixa a 100% do CDI, renderia o equivalente a R\$ 0,32/cota, em termos reais (descontada uma inflação de 5,0%aa);
4. As alternativas de aquisição de novos galpões de logística, identificadas pelo Gestor, foram imóveis com taxas de capitalização (“*cap rates*”) entre 9,0%aa e 10,0%aa sobre os aluguéis vigentes que, líquidos dos custos de transação e custos do Fundo, resultariam em uma distribuição mensal potencial de rendimentos inferiores a R\$ 0,30/cota e, portanto, inferior à distribuição decorrente da aplicação dos recursos em renda fixa, mesmo em termos reais;
5. Na venda dos galpões logísticos de Juiz de Fora e de Duque de Caxias, o Fundo apurou um prejuízo contábil de R\$ 55,4 milhões (sobre os valores dos últimos laudos de avaliação contabilizados, na data-base de dezembro de 2024), o que faria com que o Fundo ficasse impossibilitado de distribuir rendimentos aos seus cotistas por mais de 05 anos.

Com isso, em 21 de outubro de 2025, o Gestor recomendou ao Administrador, a amortização parcial das cotas do Fundo, no montante de R\$ 38,5 milhões e, após este evento, o Fundo passará a contar com aproximadamente R\$ 69,5 milhões em caixa e/ou aplicações financeiras.

## 2. Conclusão e Recomendação

Diante do exposto, recomendamos que o Administrador adote as providências necessárias para submeter aos cotistas a análise elaborada, para fins que estes possam avaliar a recomendação de liquidação do Fundo e a distribuição dos recursos remanescentes, conforme previsto no regulamento e na regulamentação vigente.

Permanecemos à disposição para apresentar eventuais novos esclarecimentos, se necessário, bem como para auxiliar o Administrador nos atos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Assinado por:

Rossano Nonino

59DB4B24CA5240B...

DocuSigned by:

Rodrigo Possenti

4C6E8C67C6C243B...

FAR –Fator Administração de Recursos LTDA.