



RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 2025

OURINVEST LOGÍSTICA OULG11

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.vortex.com.br/login

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Em 12 de setembro de 2025 os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística ("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 possuía o valor aproximado de R\$ 108 milhões em caixa e aplicações financeiras e 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 seria a sua liquidação, mediante amortização integral de suas cotas e a entrega aos cotistas do produto líquido de seu caixa. Tal conclusão decorreu dos seguintes fatos:

1. O valor patrimonial do Fundo à época, que consistia basicamente em caixa e aplicações financeiras, resultava 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.

Em função das conclusões acima, **os gestores atuais do Fundo recomendaram, em 21 de outubro 2025, a liquidação do Fundo à Administradora, recomendação essa inclusive referendada pelo Administrador do Fundo.**

CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



Empresas Fator

NOTA DA EQUIPE DE GESTÃO

No entanto, em 16.12.2025, os cotistas do Fundo aprovaram, alternativamente à liquidação do Fundo, a continuidade das atividades do Fundo, com as seguintes alterações:

- (i) a alteração da denominação do Fundo de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA – RESPONSABILIDADE LIMITADA para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRUE MULTIESTRATÉGIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA, bem como a alteração do código de negociação das cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão de OULG11 para TRUE11;
- (ii) a substituição da Gestora atual do Fundo pela V2 Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, nº 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.601.663/0001-03;
- (iii) a redução da Taxa de Administração atualmente vigente do Fundo, de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido para 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano;
- (iv) a redução da Taxa de Gestão atualmente vigente do Fundo de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido para 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado;
- (v) a alteração da classificação do Fundo para FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido, nos termos da classificação ANBIMA;
- (vi) alteração da política de investimentos, nos seguintes termos: “É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimentos definida abaixo, por meio de investimentos em imóveis prontos, terrenos, imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais (“Imóveis Alvo”), bem como adquirir (i) direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (v) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (vi) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento”;
- (vii) a destituição do atual Consultor Imobiliário do Fundo, dispensando-se a contratação de novo consultor imobiliário; alteração do regulamento do Fundo para refletir as alterações e atualizações decorrentes das matérias da Ordem do Dia acima elencadas.

CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



[Empresas Fator](#)

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO



Dividendo por cota

R\$ 0,00

Dividend Yield Anualizado

0,00%

Dividend Yield (12M)

2,74%

Retorno no mês

-3,63%

Reserva acumulada por cota

R\$ 0,00

Valor de mercado da cota

R\$ 26,30

Market Cap

R\$ 65.257.768

Valor patrimonial da cota

R\$ 28,59

Patrimônio Líquido

R\$ 70.940.209

Liquidez média diária

R\$ 1.507.773,97

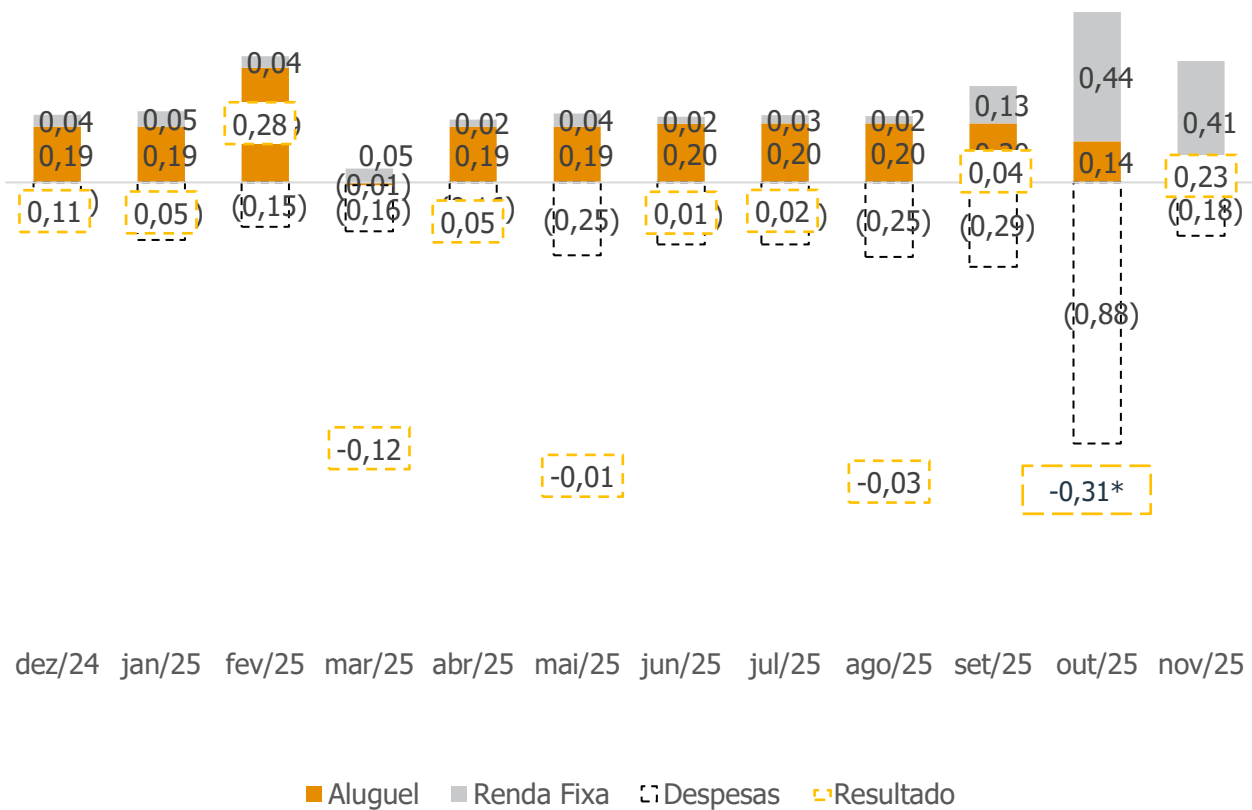
Volume negociado

R\$ 30.155.479

RESULTADO DRE GERENCIAL

	Nov-25	2025	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.016.557	7.780.450	90.503.478	98.839.872
Locações	-	4.659.540	83.473.843	91.772.949
Renda Fixa	1.016.557	3.119.696	6.766.721	6.804.010
Outras Receitas	-	1.214	262.913	262.913
Despesas Totais	(446.622)	(7.254.530)	(32.447.899)	(32.866.828)
Taxa de Administração	(36.261)	(404.060)	(2.813.133)	(2.972.374)
Taxa de Gestão e Consultoria	(69.468)	(1.040.507)	(5.713.060)	(5.916.441)
Despesa com Cessão de Crédito	-	(585.341)	(5.750.916)	(5.750.916)
Despesa com Propriedades	-	(2.123.981)	(10.832.475)	(10.832.475)
Outras	(340.893)	(3.100.640)	(7.338.314)	(7.394.622)
Resultado	569.935	525.920	58.055.578	65.973.044
Resultado/Cota	0,23	0,21	23,41	30,87
Uso da Reserva	-	867.036	750.636	64.500
Rendimentos	-	1.262.951	50.051.871	57.843.923
Rendimentos/Cota	0,00	0,26	19,91	27,25

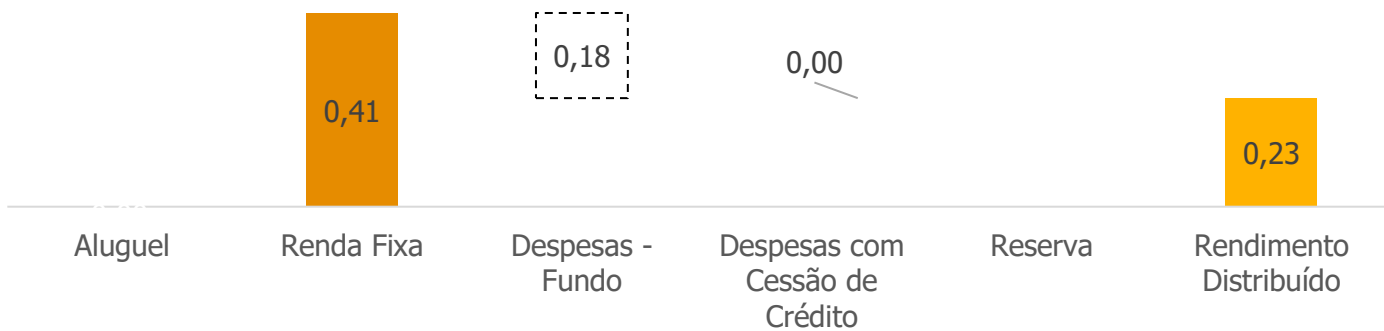
RESULTADO MENSAL POR COTA



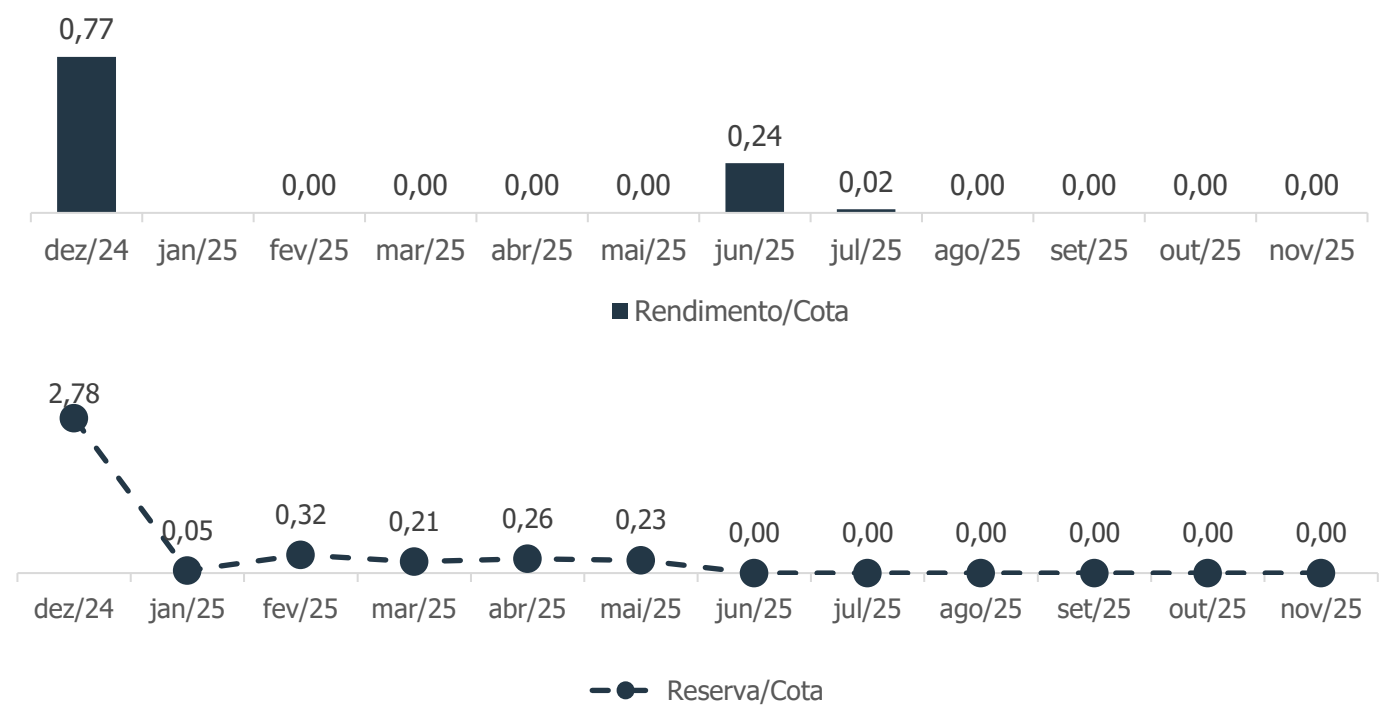
*Início dos impactos referente a venda dos imóveis.
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



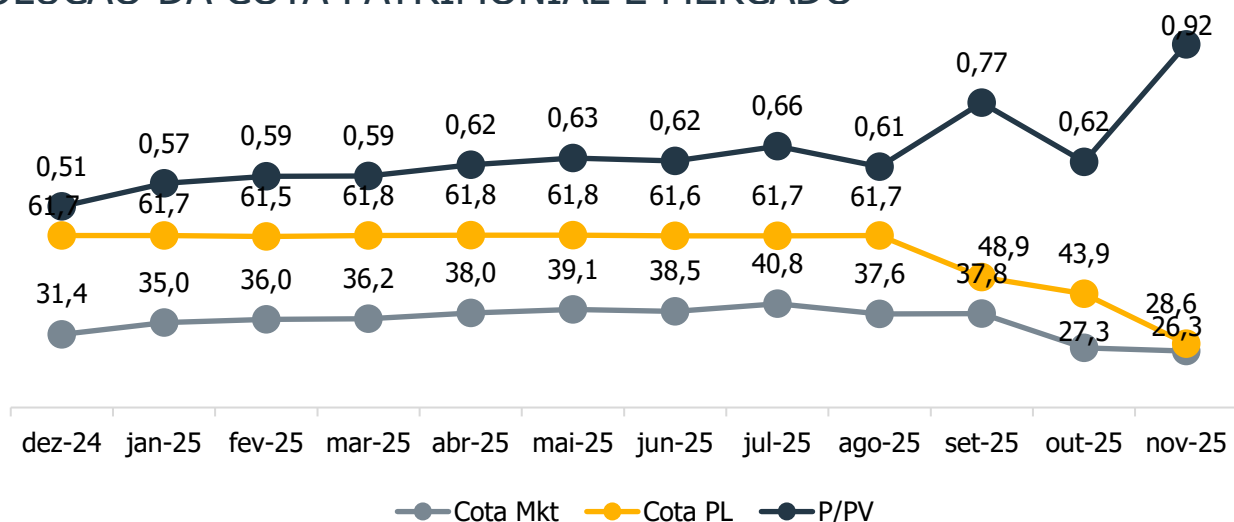
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESERVA



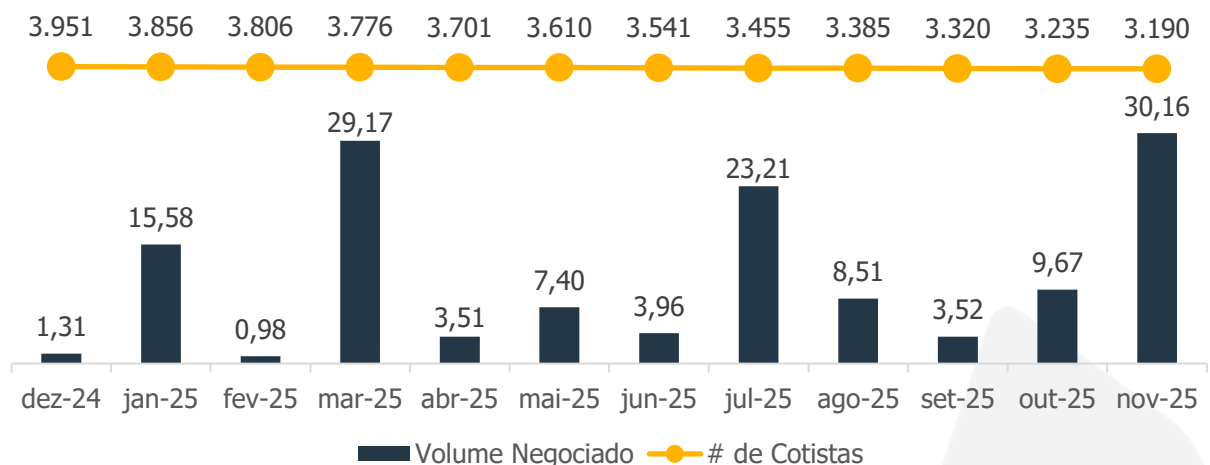
Este mês o fundo não distribuiu dividendos.

MERCADO SECUNDÁRIO

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 26,30. Isto representa um desconto de 8% em relação a cota patrimonial.

Com relação a liquidez do fundo no mercado secundário, o fundo encerrou o mês com R\$30MM de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma variação negativa de -1,39% no número de cotistas, totalizando 3.190 cotistas.



ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12º ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5º ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

CONTATO

canais@fator.com

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



Escaneie o QR Code
» e nos acompanhe nas
redes sociais

Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br



ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.