

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA

CNPJ/ME nº 13.974.819/0001-00

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.974.819/0001-00 ("Fundo"), representado por seu administrador **BANCO OURINVEST S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20, neste ato, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em 02/12/2020, recebeu notificação ("Notificação") enviada pela Braskem S.A. ("Braskem") informando a rescisão do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial datado de 01/03/2017, conforme aditado ("Contrato de Locação"), celebrado originalmente com a BZLOG RDUC1 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. ("Vendedora"), objetivando, inicialmente, a locação do Galpão 3, localizado no Centro de Distribuição "CL Duque" ("Galpão 3"), situado em Duque de Caxias, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimento"), tendo sido aditado, dentre outros, para objetivar o Galpão 1 do mesmo Empreendimento, que foi objeto da aquisição pelo Fundo, compromissada e mencionada no Fato Relevante datado de 02/03/2020 e complementado em 05/03/2020.

Nos termos da Notificação, a Braskem noticiou "*a rescisão do Contrato em 90 (noventa) dias a contar da presente data, com base na cláusula 9.2, item (ii), visto que a Notificada não cumpriu com seu dever de entregar o imóvel apto ao desenvolvimento da atividade de armazenagem da Braskem*", de modo que a obrigação de pagamento dos aluguéis cessaria ao final do referido prazo, ou seja, em 02/03/2021.

A esse respeito, e sem prejuízo da prerrogativa do Fundo de buscar as compensações, indenizações e penalidades que lhe forem devidas, o Gestor e o Administrador esclarecem que:

- 1)** Quando da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Compromisso") para aquisição do Galpão 1, em 28/02/2020: **(i)** o Contrato de Locação estava válido e em vigor, tendo a Braskem vistoriado e aceitado o Galpão 1 no estado em que se encontrava; **(ii)** a Braskem ainda ocupava o Galpão 3, tendo em vista que ainda não havia enviado, ao Fundo, suas licenças e autorizações necessárias para realizar sua mudança para o Galpão 1; e **(iii)** o Galpão 1 estava novo e nunca foi ocupado por quaisquer terceiros.
- 2)** Nos termos do Compromisso, o Fundo passou a fazer jus ao aluguel devido nos termos do Contrato de Locação, independentemente da mudança da Braskem para o Galpão 1.
- 3)** Em meados de maio de 2020, a Braskem notificou o Fundo relatando alguns problemas no Galpão 3 e um desnível no piso do Galpão 1, tendo solicitado a averiguação da situação

estrutural do Galpão 1 e respectivos reparos. O Fundo, por seu Administrador, imediatamente notificou a Vendedora e a Diase Construções Ltda. (“Construtora”), que passaram a conduzir as medidas necessárias aos reparos solicitados, em especial tendo em vista que o prazo de garantia da construção somente se encerraria em julho de 2024.

4) Desde então, o Fundo, por seu Gestor e por seu Administrador, vem acompanhando as tratativas e os procedimentos requeridos para a realização dos reparos solicitados no Galpão 1 e manutenção do Contrato de Locação.

5) Em setembro de 2020, a Braskem voltou a notificar o Fundo a respeito da necessidade de reparos e reiterando que sua mudança para este imóvel deveria ocorrer até dezembro de 2020, devendo as obras estar finalizadas até lá.

6) Nesta ocasião, tanto a Vendedora como a Construtora já haviam assumido formalmente junto ao Fundo a obrigação de concluir as obras até 31/12/2020, razão pela qual o Administrador e o Gestor do Fundo entenderam que a exigência feita pela Braskem estaria atendida no prazo requerido e que não haveria motivo para a rescisão ora noticiada (não obstante o Contrato de Locação seja típico e permita a rescisão imotivada pelo locatária, observada a notificação prévia e a penalidade de 3 aluguéis, pagos proporcionalmente, conforme contratualmente estabelecido).

7) Às expensas da Construtora, as obras de reparo do Galpão 1 encontram-se, atualmente, em plena execução, com grande mobilização de recursos técnicos, financeiros e de mão de obra, de modo a possibilitar a sua conclusão até 31/12/2020.

8) Tais obras encontram-se monitoradas e fiscalizadas por consultores técnicos e seu recebimento estará condicionado à realização de laudos técnicos, de modo a atestar para o Fundo, a entrega do Galpão 1 em perfeito estado para utilização.

9) Considerado o teor da Notificação, bem como o fato de que o Galpão 1 está desocupado, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão adotar, o quanto antes, as providências para buscar novos locatários para o Galpão 1.

10) Caso o imóvel não seja locado a terceiros e o Galpão 1 siga no portfólio do Fundo, estima-se que o impacto da rescisão, a partir do mês de abril de 2021, seria de redução do resultado mensal distribuído por cota, no importe de aproximadamente R\$ 0,46, sem considerar o recebimento de eventuais multas, indenizações e penalidades que o Fundo assegura-se ao direito de buscar.

11) Com o objetivo de minimizar esse efeito aos cotistas, o Gestor e o Consultor Imobiliário isentarão o Fundo das taxas de gestão e de consultoria, desde a competência de dezembro de 2020 até junho de 2021 ou até que o Galpão 1 seja locado a terceiros, o que ocorrer primeiro.

12) Considerando o disposto nos itens 10 e 11, o Gestor e o Administrador estimam que o Fundo distribuirá, durante o primeiro semestre de 2021, o valor de R\$ 2,64 por cota, o que

representa uma média mensal de R\$ 0,44 por cota. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa, não sendo, desta forma, garantia de rentabilidade.

O Administrador e o Gestor estão à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários e manterão os cotistas e o mercado informados sobre as providências adotadas no sentido de preservar os interesses do Fundo.

São Paulo, 02 de dezembro de 2020.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA,

por seu administrador Banco Ourinvest S.A.