



GENIAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: Nº 36.601.198/0001-34

Ticker B3: GLOG11

Código ISIN: BRGLOGCTF000

FATO RELEVANTE

Galpão B do Parque Logístico Pernambuco (“PLPE”):

Conclusão da Renegociação da Locação, com divisão da Área Bruta Locável (“ABL”) em 03 (três) módulos e vacância parcial.

O **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 e a **GENIAL GESTÃO LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administrador e Gestora, respectivamente, do **GENIAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.198/0001-34 (“Fundo”), vêm apresentar as seguintes informações relevantes.

Em virtude da notificação relatada no Fato Relevante divulgado em 04 de maio de 2023, a qual informava o interesse da CT Distribuição e Logística LTDA. (“CT”), Locatária do Galpão B, em rescindir a locação, foi iniciada uma ampla renegociação da locação do Galpão B do PLPE (“Renegociação”) com o objetivo de revisar (i) a área a ser ocupada pela CT, (ii) o valor da locação e (iii) as demais cláusulas contratuais.

O Galpão B possui uma ABL total de 31.681,77 m² (trinta e um mil, seiscentos e oitenta e um vírgula setenta e sete metros quadrados) e, até então, estava integralmente locado pela CT.

No âmbito da Renegociação, com o objetivo de evitar a vacância integral do Galpão B, a sua área bruta locável (“ABL”) foi dividida em 3 (três módulos), sendo: (i) Módulo 01 com 12.233,43 m² (doze mil, duzentos e trinta e três vírgula quarenta e três metros quadrados), (ii)

Módulo 02 com 9.619,87 m² (nove mil, seiscentos e dezenove vírgula oitenta e sete metros quadrados) e (iii) Módulo 03 com 9.828,47 m² (nove mil, oitocentos e vinte e oito vírgula quarenta e sete metros quadrados). É importante destacar que, por enquanto, não foi necessário promover uma divisão física entre os módulos do Galpão B.

O principal resultado da Renegociação foi a alteração da área ocupada pela CT, que passará a ocupar apenas os Módulos 02 e 03 do Galpão B, sendo assim, ocorrerá a desocupação do Módulo 01 do Galpão B.

A Renegociação se divide em duas etapas.

Na **Primeira Etapa** está previsto:

- (i) a concessão de condições especiais e transitórias para pagamento da locação referente às competências de julho, agosto e setembro. Como setembro é o mês previsto para a desocupação do Módulo 01, a locação será proporcional ao tempo e a ABL efetivamente ocupadas durante este período; e
- (ii) que os valores devidos referentes à locação de competência de junho de 2023 (divulgada no Fato Relevante publicado em 14 de julho de 2023) e outros encargos serão pagos pela Locatária em um fluxo de 06 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE. A primeira parcela foi paga em agosto.

Já na **Segunda Etapa**, condicionada a efetiva desocupação do Módulo 01 até o dia 30 de setembro de 2023, está prevista:

- (i) a rescisão do contrato de locação atual, com pagamento de multa contratual em 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo a primeira parcela com vencimento em outubro de 2023; e

- (ii) as condições dos novos contratos de locação, assinados com a CT, referentes aos Módulos 02 e 03 do Galpão B do PLPE.

Segue um resumo das condições dos Novos Contratos de Locação:

	Módulo 02	Módulo 03
Área Bruta Locável (ABL)	9.619,87m ²	9.828,47m ²
Início do Contrato	01 de outubro de 2023	01 de outubro de 2023
Aviso Prévio	60 dias	180 dias
Prazo	12 meses	36 meses
Multa por rescisão	03 meses proporcional ao prazo do contrato	03 meses proporcional ao prazo do contrato
Locação	<u>Em caso de renovação</u> , o valor da Locação terá degraus anuais e será aumentado nos anos de 2024 e 2025	O valor da Locação terá degraus anuais e será aumentado nos anos de 2024 e 2025
Correção Monetária	Atualização anual da Locação pela variação positiva do IPCA/IBGE	Atualização anual da Locação pela variação positiva do IPCA/IBGE

Ressaltamos que, caso a CT não desocupe o Módulo 01 até o dia 30 de setembro de 2023, os instrumentos que regem a Segunda Etapa não entrarão vigor, perdendo seus efeitos jurídicos, e a CT permanecerá com a locação integral do Galpão B, regada pelo contrato atual, assinado em 20 de fevereiro de 2020.

Diante da Renegociação, o Módulo 01, que representa cerca 38,61% (trinta e oito vírgula sessenta e um por cento) da ABL total do Galpão B ou 17,42% (dezessete vírgula quarenta e dois por cento) da ABL total do PLPE, será desocupado até o dia 30 de setembro de 2023 e ficará disponível para ser locado para terceiros. Lembramos que a CBRE Consultoria Imobiliária foi contratada para conduzir e impulsionar os processos de locação do Módulo 01 do Galpão B.



Caso a vacância do Módulo 01 do Galpão B seja revertida os impactos a seguir anunciados serão recalculados e objeto da divulgação de novo Fato Relevante.

Para os próximos 6 (seis) meses, de setembro de 2023 a fevereiro de 2024, considerando que (i) a Renegociação envolve recuperação de inadimplência e o pagamento de multa por rescisão contratual e (ii) ainda existe saldo na Conta Escrow, estima-se que não haverá o impacto nas distribuições do Fundo, considerando a quantidade de cotas emitidas pelo Fundo até esta data.

No entanto, a partir de março de 2024, considerando as condições aqui noticiadas, incluindo a vacância do Módulo 01 do Galpão B, a Renegociação impactará negativamente a distribuição do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,20/cota (vinte centavos de reais por cota), considerando a quantidade de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

As estimativas contidas neste Fato Relevante não consideram eventuais impactos de revisionais, inadimplências, outras rescisões parciais ou totais e/ou receitas ou despesas extraordinárias.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DA GESTORA.

O Administrador e a Gestora informam que permanecerão envidando os melhores esforços para locar o Módulo 01 do Galpão B, fomentar a receita de locação do PLPE, reduzir despesas, bem como gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Mais uma vez reforçamos nosso compromisso de manter os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventos que possam de alguma forma impactar o Fundo e seus cotistas.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.

BANCO GENIAL S.A

Administrador

GENIAL GESTÃO LTDA

Gestora