

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação: BTLG11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), vêm informar ao mercado que nesta data celebrou com o COSMIC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 41.081.336/0001-03, administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças em 11 de janeiro de 2024 referente à venda do percentual detido pelo Fundo correspondente à 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel localizado na Avenida do Taboão, n.º 899, Bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo/SP, matriculado sob nºs 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.348, 166.349, todas perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP (“Fração Ideal BTLG do Imóvel”).

A venda da Fração Ideal BTLG do Imóvel pelo Fundo foi pelo valor de R\$ 212.500.000,00 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais), sem incidência de qualquer correção monetária, referente à soma dos valores nominais de cada uma das matrículas que compõe o Ativo Imobiliário (“Preço”). O Preço será pago pelo comprador ao Fundo da seguinte forma: (a) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) a título de sinal, em parcela única, a ser pago durante o primeiro mês; (b) 3 (três) parcelas iguais no valor individual de R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), vencendo a primeira parcela em maio de 2024, a segunda em setembro de 2024 e a terceira em janeiro de 2025.

O recebimento dos valores acima está sujeito a condições precedentes usuais neste tipo de transação.

O Fundo esclarece ainda que o valor apresentado por meio do Fato Relevante divulgado em 30 de outubro de 2020 incorporava os custos totais estimados à época para o desenvolvimento integral do projeto, que não foi concluído até a presente data. Considerando o estágio de desenvolvimento do projeto na presente data, o Fundo informa que o custo final incorrido pela aquisição do ativo e demais despesas foi de R\$ 176.365.489,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais).

A tese de investimentos inicial no ativo envolvia a expectativa de desenvolvimento e apreciação de um complexo logístico no imóvel. No entanto, devido a oferta feita pelo comprador, que representa um ganho de capital de 20,5%, bem como as condições adversas de mercado ao longo dos últimos anos, decorrentes especialmente dos efeitos do aumento da taxa de juros, e sensível elevação dos custos de construção, a Gestora vislumbrou na alienação do ativo uma oportunidade de melhor destinação dos recursos e distribuição de lucro para seus cotistas, mantendo uma opção de compra

de um percentual minoritário do imóvel caso vislumbre no futuro uma oportunidade de investimento.

Assim, a Gestora estima que o lucro será de R\$ 1,27/cota.

São Paulo, 12 de janeiro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA**