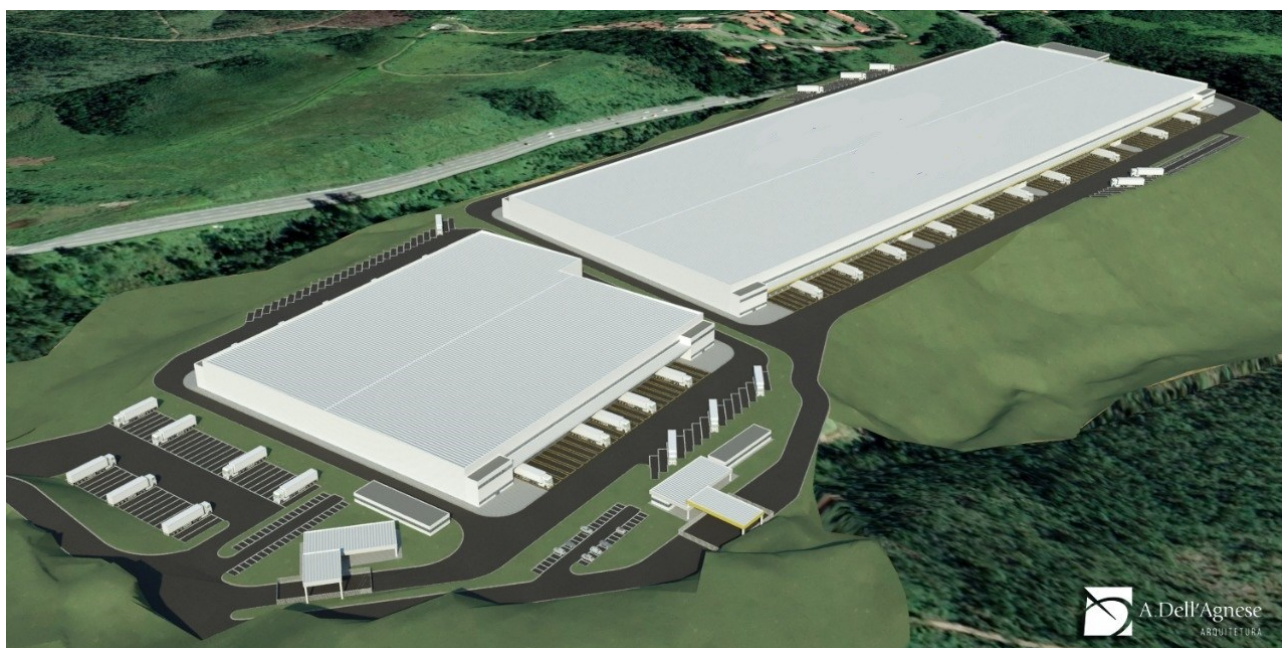




RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FATO RELEVANTE

RBR LOG CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE 50% DO WTLOG RBR I



O **RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.705.463/0001-33 (“Fundo” ou “RBR Log”), neste ato representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho 2011, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que, em 01 de abril de 2021, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Acessões Futuras, sob Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Compromisso”), que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento denominado “WTLog RBR

I" ("Ativo"), localizado na região imobiliária de Cajamar, no Município de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, terreno denominado Lote 02, Lote 03, Lote 04, Lote 05 e Lote 06, objeto das matrículas nºs 85.669; 85.970; 85.971; 85.972; e 85.973, todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha – SP. O Ativo, após a sua conclusão, será um empreendimento logístico com área construída estimada total de 121.769,26 m² (cento e vinte e um mil, setecentos e sessenta e nove vírgula vinte e seis metros quadrados) ("Empreendimento Logístico" e "Transação"). A entrega das obras está prevista para o 1º trimestre de 2022.

Preço

O valor da Transação é formado por um componente fixo e um componente variável futuro. O componente fixo, no valor fixo e irrevogável de R\$ 164.696.591,90 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e um reais e noventa centavos), que será pago conforme evolução do Empreendimento Logístico e conforme entrega das obrigações previstas no Compromisso. O componente variável será determinado conforme o valor das locações futura do Empreendimento Logístico, sempre tomando como base um cap rate de aquisição de 8,3% (oito vírgula três por cento) ao ano sobre a locação vigente. O valor total da Transação estará limitado, em qualquer hipótese, a um valor máximo de R\$ 2.892,00/m² (dois mil, oitocentos e noventa e dois reais por metro quadrado) de área construída.

Renda Mínima Garantida e Contrato de Locação Garantida

Desde a data de assinatura do Compromisso, a vendedora estará obrigada a indenizar o Fundo com base em uma dinâmica de Renda Mínima. O valor da renda mínima será determinado mensalmente a partir da aplicação de um cap rate de 8,3% (oito vírgula três por cento) ao ano sobre os montantes já efetivamente desembolsados pelo Fundo.

Adicionalmente, após a entrega formal da obra do Empreendimento Logístico, o vendedor assumirá a obrigação de pagar ao Fundo, caso a renda efetiva seja insuficiente, uma indenização que garantirá uma renda mensal líquida mínima de locação equivalente a 0,6917% (seis mil, novecentos e dezessete décimos de milésimo por cento) ao mês sobre o Preço de Aquisição.

A obrigação acima descrita perdurará até o 12º (inclusive) mês contado a partir do primeiro mês seguinte ao da data da Entrega Formal da Obra.

Após o pagamento integral do Preço Determinado, com base no *cap rate* base da obrigação de indenização por renda insuficiente, a receita imobiliária estimada do Fundo será impactada positivamente em R\$ 0,19/cota (dezenove centavos por cota) (considerando a quantidade de cotas fechamento março/21). O impacto direto nos rendimentos a serem distribuídos dependerão da estrutura de custos e despesas do Fundo, bem como do recebimento efetivo das demais receitas imobiliárias do Fundo.

Localização – Cajamar

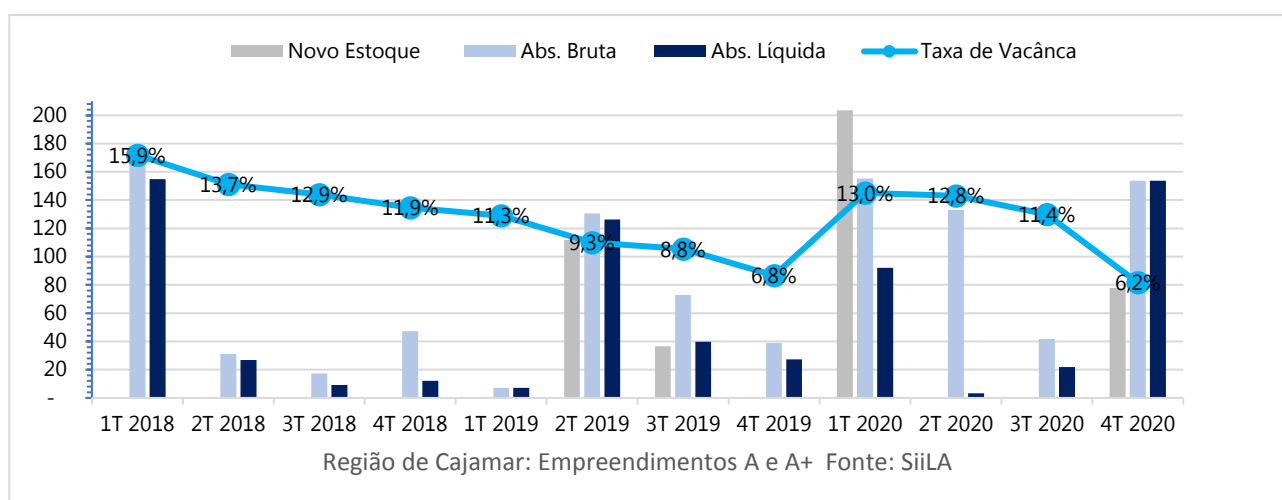
O município de Franco da Rocha, onde está localizado o empreendimento, faz parte da praça de Cajamar, região que vem se destacando nos últimos anos como maior mercado de galpões logísticos do Brasil, tendo rendido inclusive o apelido de Faria Lima dos Galpões.

Localizada no raio de até 30km de distância em relação a capital, a região vem se destacando nos últimos anos como principal polo para as operações logísticas de grandes varejistas, tanto do varejo físico quanto do online, que, combinados, já representam mais da metade das áreas ocupadas na região.

Do varejo físico, os atacadistas Assaí e Makro e a revenda de materiais de construção Leroy Merlin têm centros de distribuição na região. Do varejo online, a B2W, o Mercado Livre e a Amazon, com três centros de distribuição, são alguns dos exemplos.

Para dimensionarmos a relevância do e-commerce dentro do estoque construído em Cajamar, de acordo com os números monitorados pela Colliers International, 30% do inventário é ocupado por empresas ligadas diretamente a atividade de vendas pela internet (Fulfillment e Marketplace). Se somarmos as empresas de transporte e logística, que também dedicam parte de sua operação ao e-commerce, a taxa de ocupação dessas empresas chega a quase 65%.

Por isso, além de conseguir condições comerciais que permitirão um aluguel bastante competitivo em relação ao praticado na região, escolhemos um projeto que reúne as melhores características construtivas e que são fundamentais para atrair os inquilinos dessas grandes operações de e-commerce, demandam uma robusta e moderna infraestrutura do empreendimento logístico.



Características do Empreendimento

Com uma boa localização, condições comerciais que poderão permitir um aluguel bastante competitivo no futuro e por ser um projeto concebido com base nas melhores práticas para esse tipo de empreendimento, acreditamos que serão gerados ótimos frutos ao Fundo por meio do Empreendimento Logístico no longo prazo.

Algumas das principais características do empreendimento:

- ABL total: 121.769,26 m²
- ABL adquirida: 60.884,63 m² (50%)
- Pé direito: 12m
- Resistência piso: 6T/m²
- Nº de docas: 250
- Vagas para carretas: 130
- Vagas veículos leves: 309
- Eficiência do galpão: 85%
- Classificação empreendimento: A+ (máxima segundo os critérios adotados pelo Silla)

Antecipando uma tendência de alinhamento das políticas de gestão e investimento do Fundo às melhores práticas de investimento responsável, anunciamos que esse será o primeiro empreendimento do RBR Log com certificação LEED de sustentabilidade do portfólio.

Imagens do projeto





São Paulo, 01 de abril de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do
RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, cj 122 - São Paulo - SP / CEP: 04543-000
+55 11 4083-9144
ri@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br