

RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FATO RELEVANTE

RBR LOG ADQUIRE 50% DO PARQUE LOGÍSTICO FW5, EM EXTREMA, MINAS GERAIS



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”), 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 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 28 de agosto de 2020, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Acessões Futuras e Outras Avenças (“Compromisso”), que tem por objeto a aquisição de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento

denominado "FW5", localizado na Estrada Municipal Vargem do João Pinto nº 450, Gleba 1, bairro da Ponte Nova, próximo ao km 943 da Rodovia Fernão Dias, Município de Extrema, Estado Minas Gerais. O ativo, após a conclusão de suas obras, será um empreendimento logístico com área construída estimada total de 74.573,00 m² (setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três metros quadrados) ("Empreendimento Logístico" e "Transação"). A entrega das obras do Empreendimento Logístico está prevista para o 2º trimestre de 2021.

Preço

O valor da Transação é formado por um componente fixo e um componente variável.

O componente fixo, no valor fixo e irrevogável de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), que será pago conforme cronograma de desembolso previsto no Compromisso.

O componente variável será determinado de acordo com o valor das locações futuras do Empreendimento Logístico, sempre tomando como base um cap rate de aquisição de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano sobre a locação vigente na data prevista no Compromisso.

O valor da Transação estará limitado, em qualquer hipótese, a um valor máximo de R\$ 3.300,00/m² (três mil e trezentos reais por metro quadrado).

Renda Mínima Garantida e Contrato de Locação Garantida

Desde a data de assinatura do Compromisso, a vendedora estará obrigada a remunerar o Fundo de acordo com uma regra de Renda Mínima Garantida. O valor da renda mínima será determinado mensalmente a partir da aplicação de um cap rate de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano sobre os montantes já efetivamente desembolsados pelo Fundo.

Adicionalmente, após a entrega do Empreendimento Logístico e celebração da escritura definitiva de venda e compra do Ativo, o vendedor assumirá, ainda, a obrigação de pagar ao Fundo uma renda mensal líquida mínima de locação equivalente a 0,71% (setenta e um centésimos por cento) ao mês sobre o Preço de Aquisição.

A obrigação acima descrita vigorará até que decorridos 24 (vinte e quatro) meses da data de aquisição definitiva do empreendimento ou até que o Fundo tenha recebido da vendedora ou diretamente de terceiros inquilinos do Empreendimento Logístico o total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, dentre esses eventos o que acontecer primeiro.

Impacto nos Rendimentos

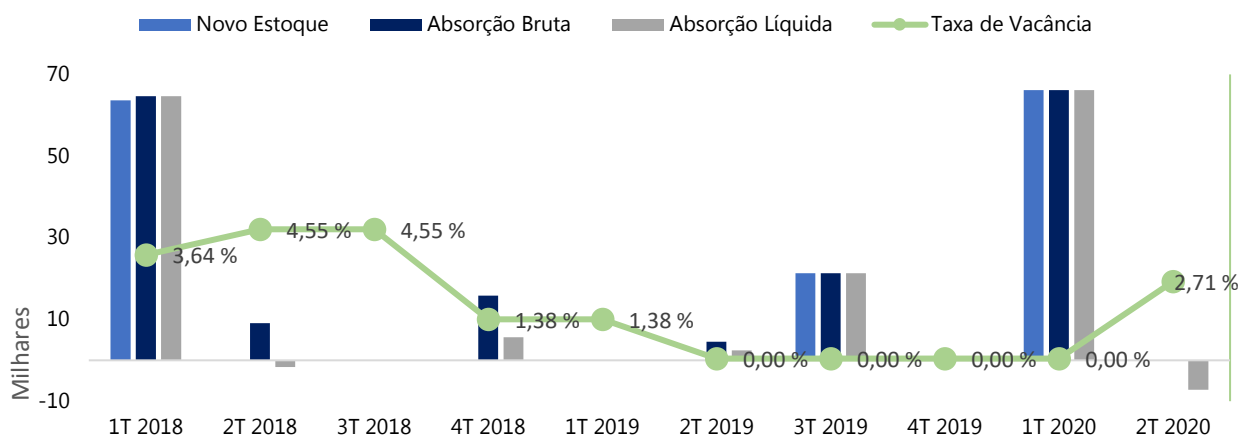
Após o pagamento integral do preço fixo, com base nas obrigações de renda mínima, o dividendo mensal por cota será impactado positivamente em R\$ 0,23.

Localização – Extrema

O município de Extrema se encontra em uma região logística estratégica. Localizado a apenas 95km da capital de São Paulo, a cidade é cortada pela rodovia Fernão Dias, a principal ligação do município com Belo Horizonte.

Nos últimos anos, diversas empresas se instalaram na região, tais como: Bauducco, Copenhagen, Multilaser, Privalia, Nivea, Centauro, Panasonic, Dafiti, Ambev, Netshoes, Johnson e Johnson e Tok Stok.

A crescente busca por empresas para se instalar na região, principalmente aquelas que operam no segmento de e-commerce, impulsionou a demanda por galpões logísticos, que mesmo com um estoque em expansão vem apresentando vacância bastante baixa e absorção líquida positiva de forma consistente nos últimos trimestres.



Características do Empreendimento

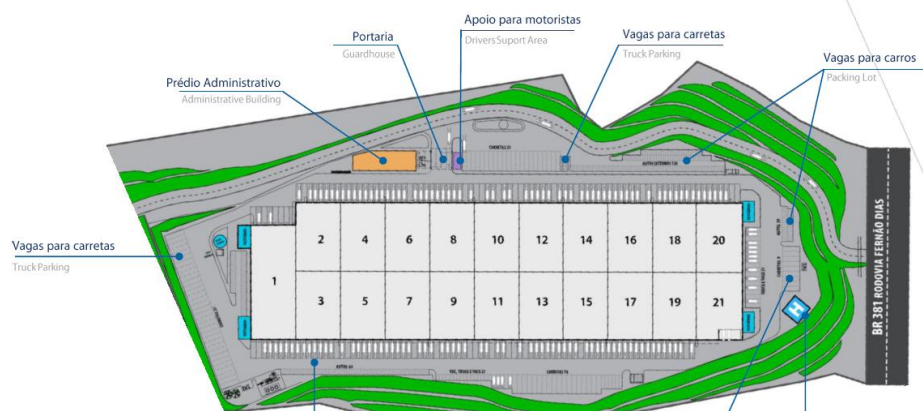
O empreendimento a ser implantado terá as seguintes características:

- ABL total: 74.573m²
- ABL adquirida pelo Fundo: 37.287m²
- Área de terreno total: 219.115m²
- Pé direito: 12m
- Resistência piso: 6T/m²
- Nº de docas: 142 com cross docking

- Eficiência do galpão: 90%
- Classificação empreendimento: A+ (máxima segundo os critérios adotados pelo Siila)

Imagens do projeto

IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Imagens do projeto



São Paulo, 31 de agosto de 2020.

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