



RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FATO RELEVANTE

RBR LOG CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE 100% (CEM POR CENTO) DO PARQUE LOGÍSTICO KSM LOG, LOCALIZADO 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/ME 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 23 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Acessões Futuras e Outras Avenças*" ("Compromisso de Compra e Venda"), que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 100% (cem por cento) do empreendimento denominado "KSM LOG" ("Ativo"), localizado na Estrada Municipal Luiz

Lopes Neto, nº 21, Bairro dos Tenentes, Município de Extrema, Estado Minas Gerais, o qual compreende a um condomínio logístico com padrão construtivo AAA e com potencial de área bruta locável de 82.156,33m². As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2020 e o mesmo já se encontra com 93% (noventa e três por cento) de ocupação, sendo os principais locatários as empresas DHL, Fedex, ID Logistic (Nivea) e Vulcabras Azaleia. O único módulo que ainda apresenta vacância já se encontra em fase final de negociação com potencial inquilino com previsão de fechamento até janeiro de 2021.



Preço

A efetivação da aquisição do Ativo está sujeito à verificação de determinadas condições usuais a operações dessa natureza, nos termos do Compromisso de Compra e Venda ("Condições Precedentes"), sendo certo que, no âmbito da aquisição, o Fundo desembolsará o montante de R\$ 269.440.104,90 (duzentos e sessenta e nove milhões, quatrocentos e quarenta mil e cento e quatro reais e noventa centavos) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:

- Parcela inicial de R\$ 26.944.010,49 (vinte e seis milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e dez reais e quarenta e nove centavos), desembolsada em 24 de dezembro de 2020, a título de sinal ("Sinal");
- Parcela intermediária no montante de R\$ 237.496.094,41 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos), a qual será paga em até 10 (dez) dias úteis contados da data de superação das Condições Precedentes, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, contra a outorga da escritura pública de compra e venda do Ativo ("Escritura Definitiva" e "Parcela Intermediária do Preço", respectivamente);
- Parcela final do preço no montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser paga em até 05 (cinco) dias da conclusão das pendências não relevantes relacionadas à obra do empreendimento e da entrega de determinados documentos vinculados do Ativo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda ("Parcela Final do Preço").

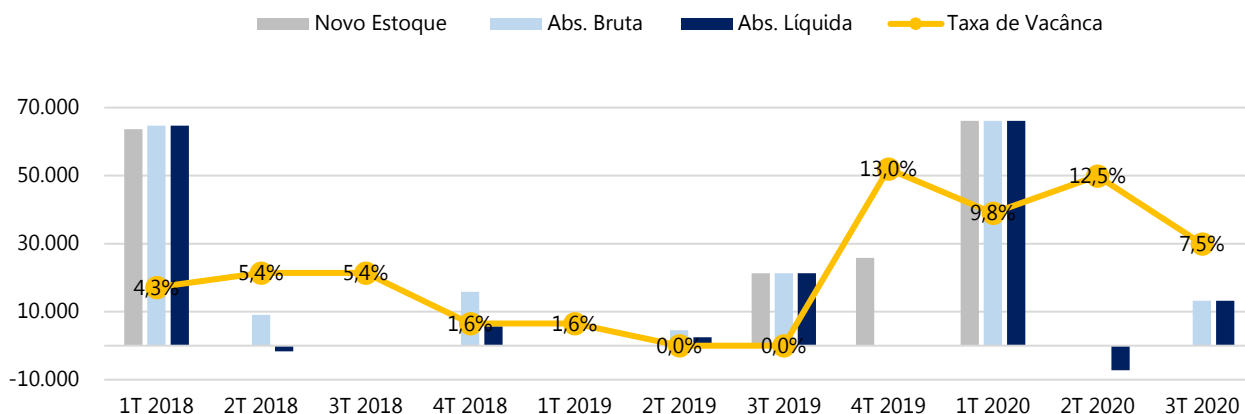
Após o pagamento do Sinal, e com base nas obrigações das vendedoras pelo pagamento da bonificação de aluguel, estimamos que o dividendo mensal do Fundo será impactado positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,03/cota (três centavos por cota). Após o pagamento integral do Preço, o dividendo mensal do Fundo será impactado positivamente em R\$ 0,32/cota (trinta e dois centavos por cota). Adicionalmente, mesmo o empreendimento já se encontrando locado em sua quase totalidade e, conseqüentemente, com a renda derivando majoritariamente das respectivas locações, durante o prazo de 12 (doze) meses após a lavratura da Escritura Definitiva os vendedores garantirão uma rentabilidade mínima equivalente ao cap rate de 8% (oito por cento) ao ano.

Localização – Extrema

O município de Extrema se encontra em uma região logística estratégica, localizado a apenas 95km da capital de São Paulo e é cortado pela rodovia Fernão Dias, a principal ligação com o 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, Tok Stok e Mercado Livre.

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.



Fonte: SiiLA Brasil

São Paulo, 24 de dezembro de 2020.

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