

COMUNICADO AO MERCADO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.112.770/0001-36

Código ISIN nº BRRELGCTF008

Código de Negociação na B3: RELG11

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob no 22.828.968/0001-43, na qualidade de Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo”), vem perante aos cotistas e ao mercado em geral, em razão da solicitação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária, requisitada pelo cotista do Fundo, **EMET MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, detentor de 5,68% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, datado de 09 de setembro de 2024, apresentar Carta aos Cotistas com suas considerações, conforme documento Anexo.

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Logística

Ref.: Assembleia geral extraordinária que ocorrerá em 25/09/2022

Prezado Cotista,

1. A pedido do EMET Multiestratégia FII Responsabilidade Limitada (“EMET”), cotista titular de 5,68% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Logística (“Fundo”), foi convocada assembleia geral extraordinária do Fundo para o dia 25/09/2022 (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”).

2. A AGE tem por objeto deliberar sobre (i) a substituição da REC Gestão de Recursos S.A. (“REC”), atual gestora do Fundo, pela More Invest Gestora de Recursos Ltda. (“More”); e (ii) apenas na hipótese de se aprovar a substituição da REC pela More, a substituição da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRL”), atual administradora do Fundo, pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

3. Pelas informações públicas disponíveis, é possível notar que o EMET, cotista que solicitou a convocação da AGE, é gerido pela More (gestora que pretende substituir a REC na gestão do Fundo). A REC esclarece, desde já, que adotará as medidas cabíveis para apurar os impactos dessa relação na AGE.

Objetivo da presente correspondência

4. A REC foi surpreendida com o pedido de convocação da AGE, tanto porque acreditamos que a REC tem conduzido um importante trabalho estratégico na gestão do Fundo, com visão de longo prazo e valorização do patrimônio dos cotistas, quanto porque em nenhum momento a REC foi procurada por representantes da More para discutir qualquer questão sobre o Fundo, nem mesmo a título de sugestão, tendo optado por submeter aos cotistas essa proposta hostil.

5. Diante desse contexto, a presente correspondência tem como objetivo apresentar as ponderações e considerações da REC sobre a proposta apresentada pela More (que integra o Anexo I da Consulta Formal), a fim de conferir maiores subsídios para os cotistas definirem o sentido de seu voto na AGE.

6. Confiamos que, após a exposição detalhada a seguir, os cotistas possam reconhecer a seriedade e o compromisso da REC com a gestão responsável e de longo prazo do Fundo e decidam apoiar a nossa trajetória de gestão e geração de valor para o Fundo.

Considerações introdutórias: a REC e o Fundo

7. A REC foi fundada em 2015 e conta atualmente com uma equipe de 18 profissionais, exclusivamente dedicados à gestão de fundos imobiliários. A REC possui 5 fundos imobiliários sob gestão, que somam um patrimônio líquido de R\$3,539 bilhões (data base: agosto/2024), sendo 2 deles fundos “de tijolo” (um de logística e um de imóveis comerciais). Os 2 fundos “de tijolo”, somados, possuem **(i)** patrimônio líquido de R\$ 955 milhões; **(ii)** cerca de 64 mil cotistas (data base: agosto/2024); **(iii)** 14 empreendimentos espalhados pelo Brasil (Extrema, Camaçari, Cotia, Contagem, Queimados, São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Curitiba, Alphaville e Santos); **(iv)** 55 locatários; e **(v)** 190.646 m2 de ABL (área bruta locável).

8. Os sócios da REC possuem ampla experiência prévia à fundação da REC em fundos de investimento imobiliários (experiência que remonta a 1999) e em fundos imobiliários “de tijolo”, tendo participado da estruturação e gestão de fundos conhecidos no mercado, como, por exemplo, BC Fund, Shopping Patio Higienópolis, Shopping Jardim Sul, Hotel Maxinvest, VBI FL 4440, Torre Norte, Torre Almirante, entre diversos outros.

9. Apenas para fins comparativos, a More possui apenas 2 fundos imobiliários sob gestão, que somam um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 125 milhões (data base: julho/2024), sendo que nenhum deles é um fundo de logística e tampouco investe em ativos “de tijolo”.

10. No que diz respeito ao Fundo, a REC é responsável pela sua gestão desde a data de sua constituição, em setembro de 2020, tendo participado de todos os eventos que envolveram os seus ativos e passivos. A REC tem, portanto, profundo conhecimento de todo o histórico do Fundo e relacionamento próximo com todos os seus locatários e credores.

11. Desde o início de nossa gestão, a REC sempre teve como foco principal a criação de valor de longo prazo para os cotistas. A estratégia da REC tem sido bem-sucedida e se revertido em valorização patrimonial do Fundo. Veja-se, nesse sentido, que o valor patrimonial por cota do Fundo aumentou 32% de setembro de 2020 a agosto de 2024 (passando de R\$96,04 em setembro de 2020 para R\$126,76 em agosto de 2024).

Considerações sobre a proposta apresentada pela More

12. A fim de convencer os cotistas a votar favoravelmente à substituição da REC pela More, a More apresenta 6 “planos de ação” para o Fundo.

13. Em nossa visão, a proposta apresentada pela More não contém qualquer ideia original ou transformadora para o Fundo e tampouco oferece aos cotistas do Fundo uma solução sólida ou superior ao trabalho que já vem sendo realizado pela REC. É isso que detalharemos a seguir,

apresentando nossas considerações sobre cada um dos “planos de ação” apresentados pela More.

Alteração da base de cálculo da taxa de gestão

14. Em primeiro lugar, a More propõe a alteração da base de cálculo da taxa de gestão e administração do Fundo de PL para valor de mercado das cotas, argumentando que isso viabilizaria uma redução de custos e um “maior alinhamento de interesses entre o resultado do gestor e administrador do fundo e aos cotistas”.

15. Embora a proposta da More possa parecer vantajosa financeiramente, acreditamos que ela não reflete o alinhamento correto entre a atividade de gestão e os interesses dos cotistas, especialmente considerando a baixa liquidez das cotas de emissão do Fundo.

16. Isso porque, tendo em vista a baixa liquidez das referidas cotas no mercado secundário (o volume de negociação diário é de aproximadamente R\$200mil apenas), o valor de mercado das cotas pode sofrer flutuações no curto prazo, em virtude de fatores dissociados da qualidade dos ativos do Fundo, e, por tal motivo, não funciona como uma métrica adequada para servir como base de cálculo para a taxa de gestão e de administração.

17. Nosso trabalho de gestão envolve a administração estratégica de todo o portfólio de imóveis do Fundo, buscando preservar o patrimônio e a valorização sustentável dos imóveis. Por conta disso, atualmente, o patrimônio líquido (PL) é o critério mais adequado para alinhar o interesse do gestor e dos cotistas e, conseqüentemente, para servir como base de cálculo para a taxa de gestão, já que tal critério leva em consideração o valor intrínseco dos ativos que estão sob gestão. Reduzir custos de maneira imediatista pode comprometer essa visão de longo prazo.

18. De qualquer forma, vale esclarecer que existe um mecanismo previsto no regulamento do Fundo para ajustar a base de cálculo da taxa de gestão e administração do Fundo de PL para o valor de mercado das cotas quando o Fundo passar a integrar o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”). Isso porque, uma vez parte do IFIX, as cotas de emissão do Fundo seriam presumivelmente dotadas de liquidez razoavelmente alta no mercado secundário e, portanto, em tese, estariam sendo precificadas de acordo com seu valor intrínseco. O Fundo já foi parte do IFIX no passado e a cobrança das taxas de administração e gestão foi ajustada de acordo com o mecanismo descrito acima. Atualmente o Fundo não faz parte do IFIX e, portanto, o critério mais adequado para calcular as taxas de administração e de gestão é o PL do Fundo.

19. Acreditamos que a proposta apresentada pela More não leva em consideração todos os fatores acima, que são extremamente relevantes para essa discussão.

Venda do galpão localizado em extrema a fim de reduzir a alavancagem do Fundo

20. Em segundo lugar, a More propõe a venda de galpões, preferencialmente o galpão localizado em Extrema, a fim de reduzir a alavancagem do Fundo.

21. A sugestão da More de vender o REC Log Extrema não é uma ideia original ou representa qualquer novidade. A venda de ativos do Fundo é a prioridade número um da gestão REC e temos convicção de que teremos sucesso nessa iniciativa.

22. A REC está trabalhando intensamente na gestão dos ativos e passivos do Fundo e este trabalho inclui, entre diversos outros aspectos, a busca por compradores para um ou mais galpões. Existem tratativas em andamento. A REC está atenta, porém, a oportunidades que maximizem o retorno para os cotistas (isto é, a alienações dos ativos a preços justos) e não meramente a oportunidades de venda, que poderiam gerar liquidez imediata para os cotistas, mas colocariam em risco o seu patrimônio. Tendo isso em vista, bem como a natureza ilíquida dessa classe de ativos e o cenário macroeconômico desfavorável, é natural que essas tratativas demandem tempo.

Repactuação do restante da dívida, de modo a trocar o indexador da dívida de CDI para IPCA+

23. Em terceiro lugar, a More propõe a repactuação do restante da dívida, de modo a trocar o indexador da dívida de CDI para IPCA +.

24. Trata-se de tema que foi amplamente estudado e analisado pela REC. E após ponderarmos todos os elementos, a REC concluiu que, *neste momento*, a redução potencial na taxa de juros em razão de um refinanciamento não seria tão significativa a ponto de justificar os seguintes ônus que existiriam em uma operação dessa natureza:

- (i) o pagamento do principal da dívida atual apenas é devido ao final de 31/12/2028 (a dívida é “bullet 5 anos”), o que é extremamente positivo porque evita que o Fundo precise dispor de fluxo de caixa neste momento para o serviço da dívida. Um refinanciamento dificilmente teria essa característica e, ainda que tivesse, as demais condições da dívida, como a taxa de juros aplicável, certamente não seriam ideais;
- (ii) a dívida atual não tem multa de pré-pagamento, o que é importante, pois a intenção da REC é que o Fundo pré-pague a dívida o quanto antes. No caso de um refinanciamento, a probabilidade de haver multa de pré-pagamento é muito alta e as multas podem ser bastante punitivas; e
- (iii) os custos para refinarciar a dívida seriam da ordem de R\$ 3,5 milhões e incluiriam o valor do ITBI sobre o valor do REC Log Camaçari, emolumentos e custos de estruturação de um CRI. O Fundo não possui este recurso em caixa, o que demandaria um aumento no endividamento, justamente o que estamos trabalhando para reduzir.

25. A REC está atenta às alterações nas condições macroeconômicas que podem, porventura, justificar a reconsideração da decisão acima. Assim, se houver um aumento um pouco mais significativo na taxa básica de juros, justificando de forma mais clara a necessidade de refinanciamento do passivo do Fundo, a REC não hesitará em tomar medidas nesse sentido.

Trabalho ativo na locação dos espaços vagos

26. Em quarto lugar, a More afirma que se justificaria a transferência da gestão do Fundo para ela porque ela conduziria um “trabalho ativo na locação de espaços vagos”.

27. Esta medida também não representa qualquer novidade. A REC tem atuado firmemente nessa frente e obtido resultados positivos. Apenas para exemplificar, ao longo dos 12 meses entre julho/2023 e julho/2024, o Fundo conseguiu locar um total de 12.439 m², o que representa uma redução na vacância de 22,6%, existente em julho/23, para 10,1% ao final de julho/2024 (sendo que tal percentual de 10,1% é o mesmo vigente hoje). Não obstante, a REC continua atuando de forma ativa e intensa na prospecção de novos inquilinos para as áreas do portfólio que continuam vagas.

28. Algumas locações importantes, como para os locatários Santa Cruz, que alugou espaço de 4.892 m² no galpão REC Log Camaçari e ARClad, que alugou espaço de 5.507 m² no REC Log Extrema, foram concluídas poucos meses após os locatários anteriores terem saído dos respectivos ativos, demonstrando a qualidade dos galpões e, também, o esforço e diligência da REC na rápida reposição de locatários.

29. Além de atuar ativamente na prospecção e reposição de inquilinos, é importante mencionar que a REC também tem gerado valor para o Fundo por meio **(i)** da renegociação de valores de aluguéis, recuperando patamares de mercado (como se deu nos ativos REC Log Camaçari, REC Log Queimados e REC Log Cotia); e **(ii)** de renovações contratuais com extensão de prazos de locação (o prazo foi estendido para 10 anos nos ativos REC Log Queimados e REC Log Cotia e 5 anos no ativo REC Log Extrema, por exemplo).

Iniciar os processos de manutenção necessários para que o patrimônio do Fundo não seja depreciado

30. Em quinto lugar, a More aponta que, se assumisse a gestão do Fundo, iniciaria “processos de manutenção necessários para que o patrimônio do Fundo não seja depreciado”.

31. Esta proposta da More também não representa qualquer melhoria para o Fundo em termos de gestão, uma vez que este trabalho de manutenção vem sendo feito desde sempre pela REC. Como já se expôs, manter o padrão de qualidade dos ativos é uma prioridade para a atual gestão.

32. Somente nos últimos dois anos, o Fundo investiu aproximadamente R\$ 4.2 milhões em melhorias e manutenção de seus imóveis. Essas melhorias são fundamentais para garantir que os imóveis permaneçam competitivos no mercado e, assim, continuem gerando valor para o Fundo.

Comunicação clara ao mercado das estratégias

33. Em sexto lugar, a More indica que focaria na “comunicação clara ao mercado das estratégias” na hipótese de assumir a gestão do Fundo.

34. A REC entende que cotistas do Fundo já se beneficiam de uma comunicação clara e eficiente das estratégias do Fundo. Com efeito, a REC sempre prezou pela comunicação clara e transparente com o mercado e com seus cotistas. Nossos relatórios mensais são reconhecidos por sua profundidade e detalhamento e nossa equipe de Relações com Investidores está sempre à disposição para esclarecer dúvidas dos cotistas e fornecer informações.

35. Acreditamos que uma comunicação eficiente é parte fundamental da gestão de um fundo imobiliário e temos buscado cumprir esse papel de forma consistente e transparente.

Conclusões

36. Ante todo o exposto, a REC reafirma o seu interesse em continuar prestando serviços ao Fundo e confia que os cotistas levarão em consideração todos os elementos indicados acima na definição do seu voto na AGE.

Atenciosamente,

REC Gestão de Recursos S.A.