

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, abril 2022, FII - REC Logística (RELG11)

O principal objetivo do Fundo é auferir receitas através do investimento e gestão ativa em ativos imobiliários de uso logístico.

Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos doze últimos meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 9,09%, ou o equivalente a 132% do CDI. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 155% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e abril de 2022 um montante acumulado de 13,04% (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 6,71%).

Resultado do mês

Em 13 de maio de 2022, referente ao resultado do mês de abril, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 1.196.835,20. Este mês, os cotistas receberão o rendimento por cota de R\$ 0,8968.



Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações

rec-gestao.com

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Gestora

REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo¹

CDI

Patrimônio Líquido	Valor de Mercado
R\$ 161.551.024	R\$ 96.755.745
R\$ 121,05	R\$ 72,50

ABL Total ²	Valor Contábil ³
97.298 m ²	R\$ 2.263/m ²

Taxas

Administração ⁴	0,175% aa
Gestão	1,00% aa/PL
Performance	Não há

Outras informações

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público-alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	1.334.562
Número de cotistas	5.401
Código B3	RELG11
CNPJ	37.112.770/0001-36

¹ É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

² Área bruta locável total do portfólio de imóveis, pertencente ao fundo. Data base: fechamento do mês em questão. Fonte: Administrador do fundo.

³ Valor contábil dos imóveis, em reais por metro quadrado. Data base: fechamento do mês em questão. Fonte: Administrador do fundo.

⁴ Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume. Observado o valor mínimo mensal de R\$15.000.

Resultado acumulado

O resultado caixa acumulado do Fundo neste semestre e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 0,3123/cota.

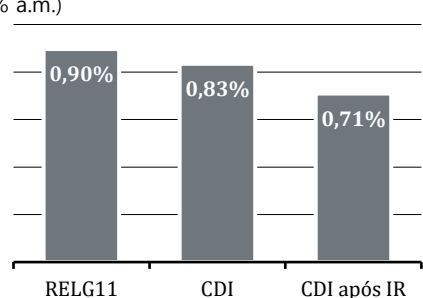
Análise adicional do portfólio do Fundo

Este mês, com o objetivo de esclarecer quaisquer dúvidas por parte dos cotistas sobre o FII - REC Logística (RELG11) e seu portfólio, a Gestora optou por elaborar um relatório (pág. 11 e seguintes) que contempla as informações e estratégias de cada um dos ativos do Fundo de forma minuciosa.

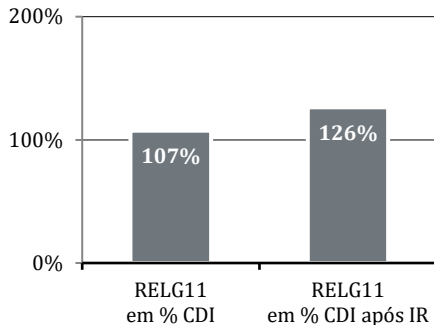
RESULTADO MENSAL (abril 2022)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

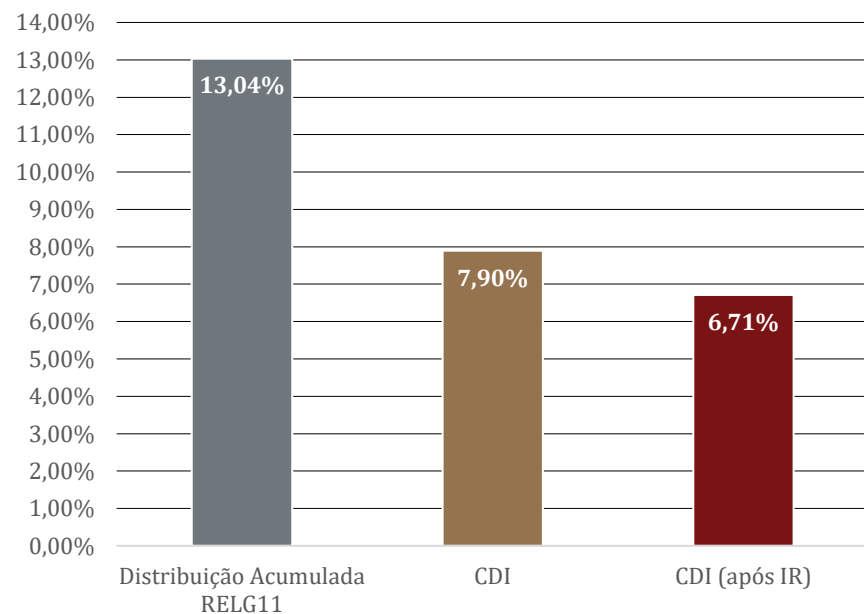


Em % CDI



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 23/outubro/2020 até 30/abril/2022)

(sobre a cota R\$100)

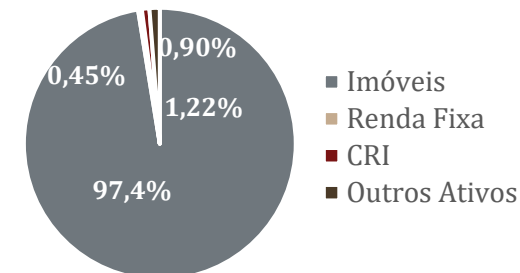


Ativos do Fundo⁵

Ao final do mês de abril de 2022, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

- Imóveis: R\$ 220.143.108
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 1.012.305
- CRI: R\$ 2.030.328
- Outros Ativos: R\$ 2.759.501

Total do ativo: R\$ 225.945.242

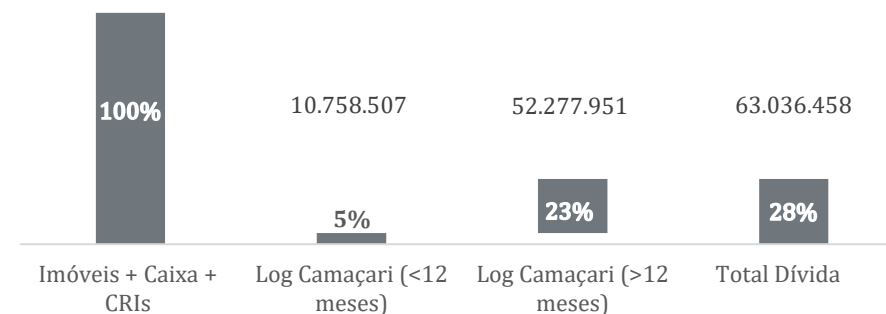


Passivos do Fundo

- Obrigações com aquisição de imóveis (até 12 meses): R\$ 10.758.507
 - REC Log Camaçari 2ª Parcela – R\$ 10.758.507 – CDI – Vencimento: Dez/22
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 52.277.951
 - REC Log Camaçari 3ª Parcela – R\$ 52.277.951 – CDI – Vencimento: Dez/23
- Outros passivos: R\$ 1.357.759

Total do passivo: R\$ 64.394.217

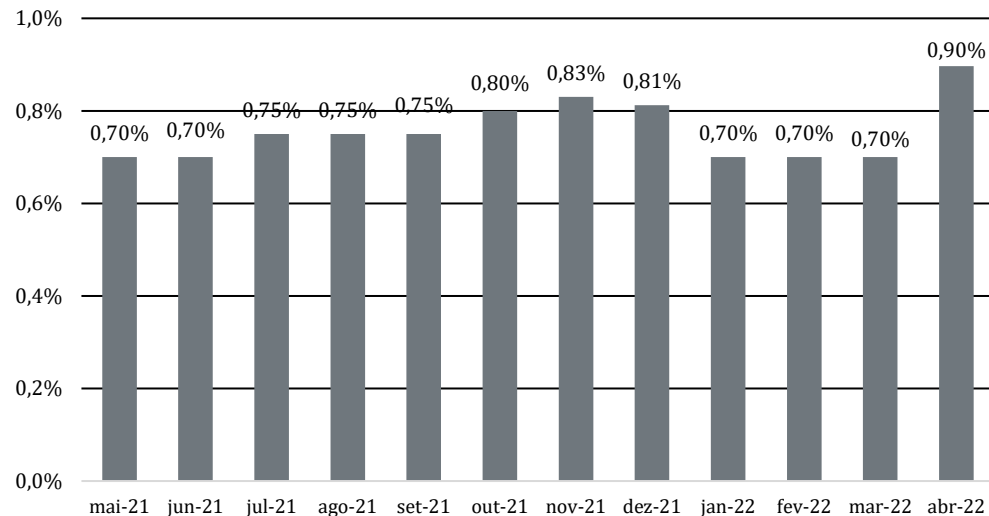
Ativos x Dívidas do Fundo



⁵Fonte: Administrador do Fundo

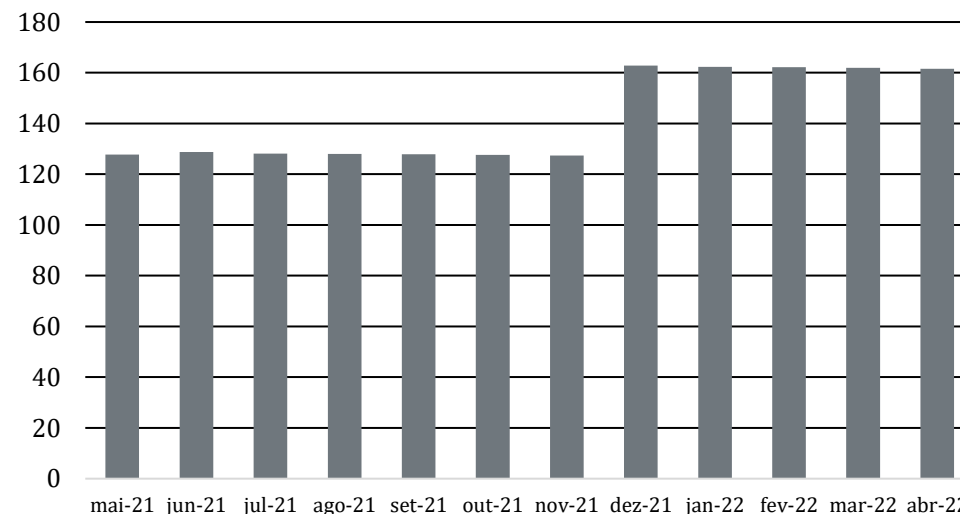
Distribuição mensal do fundo

(% a.m sobre a cota R\$100 - IPO em 23 de outubro de 2020)



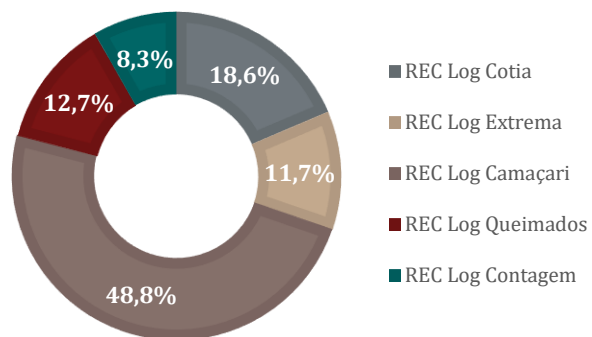
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁷

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de abril de 2022 em R\$ 161.551.024 (Em R\$ - milhões)



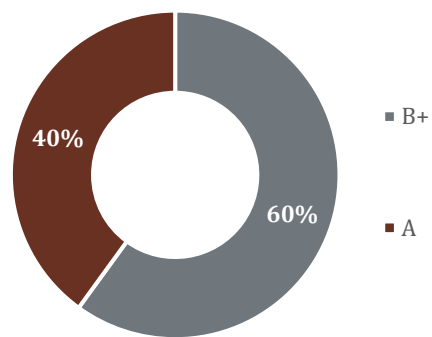
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

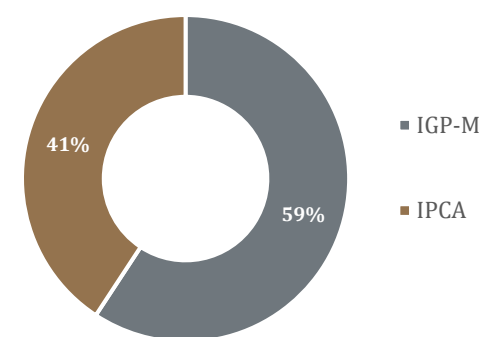


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁶

(% Área Bruta Locável)



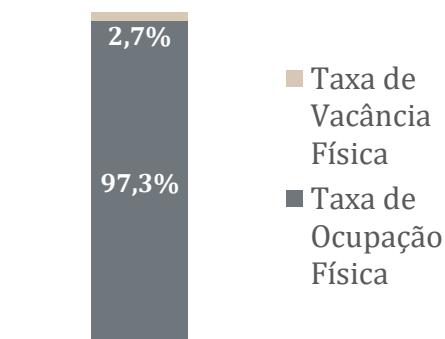
ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS



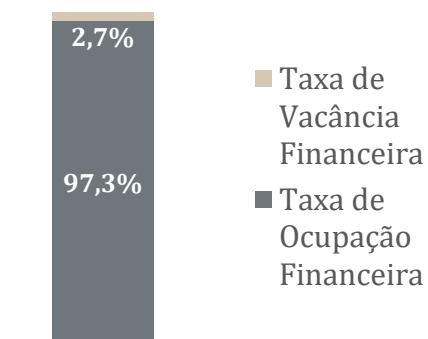
⁶ Fonte: Buildings

⁷ Fonte: Administrador do Fundo

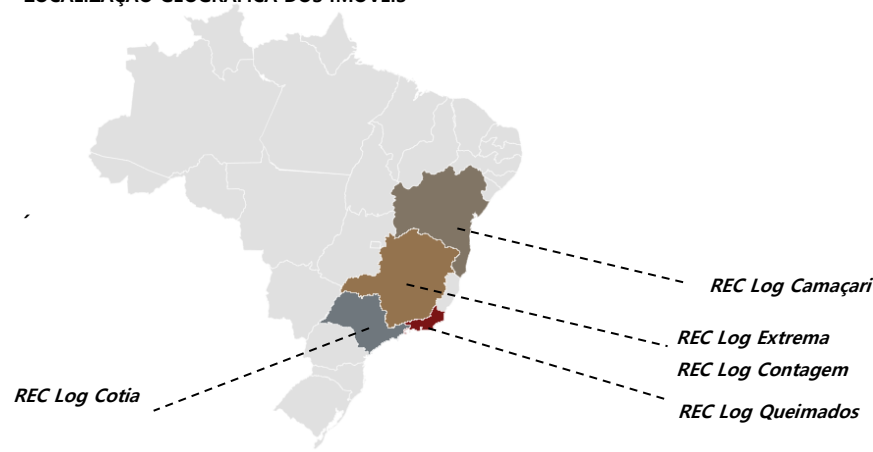
TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS



O aumento de 7,7% na taxa de ocupação considera a atual utilização do galpão Praia do Forte (9.000m²). A formalização contratual ainda está em curso.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Imóveis (por aquisição)

Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação*	Valor Aquisição	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2032, 2023-2032
REC Log Extrema	Extrema	MG	11.364	100%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode, Multilaser	2022, 2026
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	47.441	95%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná, IBL	2022, 2023, 2024, 2022
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	100%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, Bellocopo, TCI BO, Massy, Mauser	2029, 2023, 2022, 2022, 2023
REC Log Contagem	Contagem	MG	8.080	100%	R\$ 14.968.421	R\$ 1.853	9,50%	P&P Distribuidora	2028
Total			97.298	97,3%	R\$ 175.456.692	R\$ 1.803			

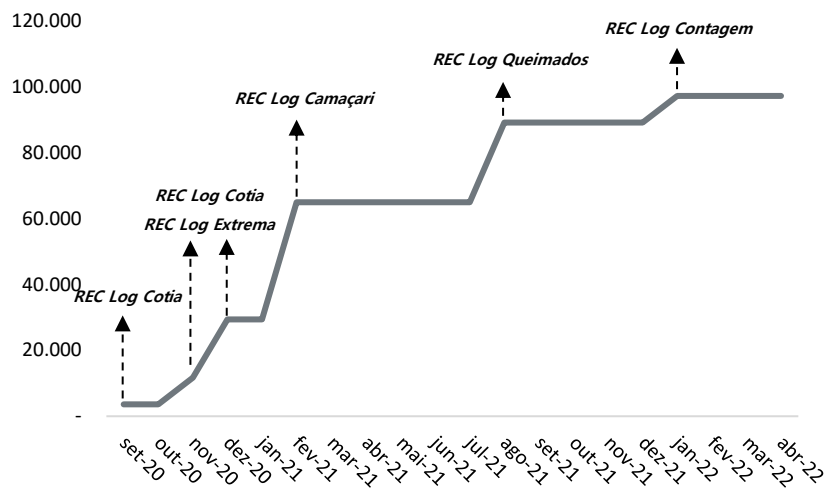
*O aumento de 7,7% na taxa de ocupação considera a atual utilização do galpão Praia do Forte (9.000m²). A formalização contratual ainda está em curso.

CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

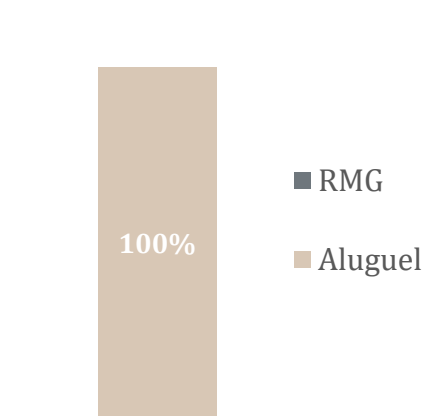
Ativo	Valor Atual	Lastro	Devedor	Remuneração	LTV	Vencimento	Garantia e mitigadores de risco
CRI Hotel Rosewood	R\$ 2.030.328	Debênture	BM Empreendimentos	IPCA + 7,50% a.a.	62,5%	novembro/33	Alienação Fiduciária do Hotel Rosewood; Cessão Fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira; Fundo de reserva e despesas.
Total	R\$ 2.030.328						

⁸ Fonte: Buildings

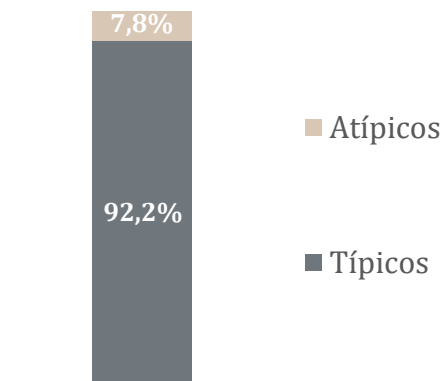
Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)



Aluguel vs. Renda Mínima Garantida

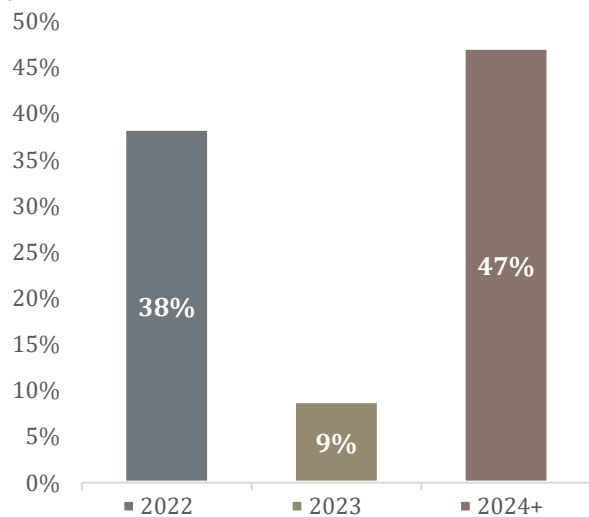


Contratos Típicos/Atípicos
(por % da receita mensal)



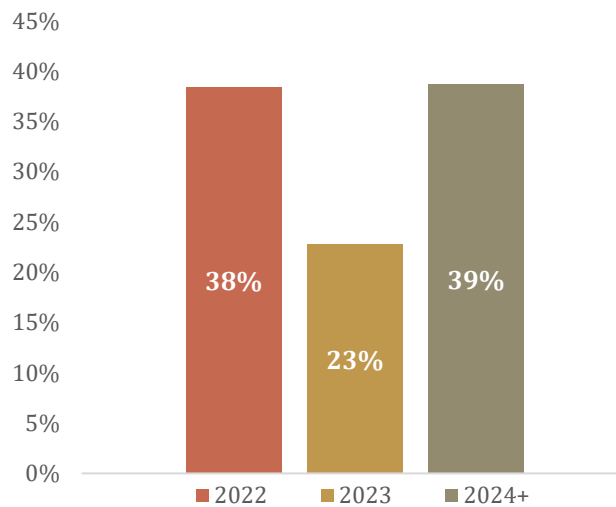
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)

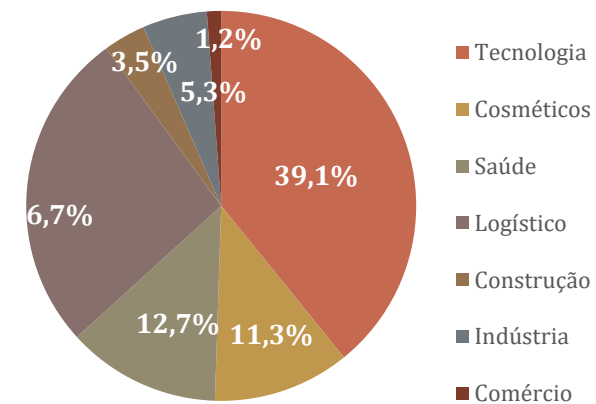


Data das renovatórias

(por % da receita mensal)



Diversificação da receita de locação (% da receita por setor)



DRE GERENCIAL

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

Regime de competência: as despesas e receitas são registradas quando elas ocorrem (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em uma locação de imóvel, considera-se a totalidade das receitas advindas de aluguel – recebidas ou não – e outras receitas oriundas do imóvel. Considera também o ajuste a valor de mercado, despesas financeiras em uma eventual alavancagem e eventual apropriação do ganho/ perda de capital de um imóvel vendido.

Regime de caixa: considera as receitas e despesas apenas quando ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).

Reserva. O resultado acumulado do Fundo no regime caixa neste semestre e que ainda não foi distribuído equivale a **R\$ 0,3123 por cota**.

DRE Gerencial^{10 11}

	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	Acumulado 12M
Receitas de aluguel	973.985	989.956	1.024.011	1.128.186	1.254.534	1.246.804	1.225.229	1.252.882	1.309.640	1.525.494	1.457.838	1.515.449	14.904.008
Despesas financeiras com propriedades	-157.435	-179.976	-210.551	-252.017	-261.489	-287.912	-353.336	-462.502	-446.690	-485.740	-547.131	-521.575	-4.166.352
Despesas operacionais com propriedades	-108.094	-100.436	-72.844	-92.868	-67.209	-69.540	-73.102	-69.331	-41.412	-28.337	-15.618	-69.016	-807.809
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0	0	35.884.417	0	0	0	0	35.884.417
Resultado de Propriedades	708.456	709.545	740.617	783.300	925.836	889.352	798.791	36.605.467	821.538	1.011.417	895.089	924.858	45.814.265
Outras receitas	150.684	259.119	320.144	227.158	164.956	170.065	181.330	225.011	69.473	24.197	28.602	42.096	1.862.834
Despesas Operacionais	-144.199	-139.474	-154.853	-147.127	-150.070	-244.679	-145.267	-349.311	-366.578	-206.406	-261.148	-211.279	-2.520.392
Lucro líquido - regime competência	714.941	829.189	905.907	863.331	940.722	814.738	834.854	36.481.167	524.433	829.208	662.543	755.675	45.156.707
Lucro líquido - regime caixa	876.274	1.008.250	1.089.050	1.014.045	1.082.845	1.092.723	1.234.520	1.078.874	1.008.388	1.045.119	1.206.015	1.156.622	12.892.725
Valor distribuído	817.738	916.666	1.000.922	1.000.922	1.000.922	1.067.650	1.107.686	1.084.332	934.193	934.193	934.193	1.196.835	11.996.251
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7500</i>	<i>0,7500</i>	<i>0,7500</i>	<i>0,8000</i>	<i>0,8300</i>	<i>0,8125</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,8968</i>	<i>9,0893</i>

¹⁰ Fonte: Administrador do Fundo.

¹¹ Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

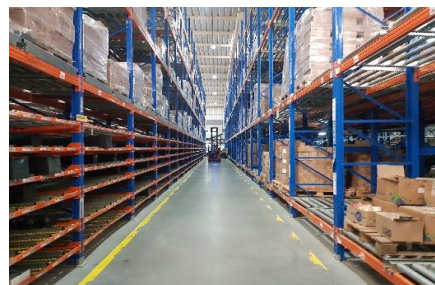
DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO

REC Log Cotia

Endereço Estrada dos Estudantes, 600, Cotia/SP
Classe do ativo B+
Data de entrega 1994 (Galpão) e 2013 (Prédio)
Valor total da aquisição R\$ 40.409.132,90
Área locável total adquirida 18.077,77
Cap Rate de aquisição (a.a.) 10,20%
Locatário(s) New Space
Contrato(s) Prédio: Atípico até 2023 (típico até 2032)
 Galpão: Típico até 2032
 Prédio: IGP-M até 2023; IPCA até 2032
 Galpão: IPCA
Índice de Reajuste

REC Log Extrema

Endereço Rua Josepha Gomes de Souza, 306, Extrema/MG
Classe do ativo A
Data de entrega 2017
Valor total da aquisição R\$ 36.000.000,00
Área locável total adquirida 11.363,84
Cap Rate de aquisição (a.a.) 10,40%
Locatário(s) Máxima (Hinode), Multilaser
Contrato(s) Típicos até 2022 e 2026
Índice de Reajuste IGP-M



REC Log Camaçari

Endereço	Via de Ligação, 109, Polo Industrial, Camaçari/BA
Classe do ativo	B+
Data de entrega	2005
Valor total da aquisição	R\$ 65.102.444,96
Área locável total adquirida	47.441,41
Cap Rate de aquisição (a.a.)	8,50%
Locatário(s)	V-Log, Decminas, Transparaná, IBL
Contrato(s)	Típicos entre 2022 e 2024
Índice de Reajuste	IPCA

REC Log Queimados

Endereço	Avenida Bahia, 1000 – Parque Industrial, Queimados/RJ
Classe do ativo	A
Data de entrega	2015
Valor total da aquisição	R\$ 18.976.693,53
Área locável total adquirida	12.335,00
Cap Rate de aquisição (a.a.)	11,00%
Locatário(s)	Praobra, Bellocopo, TCI BO, Massy, Mauser
Contrato(s)	Típicos entre 2022 e 2029; Atípico (Mauser) 2023
Índice de Reajuste	IGP-M



REC Log Contagem

Endereço	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 800
Classe do ativo	B+
Data de entrega	2002
Valor total da aquisição	R\$ 14.968.421,00
Área locável total adquirida	8.080,20 m ²
Cap Rate de aquisição (a.a.)	9,50%
Locatário(s)	P&P Distribuidora
Contrato(s)	Típico - 2028
Índice de Reajuste	IGP-M



CRI Hotel Rosewood

Data da Aquisição	25 de março de 2022
Valor Total Atual	R\$2.030.328
Lastro do CRI	Debênture
Remuneração do CRI	IPCA + 7,50% a.a.
LTV da Operação	62,5%
Data de Vencimento:	novembro/2033

Garantia da Operação e Mitigadores de Risco	Alienação Fiduciária do Hotel Rosewood; Cessão Fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira; Fundo de reserva e despesas.
--	---

ANÁLISE ADICIONAL DO PORTFOLIO DO FUNDO

O PRESENTE MATERIAL COMPLEMENTAR FOI PREPARADO PELA REC GESTÃO DE RECURSOS, NA QUALIDADE DE GESTORA DO FUNDO, E DEVE SER UTILIZADO SOMENTE PARA FINS INFORMATIVOS E DE USO EXCLUSIVAMENTE RELACIONADO AO RELATÓRIO GERENCIAL, NÃO DEVENDO SER ENTENDIDO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRAR OU VENDER QUAISQUER TÍTULOS OU INSTRUMENTOS FINANCEIROS RELACIONADOS, TAMPOUCO COMO CONSELHO OU RECOMENDAÇÃO LEGAL, FISCAL, CONTÁBIL OU DE INVESTIMENTO, NEM COMO PROMESSA OU REPRESENTAÇÃO DO PASSADO OU DO FUTURO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR PREPARADOS PARA ACEITAR OS RISCOS INERENTES AOS DIVERSOS MERCADOS EM QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO ATUAM E, CONSEQUENTEMENTE, POSSÍVEIS VARIAÇÕES NO PATRIMÔNIO INVESTIDO. QUAISQUER PROJEÇÕES OU PREVISÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SUPOSIÇÕES E ESTIMATIVAS SUBJETIVAS SOBRE EVENTOS E CIRCUNSTÂNCIAS QUE ESTÃO SUJEITOS A VARIAÇÕES SIGNIFICATIVAS. DESSA FORMA, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE QUAISQUER RESULTADOS ORIUNDOS DE PROJEÇÕES OU PREVISÕES CONSTANTES DESTE DOCUMENTO SERÃO EFETIVAMENTE VERIFICADOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE EVENTUAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A REC GESTÃO DE RECURSOS E A BRL TRUST DTVM, SEUS DIRETORES, FUNCIONÁRIOS E REPRESENTANTES NÃO EXPRESSAM NENHUMA OPINIÃO, NEM ASSUMEM QUALQUER RESPONSABILIDADE PELA SUFICIÊNCIA, CONSISTÊNCIA OU COMPLETUDE DE QUALQUER DAS INFORMAÇÕES AQUI APRESENTADAS, OU POR QUALQUER OMISSÃO COM RELAÇÃO A ESTE MATERIAL. NENHUMA DAS PESSOAS MENCIONADAS NESTE PARÁGRAFO SERÁ RESPONSÁVEL POR QUAISQUER PERDAS OU DANOS DE QUALQUER NATUREZA QUE DECORRAM DO USO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO, OU QUE EVENTUALMENTE SEJAM OBTIDAS POR TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO MEIO. A REC GESTÃO DE RECURSOS E A BRL TRUST DTVM NÃO ASSUMEM RESPONSABILIDADE PELA CONCRETIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DESCRITAS NESTE DOCUMENTO E SEU CONTEÚDO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO ACONSELHAMENTO FINANCEIRO, FISCAL OU JURÍDICO. ESTE MATERIAL É VÁLIDO SOMENTE NA DATA DE SUA PUBLICAÇÃO, SENDO QUE EVENTOS FUTUROS PODEM PREJUDICAR SUAS CONCLUSÕES. A REC GESTÃO DE RECURSOS E A BRL TRUST DTVM NÃO ASSUMEM NENHUMA RESPONSABILIDADE EM ATUALIZAR, REVISAR, RETIFICAR OU ANULAR ESTE MATERIAL EM VIRTUDE DE QUALQUER ACONTECIMENTO FUTURO. OPINIÕES RELACIONADAS A ESTE MATERIAL QUE EVENTUALMENTE SEJAM EXPRESSAS DEVEM SER CONSIDERADAS UNICAMENTE COMO UMA SUGESTÃO DE MELHOR MANEIRA DE CONDUZIR OS DIVERSOS ASSUNTOS DELA CONSTANTES. NÃO É OBRIGAÇÃO DA REC GESTÃO DE RECURSOS OU DA BRL TRUST DTVM IMPLEMENTAR OS PROCEDIMENTOS APRESENTADOS NESTE DOCUMENTO, NÃO SENDO AINDA RESPONSÁVEIS POR QUALQUER FALHA EM QUAISQUER NEGOCIAÇÕES OU OPERAÇÕES RELATIVAS A ESTE MATERIAL.

REC LOG EXTREMA

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

Ativo classe A, bem localizado e com dois inquilinos que são empresas consolidadas em seus respectivos mercados, adquirido com *cap rate* de quase 10%, considerando a corretagem que foi paga pelo Fundo. Ativo com gestão da propriedade simples e econômica, tamanho e modularização adequadas para clientes de diversos tamanhos (pode-se alugar para um único inquilino ou até 4, se forem feitas divisões internas adicionais). O ativo é estratégico para a Multilaser, pois o galpão é vizinho da fábrica, e para a Hinode que despacha a totalidade do seu e-commerce do REC Log Extrema. Adicionalmente, a Hinode realizou investimentos de vulto para automatizar a linha de “picking” no ativo.

A região de Extrema possui alto potencial de crescimento como polo industrial e logístico, uma vez que num raio de 150km há cerca de 30MM¹² de consumidores com alto poder aquisitivo. Além disso, Extrema fica a 90km de São Paulo, 90km de Campinas e é localizada no eixo logístico que liga o interior de São Paulo com o Rio de Janeiro. Embora a região tenha nascido como consequência de benefícios tributários, sua posição privilegiada e a formação de mão de obra qualificada acabaram consolidando Extrema como um destino logístico com vida própria.

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE

Ativo relativamente novo (menos de 5 anos), com baixa manutenção e bem conservado. A gestão do ativo (“property management”) é feita pela Extremo Sul, uma empresa local que tem feito um ótimo trabalho defendendo os interesses do Fundo.

Houve alguns investimentos no ativo, que totalizam R\$ 22.788 até a presente data, para constituição do condomínio e realização de pequenas melhorias, como a troca por lâmpadas mais econômicas, reforço do portão de acesso e revisão do painel de alarme de incêndio. Potenciais investimentos futuros incluem o término de uma subestação (atualmente, a alvenaria já foi terminada pela Hinode, mas ainda faltam investimentos em transformador e outros equipamentos – valor estimado na faixa de R\$ 500.000) e aquisição e instalação de um gerador para suprir eventuais quedas da energia. Cabe destacar que a necessidade de aumento de carga energética é demanda de apenas um dos inquilinos, cujo contrato vence em julho/22, ou seja, a Gestora e o administrador fiduciário irão estudar as vantagens de tal investimento versus a imobilização de mais capital no ativo no médio prazo.

VALORES DE LOCAÇÃO, VACÂNCIA E TERMOS CONTRATUAIS VS MERCADO LOCAL OU REGIONAL

Quando o ativo foi adquirido, os valores de locação da Hinode já estavam acima da situação de mercado local, em R\$ 28,80/m². A Multilaser iniciou o contrato pagando R\$ 25,50/m², todavia com um desconto significativo no primeiro ano. Como o Fundo tinha renda mínima garantida por 12 meses, gestores Gestora negociou com o antigo proprietário o repasse de 100% do desconto para ele, gerando um benefício para o inquilino e para o Fundo ao mesmo tempo. O inquilino usou a economia para financiar as garantias contratuais da locação (seguro fiança locatício); o Fundo concedeu o desconto como multa de retenção, ou seja, se a Multilaser sair antes do término dos 60 meses deverá devolver o desconto recebido integralmente ao Fundo. A renegociação feita após 12 meses de contrato também gerou novo desconto, uma vez que o reajuste foi pela variação positiva do IPCA e o contrato originalmente previa o reajuste pelo IGP-M. Esse novo desconto também deverá ser devolvido integralmente em caso de saída antecipada.

O mercado de Extrema está muito favorável aos proprietários, uma vez que a vacância de ativos classe A está em 6%¹³, abaixo do equilíbrio de mercado, e os ativos em construção têm vindo a mercado, em sua maioria, já locados¹⁴. Os contratos mais antigos estão sendo renovados entre R\$ 28/m² e R\$ 31/m²¹⁴, ou seja, se antes o aluguel médio do ativo REC Log Extrema estava acima de mercado, agora já se encontra em linha com o praticado na região.

¹² Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

¹³ Fonte: Colliers Brasil

¹⁴ Informações obtidas com corretores locais

REC LOG EXTREMA (CONT.)

POTENCIAL FUTURO VS RISCOS VS OPORTUNIDADES

O grande risco que investidores enxergam em Extrema está nos benefícios fiscais. O argumento é que não haveria mercado logístico em Extrema sem tais benefícios. Embora isso possa ser verdade em outros mercados logísticos apoiados em incentivos fiscais, nenhum deles possui a combinação de Extrema:

- Proximidade a grandes centros consumidores com quantidade expressiva de pessoas de alto poder aquisitivo. O raio de 150km partindo de Extrema engloba a região metropolitana de Campinas, de São Paulo, a Baixada Santista e a região de São José dos Campos;
- Localização logística privilegiada (ligação entre interior de SP e Rio; entre SP e BH);
- Parque de excelente qualidade e acesso à mão de obra qualificada.

Ao contrário de outras regiões que não têm vocação logística e/ou mercados consumidores de vulto no seu entorno, Extrema pode ter algum ajuste de valor de aluguel quando, e se, os benefícios fiscais forem retirados, mas o tripé básico de demanda logística vai continuar a existir: demografia + renda; posicionamento logístico; e parque de ativos moderno.

Exatamente por haver esse risco que o Fundo adquiriu o ativo com *cap rate* elevado e com possibilidade de modularização, permitindo acessar uma base maior de inquilinos. De qualquer maneira, qualquer reforma tributária terá um longo período de transição, e isso permitirá uma reanálise da manutenção do ativo no portfólio do RELG.

Assim como outros ativos adquiridos de Family Offices, o REC Log Extrema não possui condomínio constituído e o Fundo deu início ao procedimento para constituição. O processo já está no final, devendo ser finalizado em aproximadamente 60-90 dias. A constituição do condomínio não gera impactos na administração do ativo, só facilitará a gestão realizada pela Extremo Sul.

REC LOG COTIA

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

Ativo bem localizado e com potencial de conversão em "*last mile*". O locatário é saudável financeiramente e já realizou elevados investimentos no imóvel, por ser um ativo estratégico em seu modelo de negócios, uma vez que o SLA definido com seus principais clientes exige tempo de entrega de documentos em até 3 horas. A aquisição ocorreu por *cap rate* acima de 10% e com potencial de aumentos reais de aluguel, especialmente no prédio de escritórios, além de contratos de longo prazo.

Ativo possui localização privilegiada, no km 28 da rodovia Raposo Tavares – próximo ao Rodoanel e antes do pedágio, o que reduz custos logísticos de operação e garante acesso à região metropolitana de São Paulo com muita facilidade, a aproximadamente 25 minutos da Marginal Pinheiros (altura da Cidade Universitária).

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE

Ativo monousuário, com gestão de property/facilities feita pelo próprio inquilino. Poucos investimentos necessários pelo Fundo, com eventuais intervenções de menor porte. Atualmente, o Fundo está estudando a colocação de painéis solares para melhorar a qualificação ESG do ativo, contribuindo para a manutenção do atual inquilino assim como aumentando a atratividade para eventuais novos inquilinos.

VALORES DE LOCAÇÃO, VACÂNCIA E TERMOS CONTRATUAIS VS MERCADO LOCAL OU REGIONAL

Quando o ativo foi adquirido, os valores de locação do prédio e do galpão estavam no mesmo patamar, equivalente a R\$ 19/m². O galpão estava com valor de aluguel um pouco acima do mercado, uma vez que na região de Embu – onde o ativo está inserido – praticava aluguéis similares para galpões classe A e o REC Log Cotia é um ativo classe B, mesmo tendo sprinklers. Desta forma, o objetivo inicial foi reajustar o valor de locação do prédio, postergando uma eventual correção no galpão.

Considerando a atual situação, a Gestora e o inquilino negociaram, no primeiro vencimento contratual do contrato atípico do escritório, o valor de locação reajustado em 100% da variação do IGP-M, atingindo R\$ 24,91/m². Por sua vez, o valor do aluguel do galpão recebeu um desconto e foi reduzido para R\$ 17,57/m², e ainda assim o Fundo apurou um aumento de 2,51% no valor do aluguel total recebido a partir de outubro de 2021. No mês de março de 2022, o aluguel do galpão foi sofreu nova alteração, atingindo o valor de R\$ 18,50/m², ou um aumento de 5,27%. Com isso, o valor médio ponderado da locação subiu 3,5% de R\$ 19,48/m² para R\$ 20,16/m². Em abril de 2023, com o fim do contrato atípico do escritório, a locação passará a ter caráter típico e seu prazo de vigência poderá ser estendido até 2032. Ainda há pontos negociais em discussão com o inquilino, e embora financeiramente já estejam sendo respeitados os termos já negociados, o Fundo e o inquilino estão em fase final de formalização dos aditivos contratuais, e uma vez que sejam assinados, haverá a devida comunicação aos cotistas e ao mercado em geral por meio de fato relevante.

POTENCIAL FUTURO VS. RISCOS VS. OPORTUNIDADES

O principal risco do ativo é a rescisão do contrato com o inquilino. A atual locatária é uma empresa focada em gestão e guarda de documentos, um negócio que pode perder espaço no mercado a longo prazo, com a digitalização e uso de inteligência artificial. Até lá, a permanência da New Space continua baseada em características tradicionais de ativos logísticos: localização, custo e qualidade do ativo, assim como proximidade aos seus clientes.

REC LOG COTIA (CONT.)

POTENCIAL FUTURO VS RISCOS VS OPORTUNIDADES (CONT.)

Como fatores mitigantes do risco acima elencado, temos os investimentos já realizados no imóvel pelo inquilino, os custos elevados de mudança (homologação e preparação de outro ativo antes de desmobilizar o REC Log Cotia, além da própria mudança). Além disso, o ativo já serve como "*last mile*" para o inquilino devido à necessidade de atender seus clientes em velocidade (SLA de 3 horas para alguns contratos).

A Gestora tem buscado aumentar penalidades para hipóteses de saída, assim como criar fatores de retenção do inquilino. O investimento em estudo para as placas solares é um excelente exemplo dessa estratégia de retenção.

Na hipótese de o inquilino devolver o imóvel, há duas possibilidades claras de reocupação: locação para outro monousuário ou múltiplos usuários, ou ainda, a transformação em ativo "*last mile*". Uma conversão em "*last mile*" demandaria a supressão de parte do mezanino (com perda de 2.500m² de ABL) para aumentar o pátio, remoção de prédios desnecessários à outras operações (tritador de documentos), otimização das facilidades do ativo e portaria, assim como o aumento do shaft dos elevadores do prédio, uma vez que o mesmo poderá ser usado para armazenar produtos de alto valor agregado (tablets, telefones, produtos cirúrgicos, remédios, etc.). Os custos de tal conversão somente serão levantados se tal ação for implementada, uma vez que qualquer orçamento feito agora seria um exercício teórico que traria custos desnecessários ao Fundo.

REC LOG CAMAÇARI

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

A aquisição do Terçam, como o REC Log Camaçari é conhecido no mercado de Camaçari, foi baseada em alguns potenciais de ganho para o Fundo e seus cotistas:

- Alavancagem de 90% com estrutura de pagamento "balão" (juros e principal) com custo de 100% do CDI – no momento da negociação e aquisição do ativo, o CDI estava na casa de 2% ao ano;
- O pagamento da dívida, sendo a de R\$ 58.592.200, foi dividido em três parcelas primeira (R\$ 36.502.958) devida em fevereiro de 2022 para as áreas que já estavam locadas; a segunda (R\$ 18.616.018), calculada para as áreas vagas no momento da aquisição, para fevereiro de 2023 e a terceira e última (R\$ 3.473.224), referente ao terreno, para fevereiro de 2024. Desde então, a estrutura de pagamentos foi renegociada com o Banco Santander e hoje há um pagamento mínimo de R\$ 10.000.000 (corrigido pelo CDI) a ser realizado até 31/12/2022 e o saldo remanescente deverá ser pago até dezembro de 2023;
- O *cap rate* negociado, de 8,5%, foi calculado usando o aluguel médio efetivo que o ativo gerava no momento, R\$ 12,12/m², muito abaixo dos valores vigentes no mercado de Camaçari no momento (entre R\$ 18/m² e R\$ 20/m²). Ou seja, a Gestora enxergou um potencial ganho na recuperação dos aluguéis;
- O valor de aquisição por m² foi muito abaixo do custo de reposição, mesmo levando em consideração os investimentos de recuperação que se faziam necessários;
- Potencial de expansão: o ativo, com aproximadamente 47.000m² de ABL, permite a construção de mais 36.000-40.000m² de novos galpões, assim como a conversão do pátio de containers, com ABL de 14.500m², em um galpão de 10.000-12.000m².

Além disso, o ativo está localizado no Polo Petroquímico de Camaçari, com acesso tanto ao mercado de Salvador como do Nordeste todo, atraindo inquilinos industriais e logísticos.

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE

O REC Log Camaçari precisava de melhorias na gestão do empreendimento e de alguns investimentos importantes para recuperar os galpões para o padrão A e melhorar a atratividade do ativo como um todo. Embora o processo possa ser chamado de "retrofit", o escopo não é tão profundo nem as intervenções necessárias tão complexas quanto num retrofit tradicional.

Entre os aspectos identificados para melhoria estavam:

- Vazamento e goteiras nos telhados;
- Troca de longarinas e reparos de forros;
- Reforma de banheiros no Praia do Forte;
- Melhora da jardinagem;
- Retirada de entulho em todo o complexo;
- Reforma e reabertura do restaurante;
- Pintura das fachadas e prédios (alvenaria);
- Instalação de hidrômetros em todos os pontos de fornecimento de água;
- Iluminação do estacionamento externo;
- Instalação de cancela estacionamento externo;

REC LOG CAMAÇARI (CONT.)

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA AQUISIÇÃO E HOJE (CONT.)

- Expansão do estacionamento externo via cascalhamento do solo, instalação de cercas e iluminação;
- Troca de lâmpadas por LED;
- Revitalização do totem na entrada do ativo;
- Cercar e instalar controle de acesso no pátio externo de carretas;
- Instalação de placas de trânsito em todo o complexo;
- Pintura de faixas de pedestres e meios-fios;
- Instalação de áreas de lazer e de convívio para os funcionários dos inquilinos;
- Melhora dos procedimentos de segurança no acesso ao complexo;
- Modernização e melhoria do sistema de segurança de todo o perímetro (câmeras com infravermelho e sensores de movimento, por exemplo);
- Pequenas reformas e pintura dos prédios de apoio (salas de ferramentas e centro de treinamento, por exemplo);
- Melhoras pontuais nas subestações e medidores de energia;
- Não existência de estudos topográficos;
- Necessidade de constituição de condomínio formal para o ativo, com convenção e regimento interno;
- Necessidade urgente de racionalizar a gestão do ativo para reduzir a taxa de administração, a ser porventura em taxa de condomínio;

O foco inicial para início desses trabalhos foi nos itens mais urgentes, especificamente as longarinas com risco para os usuários e os vazamentos e goteiras dos telhados. Dos três galpões, o Itapuã já teve o problema de goteiras devidamente sanado e os outros dois galpões estão em fase final de reparos, com algumas ações ainda necessárias no Sauípe. Os trabalhos sofreram atrasos, especialmente no Sauípe, pois o ativo passou por um período de chuvas constantes e os prestadores de serviço enfrentaram dificuldade de acesso aos pontos internos de reparo.

REC LOG CAMAÇARI (CONT.)**SITUAÇÃO DO ATIVO - NA AQUISIÇÃO E HOJE (CONT.)**

Segue abaixo o cronograma realizado até a presente data para os três galpões, e o que ainda falta realizar, assim como os valores já incorridos:

Galpão	Serviço executado	Data da Conclusão	R\$	Status	Execução (%)	
Praia do Forte	Projeto e instalação de pontos de ancoragem	11/ago/21	R\$ 530.540	Concluído	13%	
	Reparo na estrutura metálica da varanda - fundos	08/out/21		Concluído	25%	
	Reparo geral do telhado	19/nov/21		Concluído	38%	
	Inspeção e testes na malha do SPDA	19/nov/21		Concluído	50%	
	Revisão geral dos reparos em telhado e substituição de telhas	10/dez/21		Concluído	63%	
	Reparo na estrutura metálica da varanda - frente	12/fev/22		Concluído	75%	
	Substituição e pintura das vigas "U" do mezanino	04/mar/22		Concluído	88%	
	Troca das telas mosquiteiras	04/mar/22		Concluído	100%	
	Instalação dos Hidrometros	27/abr/22		Concluído		
	Pintura do Galpão	junho/22		-	Em andamento	
Saiúpe	Remoção de gradis	23/jul/21	R\$ 983.929	Concluído	7%	
	Instalação dos pontos de ancoragem	20/ago/21		Concluído	14%	
	Troca de telha 1º vão modulo 3	09/set/21		Concluído	21%	
	Troca de telha 2º vão modulo 3	22/set/21		Concluído	29%	
	Troca de telha 1º vão modulo 2	03/out/21		Concluído	36%	
	Troca de telha 2º vão modulo 2	19/out/21		Concluído	43%	
	Troca de telha 1º vão modulo 1	04/nov/21		Concluído	50%	
	Troca de telha 2º vão modulo 1	14/nov/21		Concluído	57%	
	Tratamento em rufos superiores	19/nov/21		Concluído	64%	
	Tratamento em calhas pluviais internas	20/dez/21		Concluído	71%	
	Troca das vidraças da fachada/telhado	28/dez/21		Concluído	79%	
	Tratamento em calhas pluviais externa	14/jan/22		Concluído	86%	
	Tratamento dos vazamentos na marquise	14/jan/22		Concluído	93%	
	Revisão geral dos reparos em telhado e substituição de telhas	maio/22		-	Em andamento	100%
	Pintura do Galpão	junho/22		-	Em andamento	100%
Itapuã	Revisão geral dos reparos em telhado e substituição de telhas	03/ago/21	R\$ 107.101	Concluído	100%	
	Pintura do Galpão	junho/22	-	Em andamento		
* A pintura dos galpões e a revisão do telhado do Saiúpe ainda terão seus orçamentos ajustados						

REC LOG CAMAÇARI (CONT.)

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO E HOJE (CONT.)

Além disso, já se progrediu bastante em todas as frentes:

- Topografia e plantas para regularização do condomínio já estão prontas. Processo ainda deve demandar de 4 a 6 meses;
- Custos de gestão do ativo foram otimizados e a taxa condominial foi reduzida de R\$ 6,90/m² para R\$ 3,75/m² no mês de abril de 22;
- Jardinagem foi melhorada, mas ainda há otimizações nos processos que podem ser buscadas;
- Iluminação do estacionamento foi melhorada;
- Regimento interno está em fase de revisão;
- Segurança está em processo de RFP para novo sistema;
- Pintura, já contratada, e deve ser concluída nos próximos 60 dias;
- Hidrômetros já foram instalados, permitindo a cobrança do consumo efetivo de água de todos os inquilinos;
- Obra civil do restaurante está 100% pronta, projeto em fase de instalação de equipamentos e mobiliário. Expectativa é inaugurar o restaurante ainda no mês de maio.

Além das pinturas dos galpões, a próxima fase de melhorias terá os seguintes eventos:

- Sinalização (faixas das ruas e placas);
- Divulgação do Regimento Interno para permitir multar os inquilinos que não seguem as regras de trânsito, estacionamento e descarte de entulhos;
- Pinturas adicionais (Totem/Guarita/Portaria/Apoio);
- Aumento da iluminação do estacionamento de carros;
- Extensão da cerca perimetral (estacionamentos);
- Substituição da cerca perimetral (fundos);
- Término da substituição das lâmpadas por LED;
- Construção de caminho de concreto entre a portaria e o Sauípe;
- Substituição e pintura das grades da rede de drenagem;
- Revitalização do Totem de entrada;
- Remoção das niveladoras de docas do Forte;
- Reforma dos banheiros do Forte.

Na terceira fase de melhorias do ativo, ainda a definir o início, serão feitos os seguintes investimentos:

- Automação do sistema de acesso de carretas;
- Otimização da rede elétrica e modernização dos medidores;
- Instalação de sistemas de ventilação alta no Sauípe
- Reforma do sistema de ventilação alta no Forte;
- Instalação de placas solares nos galpões.

REC LOG CAMAÇARI (CONT.)

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE (CONT.)

No momento da aquisição, havia três inquilinos no ativo: VLOG com 15.468m² de galpões em três contratos distintos; Transparaná com 14.500m² de Pátio; e DecMinas com 4.892m². Além disso, havia 9.000 m² vagos no Praia do Forte e 2.600 m² no Itapuã. Embora o restaurante de 533m² tenha sido considerado na ABL, a Gestora optou por não locar o espaço, realizando uma reforma para melhorar o serviço para os usuários do complexo. Desta forma, uma vez inaugurado o restaurante, as despesas de condomínio e IPTU referentes ao espaço serão integralmente pagas através da taxa condominial.

VALORES DE LOCAÇÃO, VACÂNCIA E TERMOS CONTRATUAIS VS MERCADO LOCAL OU REGIONAL

Na época da aquisição do REC Log Camaçari, o aluguel total recebido pelo Fundo referente a esse ativo era de R\$ 303.665/mês. Todavia, as despesas de condomínio e IPTU das áreas vagas, assim como a diferença entre os valores pagos contratualmente pelos inquilinos de condomínio e o custo efetivo da administração eram arcados pelo Fundo, de modo que no cômputo geral, o Fundo arcava com uma despesa de R\$ 98.240/mês, o que se traduzia num aluguel líquido real de R\$ 205.425/mês.

Desta forma, simultaneamente ao esforço de recuperação do ativo, a Gestora iniciou negociações para redução dos custos de condomínio, além de ter empreendido esforços na busca por novos inquilinos e a recomposição dos valores de aluguéis. Caso se concretizem as negociações em andamento e os aumentos previstos em maio e julho, o aluguel total líquido recebido no Terçam terá aumentado para aproximadamente R\$ 615.000/mês em pouco mais de 18 meses e um aumento de 3 para 4 inquilinos. Embora financeiramente já estejam sendo respeitados os termos já negociados, o Fundo e o inquilino estão em fase final de formalização dos aditivos contratuais, e uma vez que sejam assinados, haverá a devida comunicação aos cotistas e ao mercado em geral por meio de fato relevante.

Adicionalmente, a perspectiva de reajustes continua positiva, tanto pelas condições favoráveis aos proprietários no mercado de Camaçari (vacância de 9,2%)¹⁵, como pelas melhorias feitas ao complexo.

POTENCIAL FUTURO VS. RISCOS VS. OPORTUNIDADES

O grande potencial ou oportunidade ainda a realizar do ativo são as expansões possíveis, tanto no terreno adjacente como na eventual conversão do pátio de containers. Todavia, esse potencial depende da capacidade de investimento do Fundo, o que por sua vez demanda realizar captações no mercado de capitais, algo incerto na atual conjuntura brasileira e internacional. O maior risco do ativo é o carregamento da sua dívida, uma vez que a taxa CDI subiu muito desde a compra. Além disso, o mercado de capitais está refratário, no momento, dificultado novas captações de FIIs de tijolos. A Gestora está trabalhando em algumas frentes para solucionar o pagamento dos R\$ 10MM até 31/12/2022, e dentre as possibilidades em estudo estão a renegociação junto ao Santander e o refinanciamento, com prazo mais longo, junto a outro player do mercado financeiro. Na hipótese de quaisquer das possibilidades se materializarem, haverá a devida comunicação aos cotistas e ao mercado em geral por meio de fato relevante.

¹⁵ Fonte: Colliers Brasil

REC LOG QUEIMADOS

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

Embora o estado do Rio de Janeiro seja uma economia importante do Brasil, o setor logístico de galpões tem uma dinâmica diferente de São Paulo. O mercado carioca/fluminense tem características mais voltadas para operações do tipo *last mile* e com ocupação modular. Ou seja, embora haja demanda para os “big boxes” classe AAA, o mercado é voltado aos ativos menores, com módulos menores e preços mais acessíveis.

O REC Log Queimados traz as seguintes características para o portfólio do Fundo:

- Ativo relativamente novo, classe A e com sprinklers;
- ABL menor (12.335m²) e com módulos de cerca de 1.600m²;
- Embora no mercado de Queimados (afastado do mercado consumidor mais rico do Rio – a Zona Sul), está dentro do Distrito Industrial de Queimados e tem localização logística excelente;
- Custos de condomínio muito baixos, isenção de IPTU e aluguéis defasados;
- Diversidade de inquilinos (5 inquilinos em 8 módulos);
- “Fila de espera” para entrada no ativo; e
- *Cap rate* de aquisição de 11%.

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE

O único gargalo identificado na administração do ativo foi a necessidade de se constituir um condomínio, o que já está em andamento. A gestão continua sendo feita pelo antigo proprietário, sem custos para o Fundo, e os funcionários serão transferidos para o condomínio uma vez que o mesmo esteja constituído. Não há necessidade de realizar investimentos no médio ou longo prazo.

VALORES DE LOCAÇÃO, VACÂNCIA E TERMOS CONTRATUAIS VS MERCADO LOCAL OU REGIONAL

Os valores de locação do ativo, no momento da aquisição, estavam em R\$ 14,10/m² versus R\$ 18-20/m² na região¹⁶. Atualmente o foco da gestão é a recomposição dos valores de aluguéis, sendo que após algumas renegociações, o aluguel médio de Queimados já subiu para quase 15% para R\$ 16,21/m², com potencial para chegar a 19,5% em menos de 12 meses de gestão da REC considerando os contratos que ainda devem sofrer reajuste ao longo do ano de 2022.

POTENCIAL FUTURO VS. RISCOS VS. OPORTUNIDADES

Ativo com poucos riscos futuros, e oportunidade de recuperação real significativa de aluguéis.

¹⁶ Fonte: Colliers Brasil

REC LOG CONTAGEM

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

Ativo dentro da região metropolitana de Belo Horizonte, bem localizado e com vocação para ser *last mile*. Inquilino atual é empresa varejista local, com bom risco de crédito e contrato típico de longo prazo, com término do contrato previsto para ocorrer em 6 anos.

Cap rate de 9,5% com aluguel que tem potencial de recuperação ao longo dos próximos anos, em ativo com baixa manutenção e poucas demandas de gestão.

SITUAÇÃO DO ATIVO – NA DATA DE AQUISIÇÃO VS ATUALMENTE

Aquisição mais recente do Fundo, sem nenhuma mudança significativa a implementar ou que seja necessária nos próximos anos.

VALORES DE LOCAÇÃO, VACÂNCIA E TERMOS CONTRATUAIS VS MERCADO LOCAL OU REGIONAL

Aluguel vigente no momento da locação equivalente a R\$ 14,67/m², e foi renegociado recentemente para R\$ 16,09/m² com alguns descontos de retenção. Embora fosse possível aumentar para R\$ 16,83/m² e exigir o aumento a partir de março, os gestores liberaram o aumento por três meses e chegaram a um número um pouco menor para contribuir com o momento atual da empresa, que está atravessando um período de queda de demanda e inflação elevada.

A diferença entre o que deveria ter sido pago e o efetivamente pago nos 12 meses, foi transformada em multa de saída antecipada até o final do contrato, trazendo maior fidelização do inquilino ao ativo. Embora financeiramente os termos já estejam sendo respeitados, o Fundo e o inquilino estão em fase final de formalização do aditivo contratual, e uma vez que seja assinado, haverá a devida comunicação aos cotistas e ao mercado em geral por meio de fato relevante.

O mercado local de Contagem tem vacância próxima de zero e pouco espaço para novos desenvolvimentos, além de ser muito próxima de BH. Sendo assim, a tendência é vermos aumentos reais de preço de locação nos próximos anos.

POTENCIAL FUTURO VS. RISCOS VS. OPORTUNIDADES

Imóvel de baixo risco, com potencial de aumento de aluguel em termos reais e, ao fim da vigência do contrato atual de locação, poderá sofrer adaptações para operar como *last mile*.

TABELA RESUMO – PORTFÓLIO RELG11

Os dados abaixo mostram os custos de aquisição de cada ativo e os investimentos já realizados, trazendo o que definimos como “Valor Contábil”, ou seja, o quanto cada ativo de fato custou para o Fundo.

Ativo	ABL	Valor Aquisição	Custos de Aquisição	Investimentos Realizados ⁽¹⁾	Valor Contábil do imóvel	Valor Contábil/m ²	Valor do Laudo de Avaliação 2021	Valor Laudo/m ²
REC LOG - CAMAÇARI	47.441	65.102.445	180.910	2.381.598	67.664.953	1.443	82.091.000	1.751
REC LOG - COTIA	18.078	40.409.133	1.419.060	0	41.828.193	2.314	55.260.000	3.057
REC LOG - EXTREMA	11.364	36.000.000	3.074.976	22.788	39.097.764	3.441	44.155.000	3.886
REC LOG - QUEIMADOS	12.335	18.976.694	632.740	2.748	19.612.182	1.590	21.960.000	1.780
REC LOG - CONTAGEM	8.080	14.968.421	1.106.308	0	16.074.729	1.989	17.711.000	2.192
Total	97.298	175.456.692	6.413.995	2.407.135	184.277.822	1.905	221.177.000	2.286

(1) ITBI | Registro | Escritura | Laudos | Advogados | Corretagens | Outros

A diferença entre o Valor de Aquisição e o Valor dos Laudos de Avaliação realizados em dezembro de 2021 mostra de forma inequívoca que a estratégia de investimento da REC foi correta ao se focar em ativos com potencial de ganho de aluguel e valor de aquisição médio abaixo dos custos de reposição.

É importante mencionar que os laudos de avaliações – feitos pela Binswanger – refletem os valores dos ativos no mês de dezembro de 2021, são uma fotografia de cada um deles naquele momento, e são “teóricos”, ou seja, só poderiam ser confirmados através de uma venda também naquele momento. De qualquer maneira, são um excelente indicador da qualidade da gestão REC e da visão estratégica de longo-prazo dos gestores.

TABELA RESUMO – PORTFÓLIO RELG11 (CONT.)

Já a tabela abaixo mostra o fluxo de aluguéis recebido por cada ativo. A título de exercício para estimar um potencial retorno dos ativos para os aluguéis corrigidos, criamos uma coluna de “Receita Acruada”, definida como os aluguéis corrigidos até abril de 2022 pelo seu respectivo índice de correção e/ou condições esperadas de renegociação após o vencimento do contrato. O objetivo desta tabela é trazer mais transparência e previsibilidade ao fluxo de caixa do RELG, lembrando que os aluguéis recebidos são parte das receitas aferidas pelo Fundo, assim como que as distribuições são impactadas pelos custos de gestão e administração do Fundo e dos ativos, entre outros, tal como divulgado no DRE mensal.

Ativo	Receita atual (R\$/mês)	Receita atual (R\$/mês/m²)	Receita Acruada ⁽²⁾ (R\$/mês)	Receita Acruada ⁽²⁾ (R\$/m²/mês)	Aluguel Atual		Aluguel Acruido ⁽²⁾	
					Yield Implícito Contábil	Yield Implícito Avaliação	Yield Implícito Contábil	Yield Implícito Avaliação
REC LOG - CAMAÇARI	470.895	10,04	615.427	13,13	8,4%	6,9%	10,9%	9,0%
REC LOG - COTIA	376.911	20,85	406.173	22,47	10,8%	8,2%	11,7%	8,8%
REC LOG - EXTREMA	323.691	28,48	323.686	28,48	9,9%	8,8%	9,9%	8,8%
REC LOG - QUEIMADOS	199.947	16,21	207.848	16,85	12,2%	10,9%	12,7%	11,4%
REC LOG - CONTAGEM	118.500	14,67	130.000	16,09	8,8%	8,0%	9,7%	8,8%
Total	1.489.944	15,40	1.683.134	17,40	9,7%	8,1%	11,0%	9,1%

(2) Receita assumindo os novos contratos, os reajustes, e que os contratos sejam corrigidos pró-forma até o mês anterior

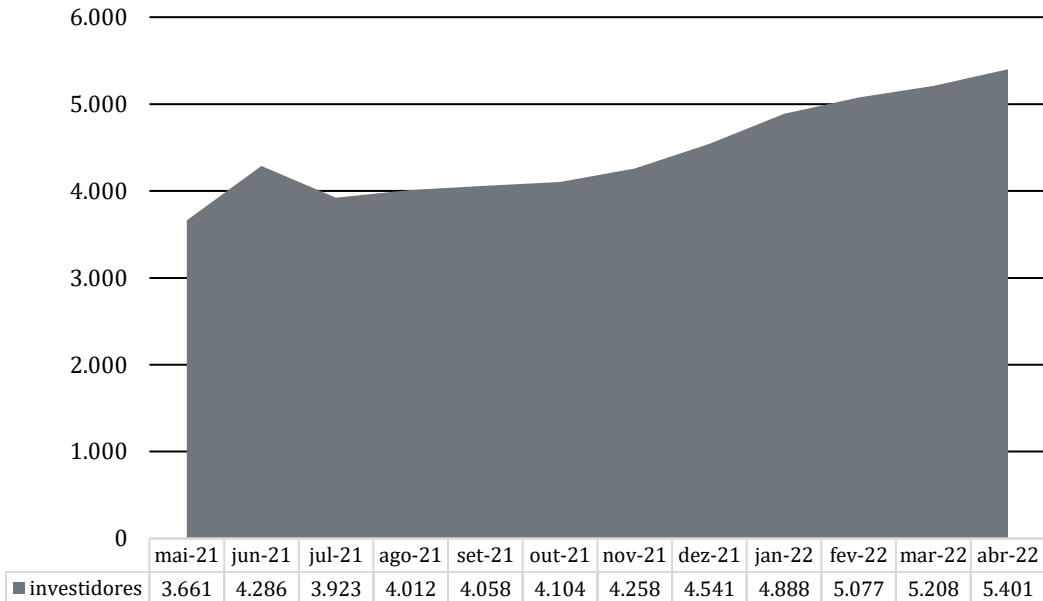
Liquidez e rentabilidade na B3

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 18 de dezembro de 2020, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês de abril, a cota fechou em **R\$ 72,50**.

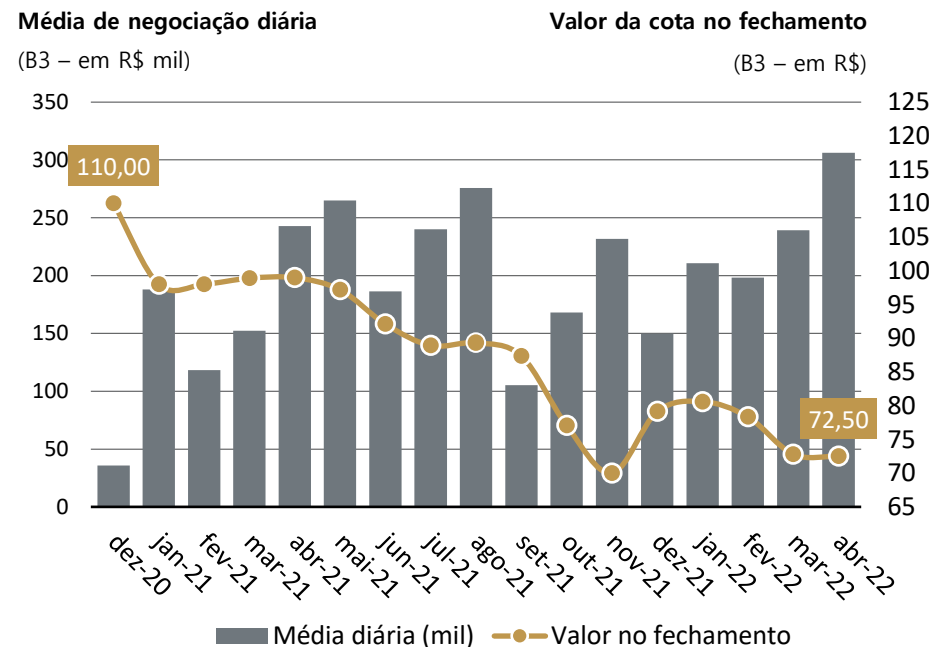
Outras informações ¹⁷ :		abril de 2022
Volume negociado no mês (em R\$)		5.819.582
Média diária (em R\$)		306.294
Quantidade de cotas negociadas no mês		79.958
Valor da cota no fechamento (em R\$)		72,50
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		72,78
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	71,98
	Máximo	75,51

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de abril com um total de 5.401 investidores.



¹⁷ Fonte: B3.



REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC – Real Estate Capital – é uma gestora de recursos e consultora de investimentos autorizada pela CVM e aderente ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros com foco de atuação no segmento imobiliário. A equipe da REC - Real Estate Capital é formada por profissionais com comprovada experiência no mercado de capitais e na gestão de ativos financeiros e imobiliários.

- **Moise Politi** – Head de Fundos Imobiliários. Com 40 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Moise foi fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate, empresa pioneira no segmento financeiro imobiliário. Além desta experiência, foi Associado Sênior do Banco BTG Pactual, fazendo parte do Comitê de Investimento para Real Estate, diretor de produtos imobiliários no Banco Pan, Sócio-executivo no Banco Ourinvest e na EITSA Serviços de Consultoria, Consultor na Blocker Assessoria de Investimento e Gestor de crédito no Chase Manhattan Bank. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários. Formado pela Escola de Engenharia Mauá em Engenharia Civil e realizou cursos em Harvard Business School e London Business School.
- **Frederico Porto** – Diretor de risco e compliance. Sócio-fundador da REC. Com 22 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Frederico exerceu o cargo de diretor-estatutário na Brazilian Securities (maior empresa de securitização no Brasil) e na Brazilian Mortgages (companhia hipotecária). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no Grupo de Finanças Estruturadas do escritório de advocacia Andrews Kurth LLP por 7 anos e, posteriormente, na GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Acumulou experiência em operações de securitizações (177 emissões de CRIs, em um montante superior a R\$ 1,2 bilhões), financiamento imobiliário para pessoa física e jurídica, responsável pelas equipes de produto imobiliário, securitização, comercial e engenharia. No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de tesouraria, mercado de capitais e financiamentos imobiliários nos EUA, Canada, México, Chile, Europa Continental e Austrália (totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas). Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e é palestrante regular no International Housing Finance Program da Wharton School / Samuel Zell & Robert Lurie Real Estate Center. Formado em Direito pela PUC/SP e mestre em Direito pela University of Pennsylvania Law School. É licenciado para a prática do Direito no Brasil e no Estado de Nova Iorque nos Estados Unidos.
- **Max Fujii** – Fundo Imobiliário de Dívida. Com 22 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, em especial fundos imobiliários de dívida, Max é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. No Banco Itaú, atuou em atividades de gestão de risco com ênfase em análise de risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário. No Banco Pan, atuou na precificação de ativos, enquanto no Brazilian Mortgages, desempenhou atividades de controladoria da instituição e dos fundos imobiliários sob gestão.
- **Marcos Ayala** – Head do Fundo de Renda Comercial. Com 19 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é sócio fundador da REC e gestor do fundo de renda comercial. É gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e private equity em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em private equity na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Antes disso trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.
- **Marcelo da Costa Santos**, MRICS – Head do FII de Logística. Com 29 anos de experiência nos setores financeiro, private equity e imobiliário, Marcelo foi fundador e CEO da NAI Brazil/Engelbrecht Real Estate, onde montou a melhor equipe de Pesquisa e de transações de Logística e Ativos Industriais do mercado brasileiro. Em 2018, após 4 anos à frente da empresa, vendeu as operações para um competidor internacional. Também foi vice-presidente América do Sul de Capital Markets e Valuation & Advisory da Cushman & Wakefield, onde comandava mais de 70 profissionais em três áreas diferentes da empresa; foi sócio-diretor da MaxCap, empresa de private equity imobiliário; Diretor Adjunto de M&A no UBS Warburg e Analista de Investimentos no ABN Amro. Marcelo é Membro do Conselho do Shopping Vitória e bacharel em Economia pela FEA-USP.

Atualmente a REC atua como Consultor de Investimento no FII REC Recebíveis Imobiliários e no FII REC Renda Imobiliária, sendo também gestora dos FII REC Logística e FII REC Fundo de Fundos, com aproximadamente R\$ 3,2 bi sob gestão. Conheça mais sobre a REC em: rec-gestao.com

EMISSIONES REALIZADAS

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1ª Emissão	Outubro/2020	335.710	R\$ 33.571.000
2ª Emissão	Dezembro/2020	595.564	R\$ 59.556.400
3ª Emissão	Junho/2021	403.288	R\$ 39.885.183

Contatos**BRL Trust DTVM S/A**

55 11 3133 0350

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 4040 4443

relg11@rec-gestao.comrec-gestao.com

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. A Gestora não verificou as informações constantes neste documento de forma independente, nem fez qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e a Gestora refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito- FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas. Este(s) fundo(s) tem menos de 12 (doze) meses.

