

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, dezembro 2020, FII - REC Logística (RELG11)

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

NOTAS DO GESTOR

Em 15 de janeiro de 2021, referente ao resultado do mês de dezembro, o Fundo distribuirá o montante de **R\$ 269.947,23**. Neste mês, os cotistas anteriores a 2ª Emissão de cotas receberão o rendimento equivalente a R\$ 0,6031/cota, os cotistas que exerceram Direito de Preferência receberão R\$ 0,3472/cota e, por fim, os cotistas que participaram da Oferta Pública receberão R\$ 0,1054/cota.

De acordo com o comunicado ao mercado publicado no dia 23 de dezembro de 2020, encerrou-se a 2ª emissão de novas cotas objeto de oferta pública ICVM 400, com um montante total captado de R\$ 59.556.400,00.

Os recibos de código RELG14 e RELG15, referentes à 1ª Emissão de Cotas do Fundo encerrada em 23 de outubro de 2020 foram convertidos e estão disponíveis para negociação na B3 desde 28/12/2020 e 07/01/2021, respectivamente. O recibo de código RELG16, referente à mesma emissão, estará disponível para negociação a partir do dia 13/01/2021.

Em 23 de dezembro de 2020, foi quitado o saldo remanescente da aquisição do Imóvel de Cotia/SP, equivalente a R\$ 25.427.306,32, permanecendo o saldo retido de R\$ 2.000.000,00 conforme previsto contratualmente. Desde então, o Fundo passou a auferir 100% da receita de locação.

Em 29 de dezembro de 2020, foi quitado o saldo remanescente da aquisição do Imóvel de Extrema/MG, equivalente a R\$ 16.043.071,28, permanecendo o saldo retido de R\$ 2.000.000,00 conforme previsto contratualmente. Desde então, o Fundo passou a auferir a renda mínima garantida referente à área atualmente vaga, além da receita de locação já auferida.

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.



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

R\$ 89.728.709

R\$ 96,62

Valor de Mercado

R\$ 102.440.140,00

R\$ 110,00

ABL Total²

29.442 m²

Valor Contábil³

R\$ 2.595/m²

Taxas

Administração⁴

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

931.274

Número de cotistas

1.715

Código B3

RELG11

CNPJ

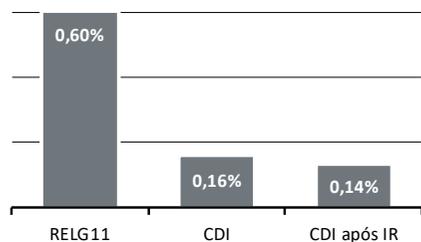
37.112.770/0001-36

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.

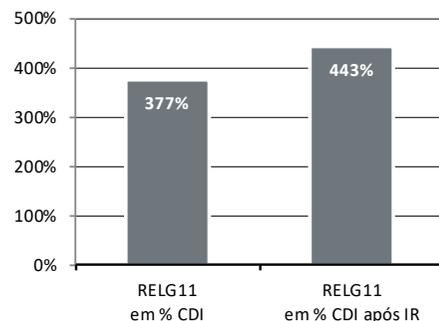
RESULTADO MENSAL (DEZEMBRO 2020)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

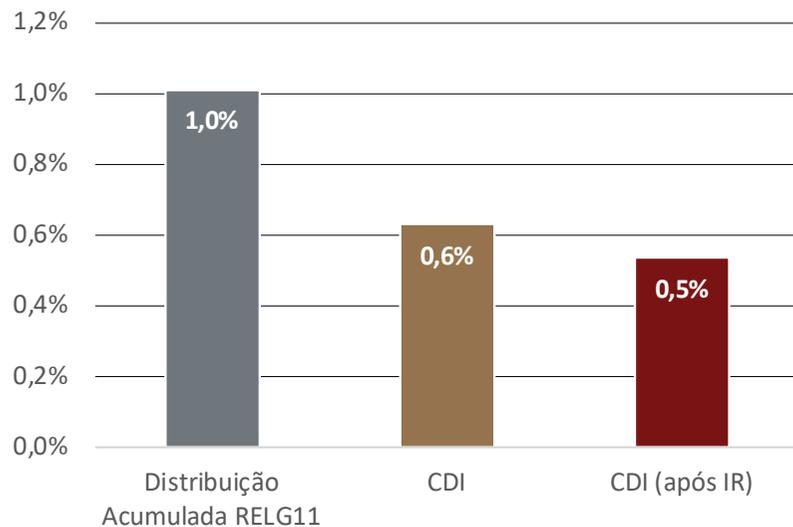


Em % CDI



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 04/maio/2020 até 31/dezembro/2020)

(sobre a cota R\$100)

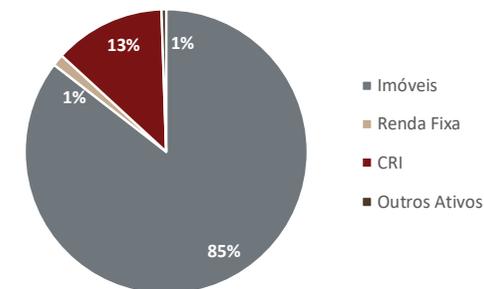


ALOCÇÃO DOS ATIVOS⁵

Ao final do mês de dezembro de 2020, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

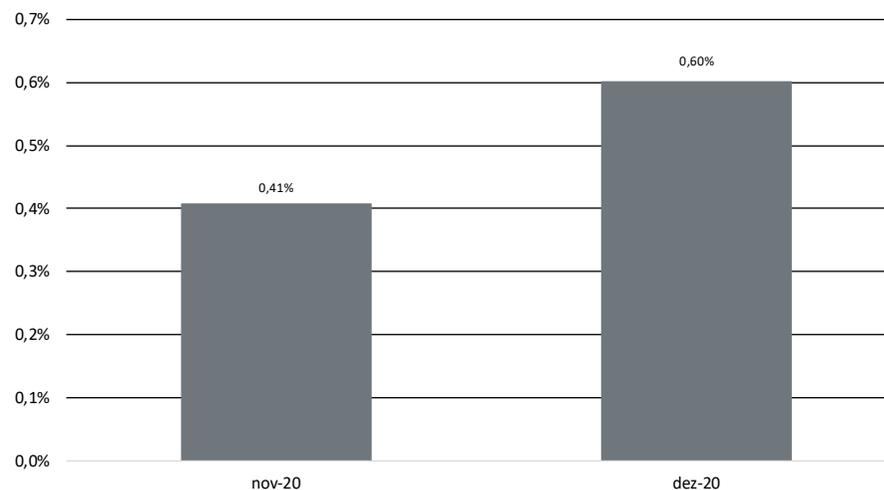
- Imóveis: R\$ 80.830.633
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 1.265.523
- CRI: R\$ 12.002.982
- Outros Ativos: R\$ 501.981

Total do ativo: R\$ 94.601.118



Distribuição mensal do fundo

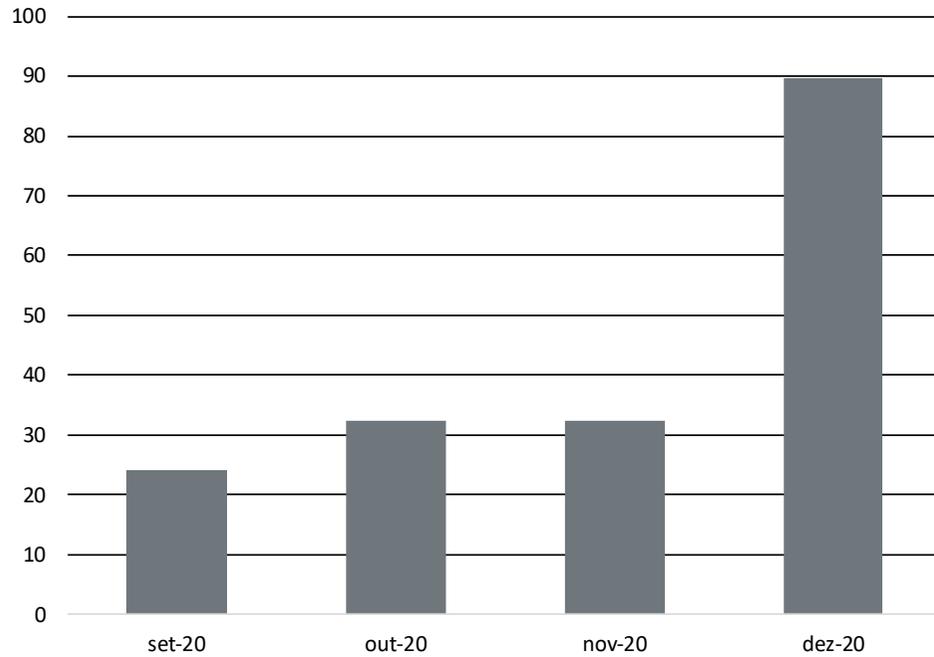
(% a.m sobre a cota R\$100 - IPO em 04 de maio de 2020)



⁵Fonte: Administrador do Fundo

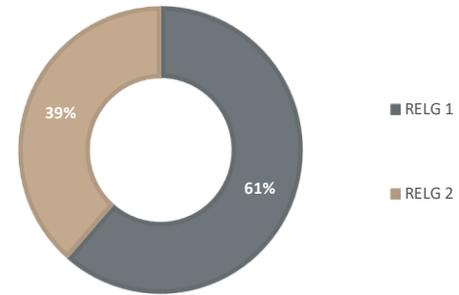
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁶

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de dezembro de 2020 em R\$ 89.728.709,10 (Em R\$ - milhões)



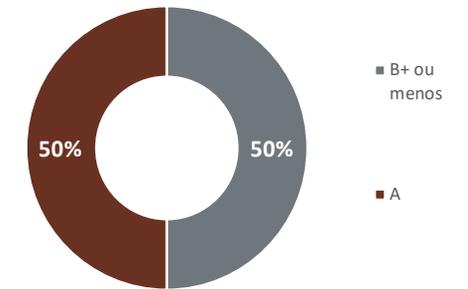
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

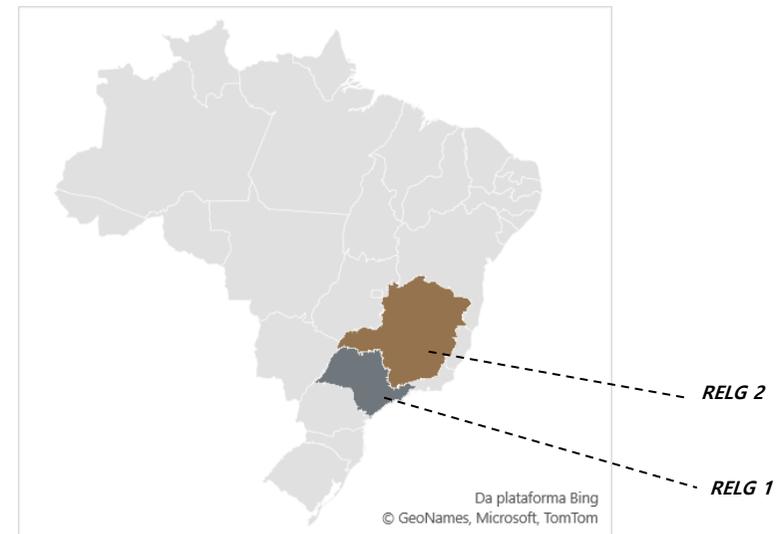


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁷

(% Área Bruta Locável)



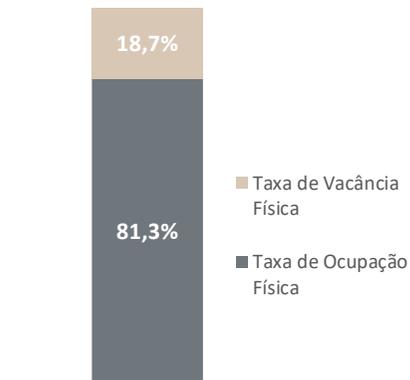
LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS



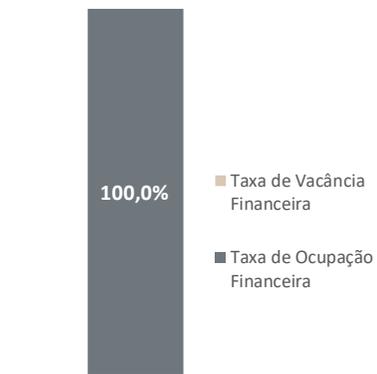
⁶ Fonte: Administrador do Fundo

⁷ Fonte: Buildings

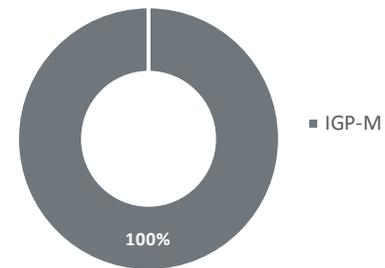
TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



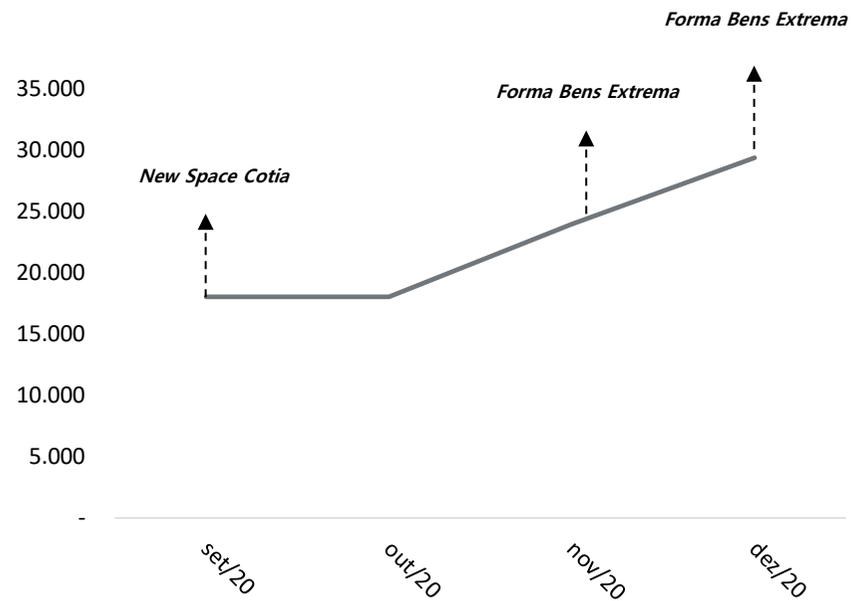
PORTFÓLIO DO FUNDO

Imóveis (por aquisição)

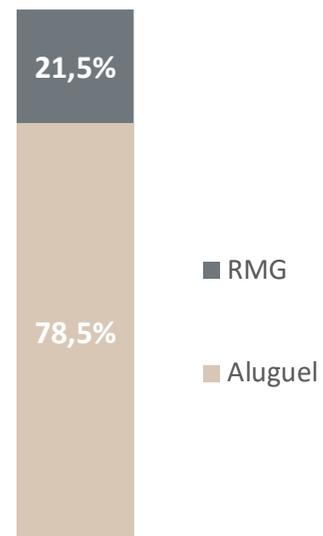
Ativo	Localização	Estado	Classe ⁸	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
RELG 1	Cotia	SP	B+	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2023, 2032
RELG 2	Extrema	MG	A	11.364	52%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode	2022
Total				29.442	81,3%	R\$ 76.409.133	R\$ 2.595			

⁸ Fonte: Buildings

Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)



Aluguel vs. Renda Mínima Garantida



Obs.: a RMG entrou em vigor após o pagamento da segunda parcela do imóvel RELG 2.

DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO

RELG 1

Endereço	Estrada dos Estudantes, 600, Cotia/SP
Classe do ativo	B+
Data de entrega	1994 (Galpão) e 2010 (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)	Típico (Galpão) - 2032; Atípico (Prédio) - 2023
Índice de Reajuste	IGP-M

RELG 2

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)
Contrato(s)	Típico até 2022
Índice de Reajuste	IGP-M



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).

DRE Gerencial^{9 10}

	set-20	out-20	nov-20	dez-20	Acumulado
Receitas de aluguel	0	55.400	200.645	355.961	612.006
Despesas financeiras com propriedades	0	0	-16.140	-26.932	-43.071
Despesas operacionais com propriedades	0	0	0	0	0
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0
Resultado de Propriedades	0	55.400	184.506	329.030	568.935
Outras receitas	2.006	67.600	8.471	28.542	106.619
Despesas Operacionais	-32.896	-95.100	-40.864	-87.622	-256.481
Lucro líquido - regime competência	-30.890	27.900	152.112	269.950	419.073
Lucro líquido - regime caixa	-5.940	-12.829	24.365	136.118	141.713
Valor distribuído	0	0	137.000	269.947	406.947
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	<i>1,0112</i>
<i>Rendimento por recibo (após conclusão das Emissões):</i>			<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	
				<i>0,3472</i>	
				<i>0,1054</i>	

⁹ Fonte: Administrador do Fundo.

¹⁰ Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

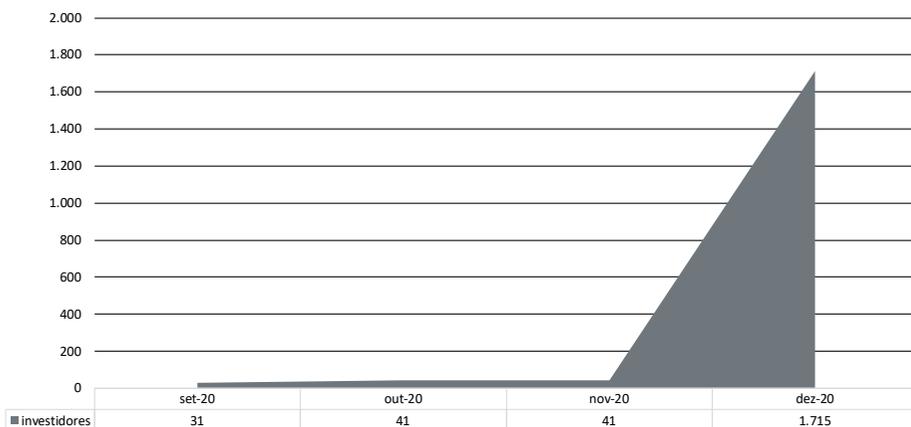
Liquidez e rentabilidade na B3

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 deste mês de dezembro, a cota fechou em **R\$ 110,00**.

Outras informações ¹¹ :		dezembro de 2020
Volume negociado no mês (em R\$)		251.293
Média diária (em R\$)		35.899
Quantidade de cotas negociadas no mês		2.129
Valor da cota no fechamento (em R\$)		110,00
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		118,03
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	107,50
	Máximo	120,00

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de dezembro com um total de 1.715 investidores.

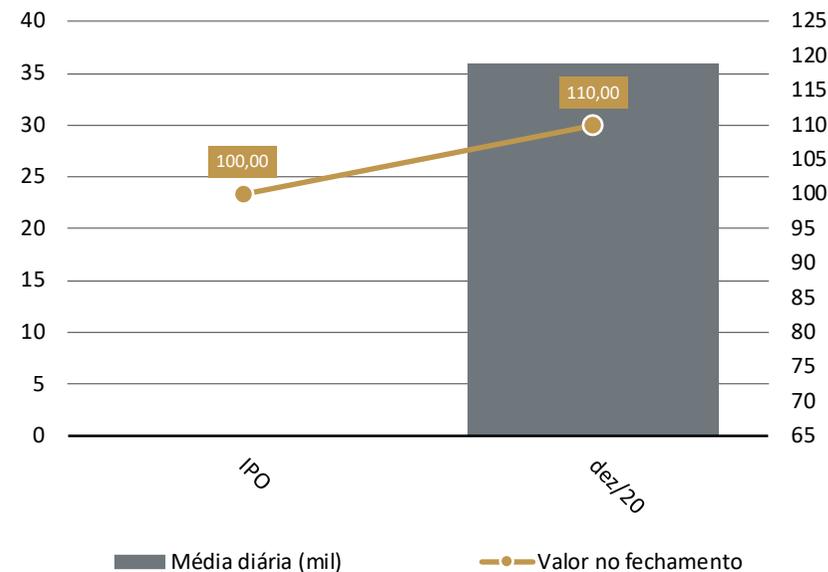


Média de negociação diária

(B3 – em R\$ mil)

Valor da cota no fechamento

(B3 – em R\$)



¹¹ 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, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.
- **Frederico Porto** – Fundos Imobiliários de Dívida. Sócio-fundador da REC. Com 20 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.
- **Max Fujii** – Fundos Imobiliários de Dívida. Com 20 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão, assim como na securitização da carteira de crédito imobiliário.
- **Marcos Ayala**, CFA – Fundos Imobiliários de Renda e Relações com Investidores da REC. Sócio fundados da REC. Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.
- **Marcelo da Costa Santos**, MRICS – Head do FII de Logística. Com quase 30 anos de experiência nos setores financeiro, private equity e imobiliário, Marcelo foi fundador e CEO da NAI Brazil/Engebanc 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 é Consultora e Gestora de Investimento de 3 Fundos de Investimento Imobiliário: FII REC Recebíveis Imobiliários, FII REC Renda Imobiliária e FII REC Logística, com aproximadamente R\$1,7 bilhão 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

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.com

rec-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.

