

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, janeiro 2021, 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 12 de fevereiro de 2021, referente ao resultado do mês de janeiro, o Fundo distribuirá o montante de **R\$ 590.241,46**, o que representa o valor de **R\$ 0,6338/cota**.

Em 29 de janeiro de 2021, o Fundo vendeu parte do "CRI Helbor 3" no mercado secundário. O volume vendido corresponde a R\$ 10.199.552,42. O capital encontra-se em instrumentos de renda fixa com liquidez diária pois há a expectativa de liberação dos valores retidos referentes aos ativos REC Log Cotia e REC Log Extrema, uma vez que as pendências documentais foram sanadas. Ao mesmo tempo, o Fundo está preparado para a possibilidade de superação das condições precedentes referente à aquisição do imóvel Tercam em Camaçari, BA, e consequente pagamento de sinal, conforme Fato Relevante de 04 de dezembro de 2020.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 05 de fevereiro de 2021, o Fundo assinou contrato de locação com a Multilaser para o Galpão B que se encontrava vago no REC Log Extrema, de modo que não há mais vacância física neste ativo. A área bruta locada é de 5.500,00 m<sup>2</sup> e o prazo de contrato é de 5 anos. Essa locação, em tão curto espaço de tempo, confirma a visão favorável dos gestores em relação ao mercado de galpões de Extrema/MG.

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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](http://rec-gestao.com)

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Gestora

REC Gestão de Recursos S.A.

## Rentabilidade Alvo<sup>1</sup>

CDI

## Patrimônio Líquido

R\$ 89.728.795

R\$ 96,35

## Valor de Mercado

R\$ 91.236.913,78

R\$ 97,97

## ABL Total<sup>2</sup>

29.442 m<sup>2</sup>

## Valor Contábil<sup>3</sup>

R\$ 2.747/m<sup>2</sup>

## Taxas

Administração<sup>4</sup>

Gestão

Performance

0,175% aa

1,00% aa/PL

Não há

## Outras informações

Prazo

Condomínio

Público-alvo

Número de Cotas

Número de cotistas

Código B3

CNPJ

Indeterminado

Fechado

Investidores em geral

931.274

1.962

RELG11

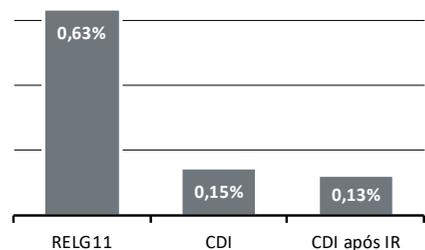
37.112.770/0001-36

<sup>4</sup> 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.

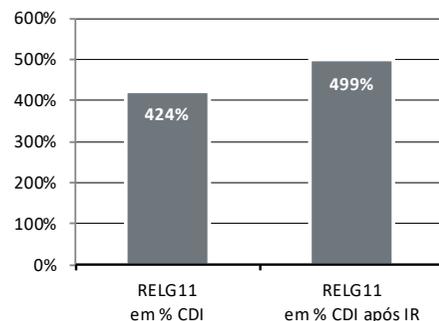
**RESULTADO MENSAL (JANEIRO 2021)**

**Distribuição sobre cota R\$100**

(% a.m.)

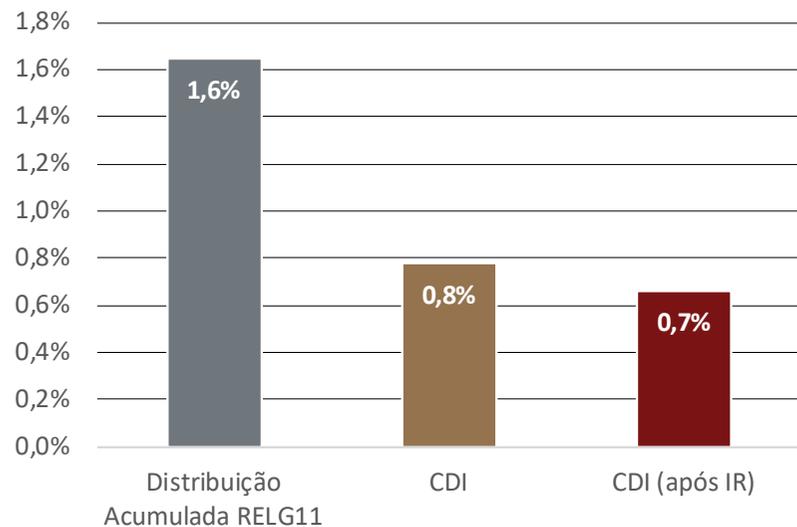


**Em % CDI**



**Distribuição Acumulada (desde o IPO – 04/maio/2020 até 31/janeiro/2021)**

(sobre a cota R\$100)

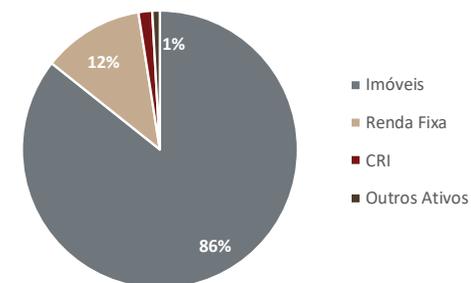


**ALOCAÇÃO DOS ATIVOS<sup>5</sup>**

Ao final do mês de janeiro de 2021, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

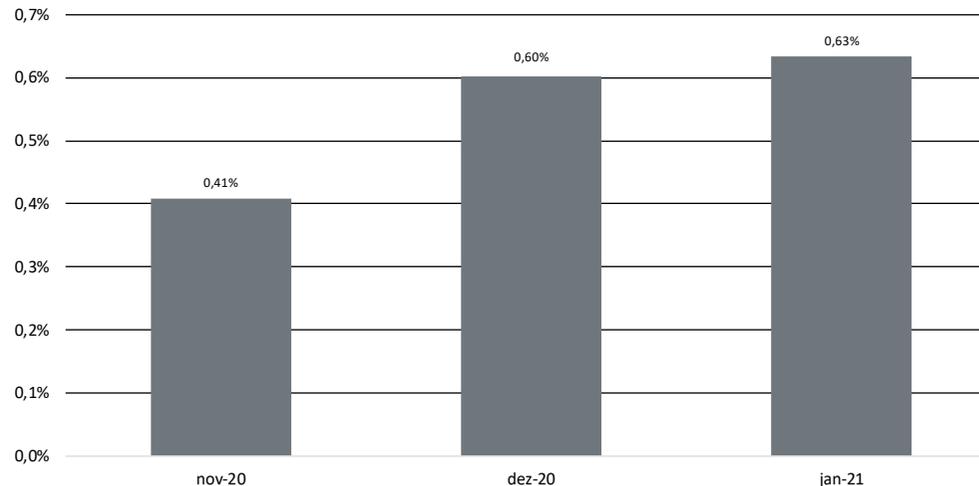
- Imóveis: R\$ 80.863.464
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 11.191.188
- CRI: R\$ 1.519.374
- Outros Ativos: R\$ 831.647

**Total do ativo: R\$ 94.405.672**



**Distribuição mensal do fundo**

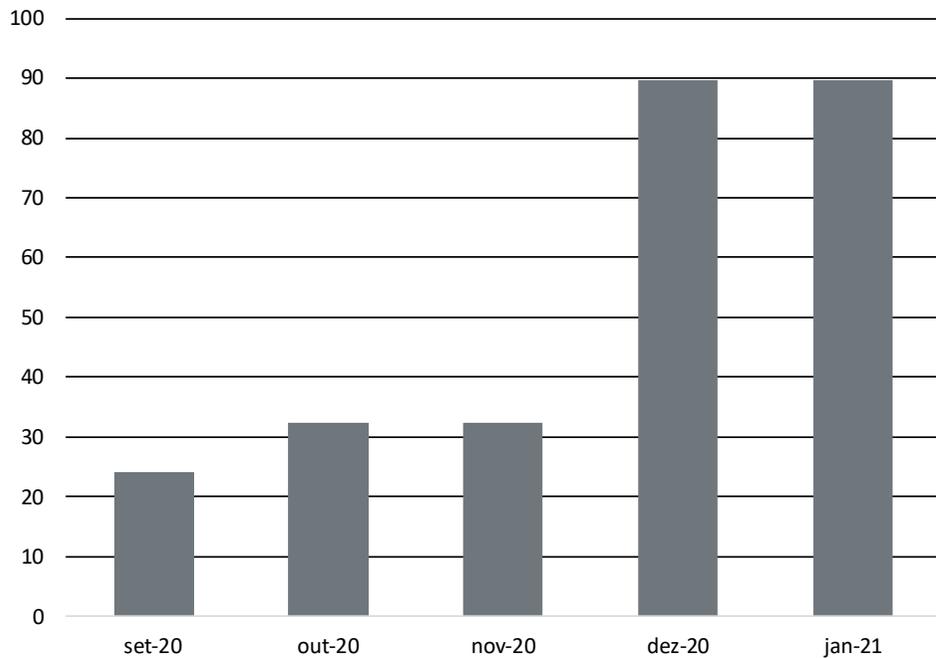
(% a.m sobre a cota R\$100 - IPO em 04 de maio de 2020)



<sup>5</sup>Fonte: Administrador do Fundo

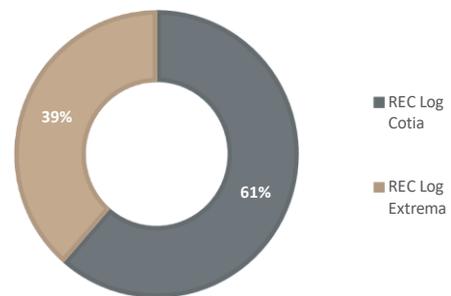
**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>6</sup>**

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de janeiro de 2021 em R\$ 89.728.794,92 (Em R\$ - milhões)



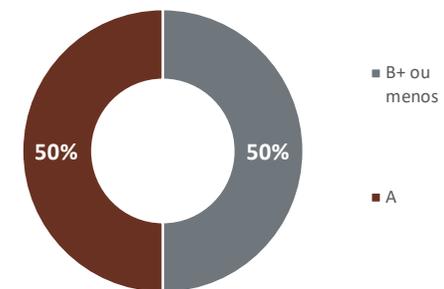
**PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL**

(% Área Bruta Locável)

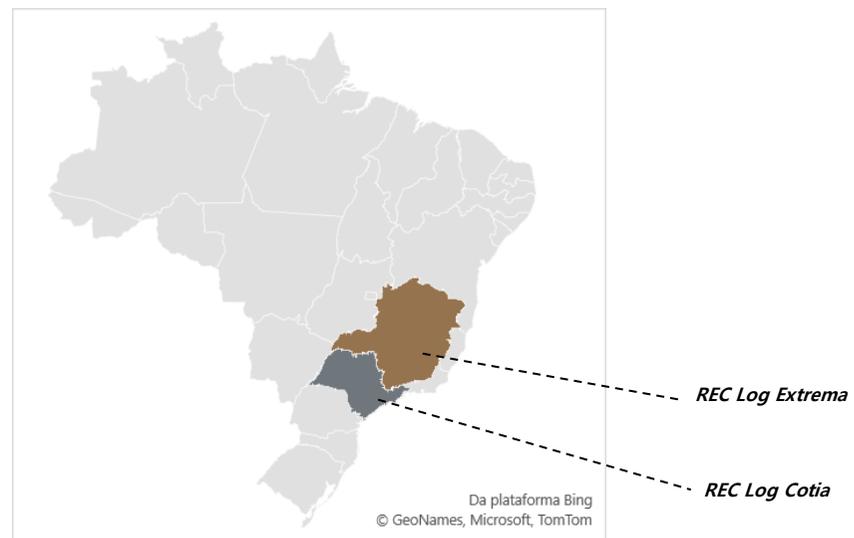


**CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS<sup>7</sup>**

(% Área Bruta Locável)



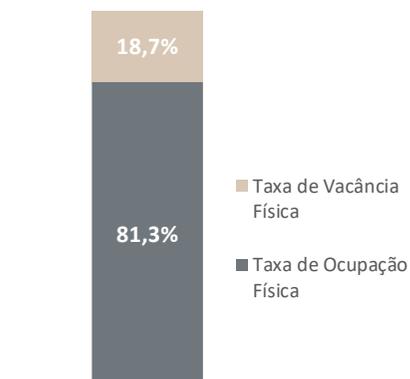
**LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS**



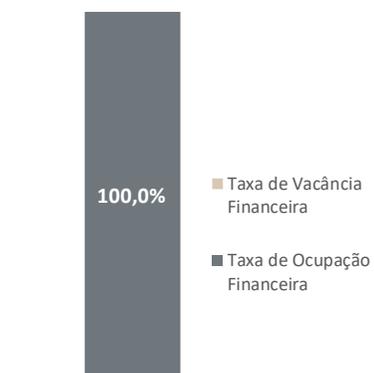
<sup>6</sup> Fonte: Administrador do Fundo

<sup>7</sup> Fonte: Buildings

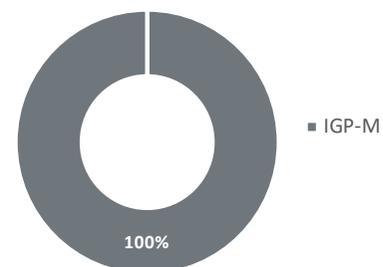
**TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA**



**TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA**



**ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS**



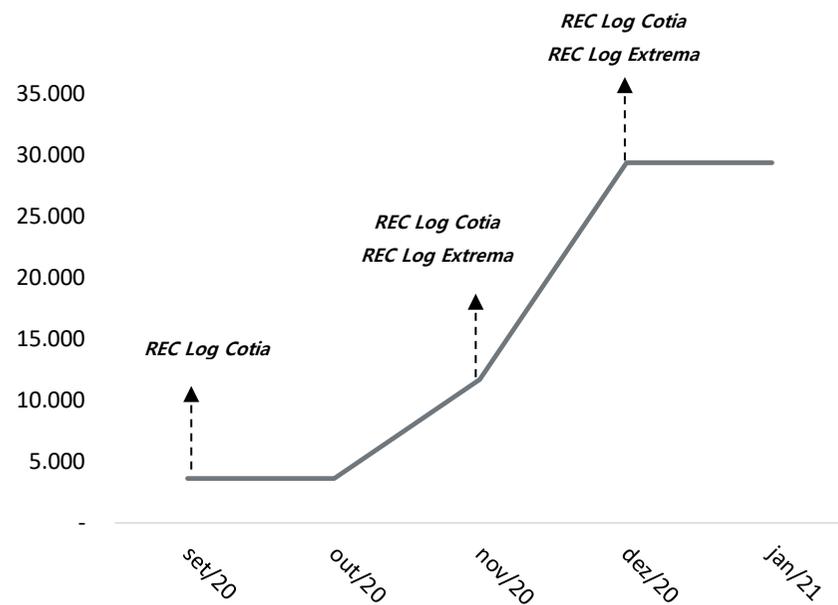
**PORTFÓLIO DO FUNDO**

Imóveis (por aquisição)

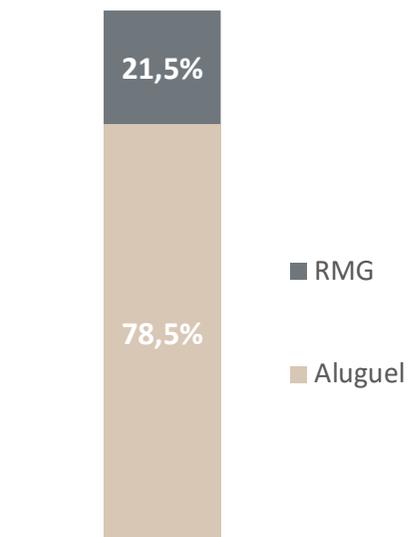
Ativo	Localização	Estado	Classe <sup>8</sup>	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	B+	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2023, 2032
REC Log Extrema	Extrema	MG	A	11.364	52%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

<sup>8</sup> Fonte: Buildings

**Evolução do Portfólio do Fundo** (em m<sup>2</sup>)



**Aluguel vs. Renda Mínima Garantida**



Obs.: a RMG entrou em vigor após o pagamento da segunda parcela do imóvel REC Log Extrema em 29 de dezembro de 2020.

**DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO**

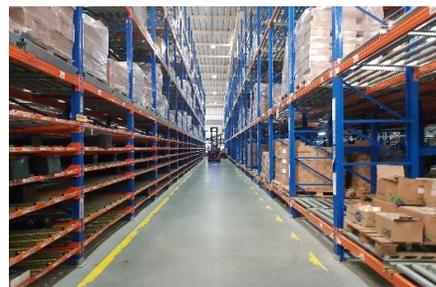
**REL Log Cotia**

**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



**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)  
**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<sup>9 10</sup>**

	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	Acumulado
Receitas de aluguel	0	55.400	200.645	355.961	652.611	1.264.617
Despesas financeiras com propriedades	0	0	-16.140	-26.932	0	-43.071
Despesas operacionais com propriedades	0	0	0	0	-2.031	-2.031
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>0</b>	<b>55.400</b>	<b>184.506</b>	<b>329.030</b>	<b>650.581</b>	<b>1.219.515</b>
Outras receitas	2.006	67.600	8.471	28.542	38.202	144.821
Despesas Operacionais	-32.896	-95.100	-40.864	-87.622	-98.459	-354.940
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>-30.890</b>	<b>27.900</b>	<b>152.112</b>	<b>269.950</b>	<b>590.323</b>	<b>1.009.396</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>-5.940</b>	<b>-12.829</b>	<b>24.365</b>	<b>136.118</b>	<b>305.495</b>	<b>447.208</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.000</b>	<b>269.947</b>	<b>590.241</b>	<b>997.189</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	<i>0,6338</i>	<i>1,6450</i>
<i>Rendimento por recibo (após conclusão das Emissões):</i>			<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	<i>0,6338</i>	
				<i>0,3472</i>		
				<i>0,1054</i>		

<sup>9</sup> Fonte: Administrador do Fundo.

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

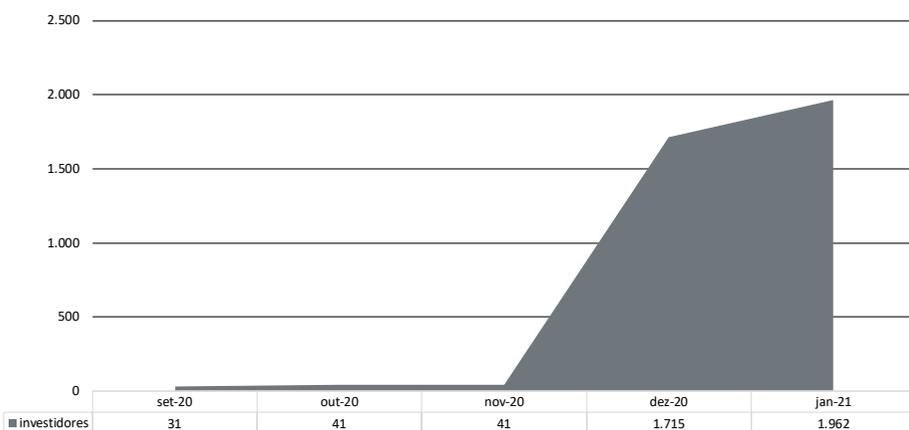
### Liquidez e rentabilidade na B3

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 janeiro, a cota fechou em R\$ 97,97.

Outras informações <sup>11</sup> :		janeiro de 2021
Volume negociado no mês (em R\$)		3.574.419
Média diária (em R\$)		188.127
Quantidade de cotas negociadas no mês		35.360
Valor da cota no fechamento (em R\$)		97,97
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		100,32
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	96,40
	Máximo	110,00

### Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de janeiro com um total de 1.962 investidores.

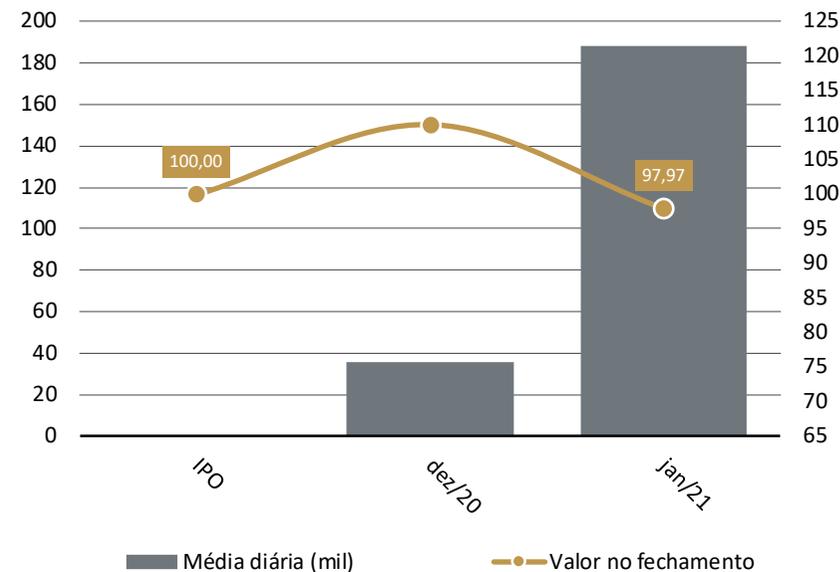


### Média de negociação diária

(B3 – em R\$ mil)

### Valor da cota no fechamento

(B3 – em R\$)



<sup>11</sup> 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](http://rec-gestao.com)

**EMISSIONES REALIZADAS**

<b>Emissão</b>	<b>Data</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Montante (R\$)</b>
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](mailto:relg11@rec-gestao.com)[rec-gestao.com](http://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.

