

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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.

Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos doze últimos meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 8,82%, ou o equivalente a 237% 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 278% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e novembro de 2021 um montante acumulado de 9,23% (versus um CDI acumulado de, líquido de tributo, de 3,30%).

Resultado do mês

Em 14 de dezembro de 2021, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 1.107.686,46. Este mês, os cotistas receberão o rendimento por cota de R\$ 0,8300.



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\$ 127.381.730

R\$ 93.419.340

R\$ 95,45

R\$ 70,00

ABL Total ²	Valor Contábil ³
------------------------	-----------------------------

89.218 m²

R\$ 1.874/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

1.334.562

Número de cotistas

4.258

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.

Investimentos para Melhorias no REC Log Camaçari

Apesar das fortes chuvas na região, no mês de novembro foram concluídos os serviços de (i) substituição de cabos de cobre e (ii) os serviços de recuperação do telhado do Galpão Sauípe, com a retirada da manta asfáltica existente e instalação da tela em poliéster e manta líquida.

Adicionalmente, também no Galpão Sauípe, foi dada continuidade aos serviços de recuperação da estrutura metálica com o lixamento e pintura nas peças da varanda e fachada, e da substituição das telas mosquiteiros.

Por fim, foram iniciadas as obras da reforma do restaurante, tendo sido feitas: (i) a mobilização do canteiro de obra, (ii) a remoção do forro e dos revestimentos cerâmicos, (iii) demolição de alvenaria, (iv) levante de alvenaria, (v) escavação e regularização do solo, (vi) e a aplicação de parte do piso de concreto. Com base no andamento da obra a expectativa é de que o restaurante comece a operar logo nos primeiros meses de 2022.



Reforma do refeitório



Remoção do forro e revestimentos do restaurante



Instalação da tela mosquiteiro



Preparação das peças da estrutura metálica

Compromisso de Venda e Compra – Camaçari/BA

Conforme fato relevante publicado no dia 10 de novembro de 2021, o Fundo celebrou o compromisso de venda e compra de imóvel sob condições precedentes, por meio do qual se comprometeu a adquirir a fração ideal de 77% (totalmente locada) do ativo localizado no município de Camaçari/BA, a um cap rate de 9,50%. O fundo se comprometeu também a adquirir, com total exclusividade e sem que haja qualquer concorrência com terceiros interessados, em até 180 dias, renováveis por mais 180, a fração remanescente de 23% do imóvel, caso até esta data a fração remanescente seja inteiramente locada. A transação está em linha com a estratégia do Fundo de buscar maior diversificação de ativos e locatários.

4ª emissão de cotas (cancelada)

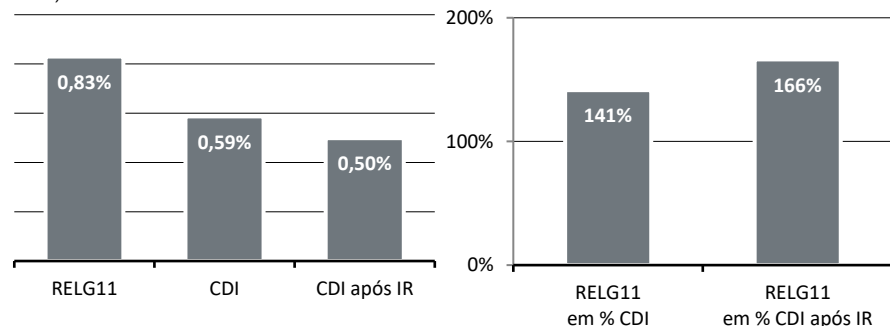
O Fundo aprovou no dia 11 de novembro de 2021 a 4ª emissão de novas cotas, que seriam objeto de oferta pública, nos termos da instrução da CVM nº 400, e no dia 26 de novembro de 2021 foi publicado o seu anúncio de início e prospecto definitivo.

Entretanto, devido à piora nas condições de mercado, foi apresentado à CVM pedido de revogação e cancelamento da oferta, conforme comunicado ao mercado publicado no dia 01 de dezembro de 2021. Uma vez deferido o pedido pela autarquia, o Fundo irá oportunamente comunicar ao mercado tal fato. Considerando que o período de exercício do direito de preferência e o período de subscrição não foram e não serão iniciados, não será necessário realizar qualquer procedimento de devolução de recursos aos investidores e/ou cotistas.

RESULTADO MENSAL (novembro 2021)

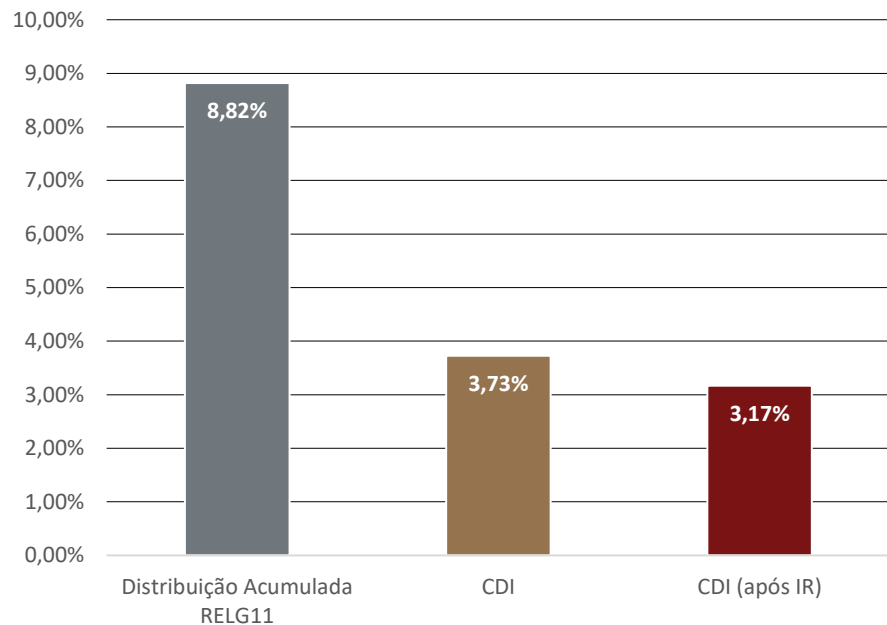
Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 23/outubro/2020 até 30/novembro/2021)

(sobre a cota R\$100)

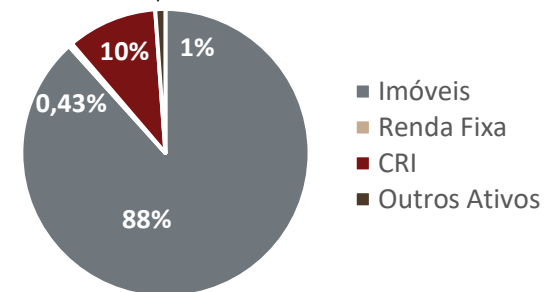


Ativos do Fundo⁵

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

- Imóveis: R\$ 167.157.097
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 808.274
- CRI: R\$ 19.165.590
- Outros Ativos: R\$ 2.152.990

Total do ativo: R\$ 189.283.952



Passivos do Fundo

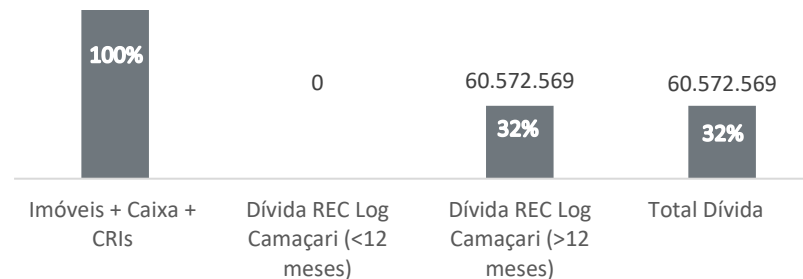
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 60.572.569

- REC Log Camaçari 2ª Parcela – R\$ 10.337.992 – CDI – Vencimento: Dez/22
- REC Log Camaçari 3ª Parcela – R\$ 50.234.577 – CDI – Vencimento: Dez/23

- Outros passivos: R\$ **1.329.653**

Total do passivo: R\$ 61.902.222

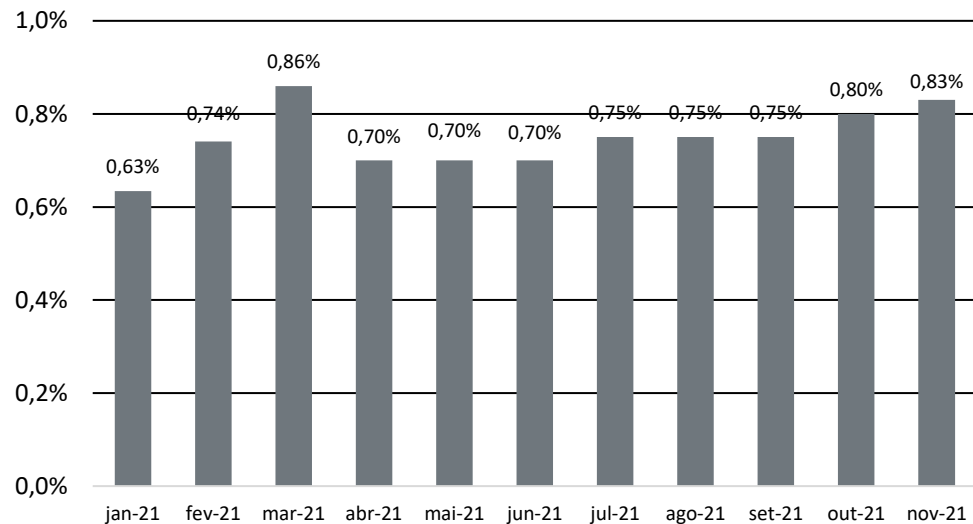
Ativos x Dívidas do Fundo



⁵Fonte: Administrador do Fundo

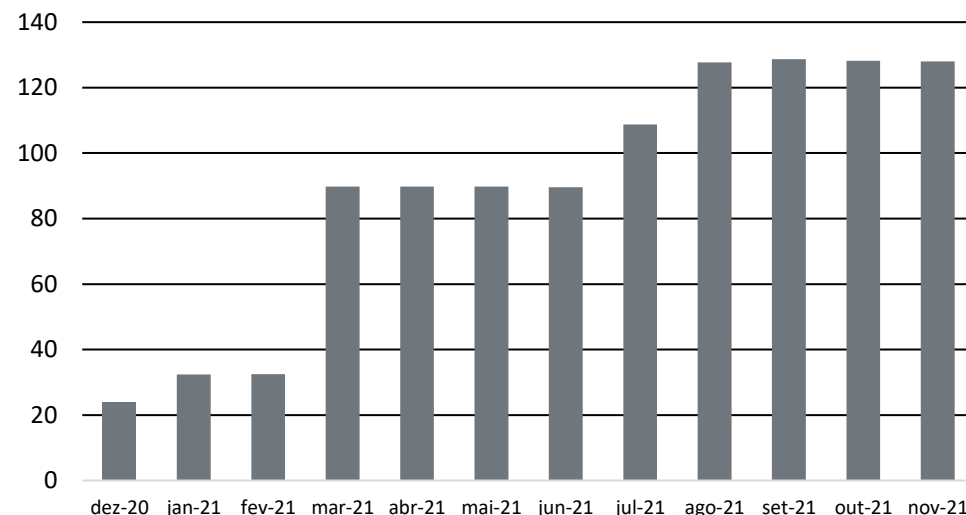
Distribuição mensal do fundo

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



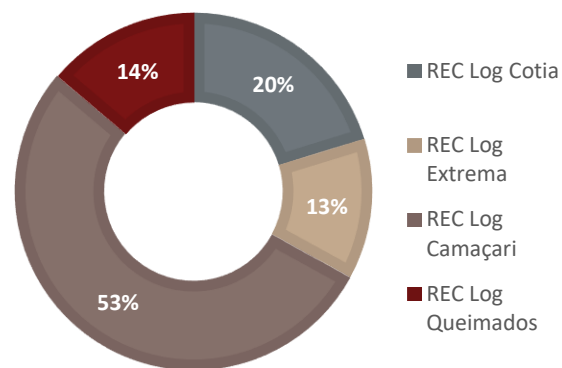
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁷

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2021 em R\$ 127.381.730 (Em R\$ - milhões)



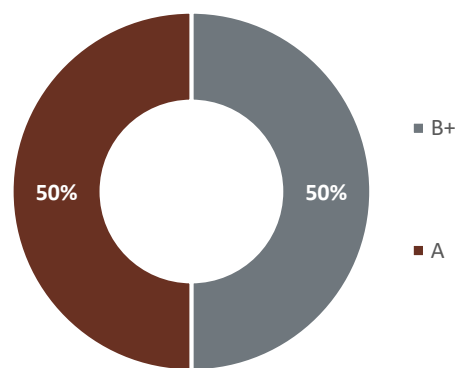
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

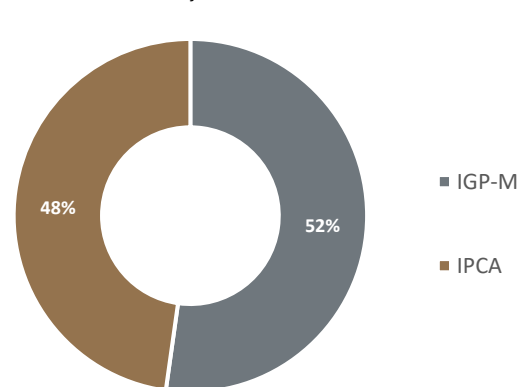


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁶

(% Área Bruta Locável)



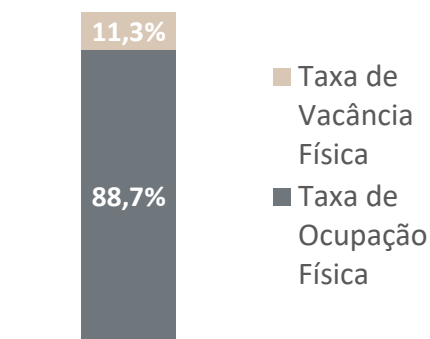
ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS



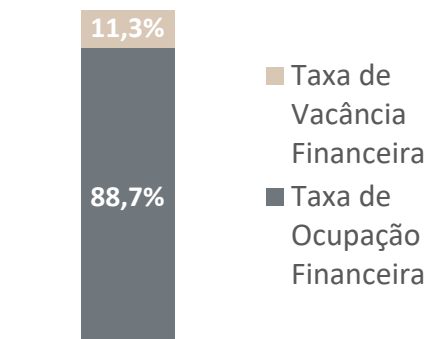
⁶ Fonte: Buildings

⁷ Fonte: Administrador do Fundo

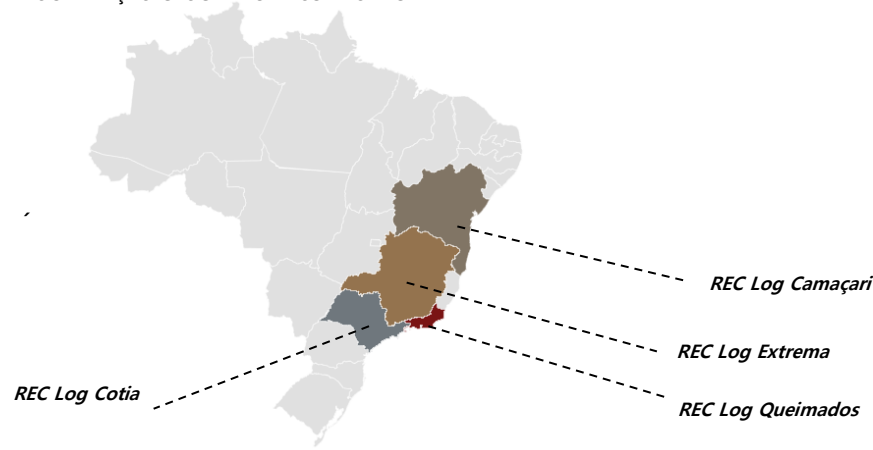
TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS



PORTFÓLIO DO FUNDO

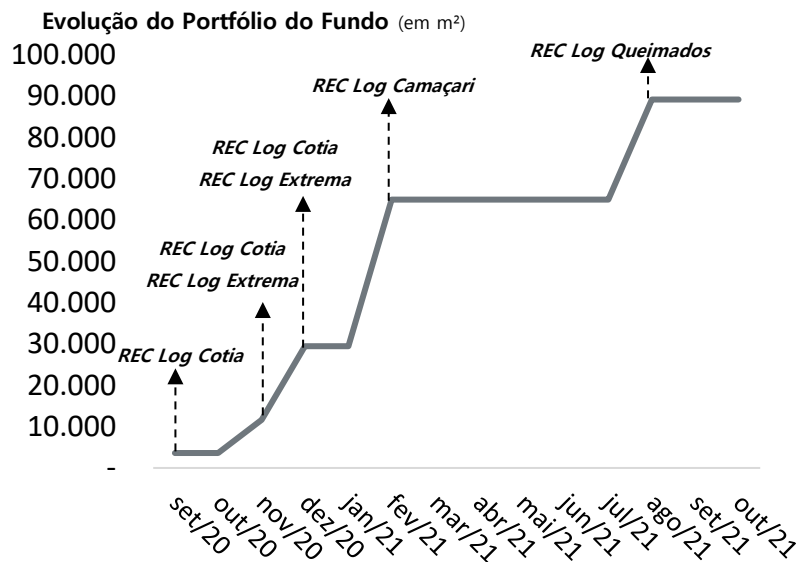
Imóveis (por aquisição)

Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m ²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m ² 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
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	79%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná	2022, 2023, 2024
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
Total			89.218	88,7%	R\$ 160.488.271	R\$ 1.799			

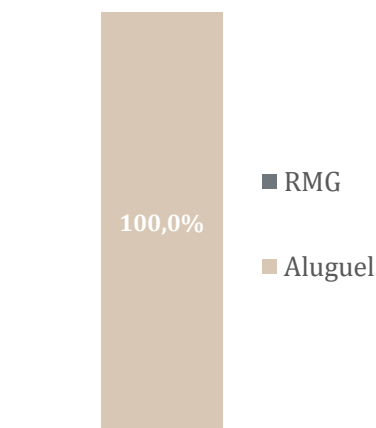
CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

Ativo	Valor Atual	Lastro	Devedor	Remuneração	LTV	Vencimento	Garantia e mitigadores de risco
CRI Helbor Estoque 3	R\$ 19.165.590	Debênture	Helbor 3	CDI + 1,80% a. a.	71%	Dezembro/2024	Alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; Cessão Fiduciária da conta Escrow; Cash colateral.
Total	R\$ 19.165.590						

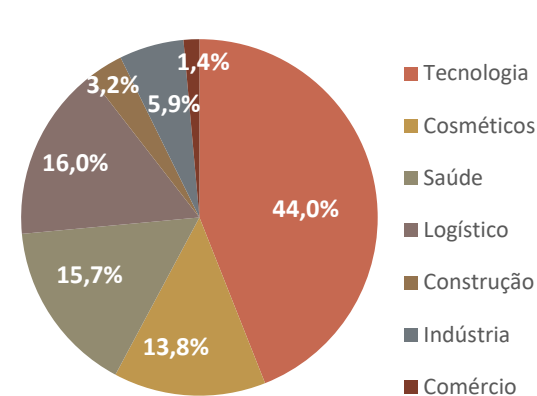
⁸ Fonte: Buildings



Aluguel vs. Renda Mínima Garantida

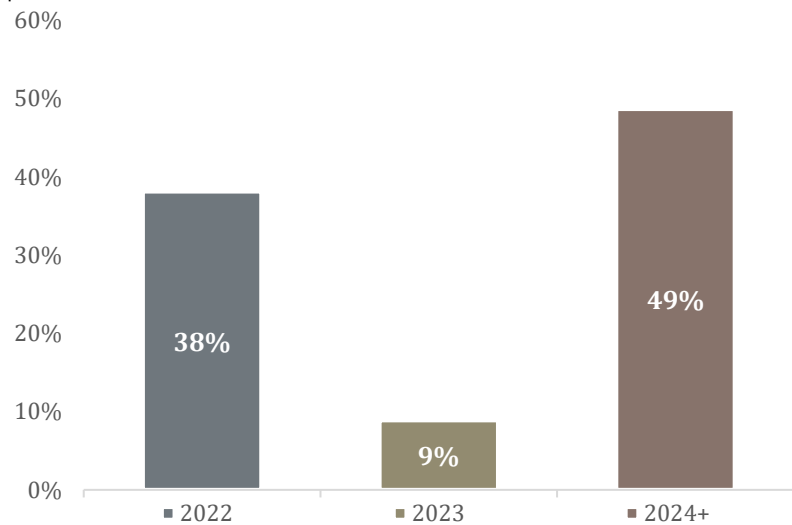


Diversificação da receita de locação (% por setor)



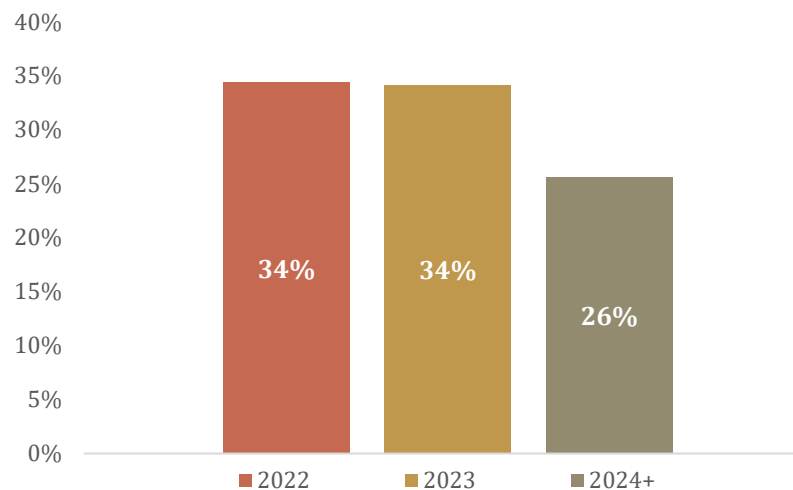
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)



Data das renovatórias

(por % da receita mensal)



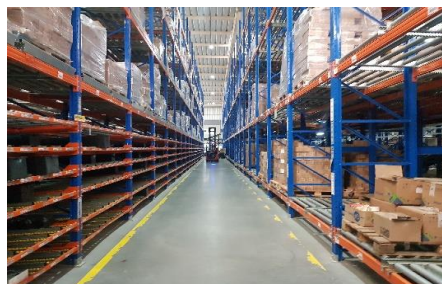
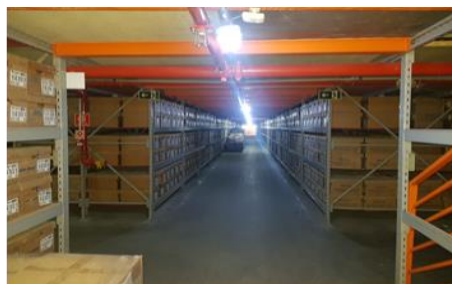
DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO

REC 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) - 2032
Índice de Reajuste	IPCA

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



CRI Helbor Estoque 3 (Helbor – Série 174)

Valor Total Atual	R\$19.165.590
Lastro do CRI	CCB
Remuneração do CRI	CDI + 1,80% a. a.
LTV da Operação	71%
Data de Vencimento:	Dezembro/2024

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^{10 11}

	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acumulado
Receitas de aluguel	652.611	841.963	962.159	955.417	973.985	989.956	1.024.011	1.128.186	1.254.534	1.246.804	1.225.229	11.254.855
Despesas financeiras com propriedades	0	-39.398	-116.187	-129.119	-157.435	-179.976	-210.551	-252.017	-261.489	-287.912	-353.336	-1.987.418
Despesas operacionais com propriedades	-2.031	-6.402	-107.036	-119.796	-108.094	-100.436	-72.844	-92.868	-67.209	-69.540	-73.102	-819.359
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado de Propriedades	650.581	796.163	738.936	706.502	708.456	709.545	740.617	783.300	925.836	889.352	798.791	8.448.077
Outras receitas	38.202	16.518	8.716	10.763	150.684	259.119	320.144	227.158	164.956	170.065	181.330	1.547.655
Despesas Operacionais	-98.459	-119.906	-95.649	-119.315	-144.199	-139.474	-154.853	-147.127	-150.070	-244.679	-145.267	-1.558.999
Lucro líquido - regime competência	590.323	692.775	652.003	597.950	714.941	829.189	905.907	863.331	940.722	814.738	834.854	8.436.733
Lucro líquido - regime caixa	305.495	390.260	809.536	731.100	876.274	1.008.250	1.089.050	1.014.045	1.082.845	1.092.723	1.234.520	9.634.098
Valor distribuído	590.241	690.074	800.896	681.423	817.738	916.666	1.000.922	1.000.922	1.000.922	1.067.650	1.107.686	9.675.138
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,6338</i>	<i>0,7410</i>	<i>0,8600</i>	<i>0,7000</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>8,2148</i>
<i>Rendimento por recibo (após conclusão das Emissões):</i>	<i>0,6338</i>	<i>0,7410</i>	<i>0,8600</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>						
				<i>0,1512</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>						
					<i>0,4800</i>	<i>0,7000</i>						
					<i>0,1800</i>	<i>0,7000</i>						
					<i>0,3666</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.

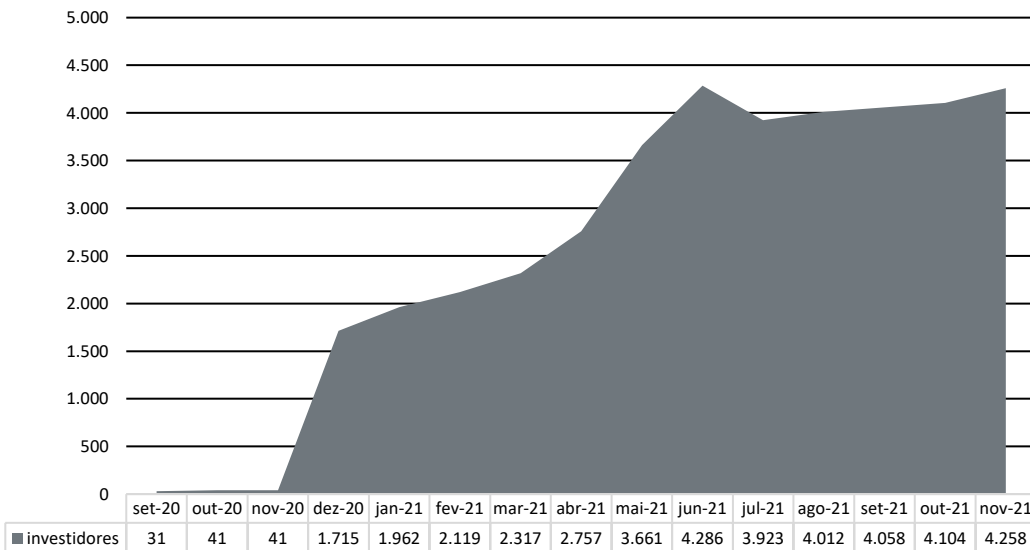
Liquidez e rentabilidade na B3

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 novembro, a cota fechou em **R\$ 70,00**.

Outras informações ¹² :		novembro de 2021
Volume negociado no mês (em R\$)		4.633.469
Média diária (em R\$)		231.673
Quantidade de cotas negociadas no mês		61.847
Valor da cota no fechamento (em R\$)		70,00
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		74,92
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	69,00
	Máximo	83,07

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de novembro com um total de 4.258 investidores.

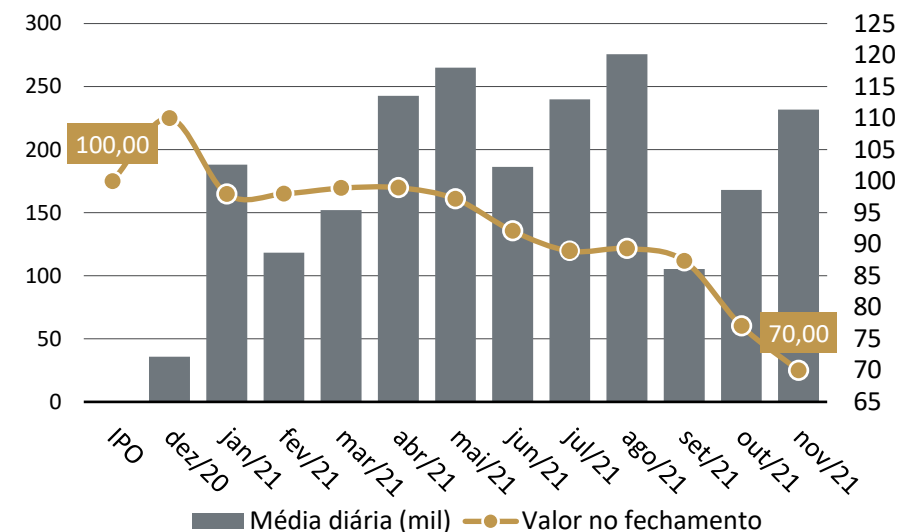


Média de negociação diária

(B3 – em R\$ mil)

Valor da cota no fechamento

(B3 – em R\$)



¹² 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 21 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**, CFA, CGA – Fundos Imobiliários de Renda. Sócio-fundador da REC. Com 19 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos exerceu o cargo de superintendente executivo em M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual e Caixa) e atuou como profissional de investimentos em ações e em private equity na Gávea Investimentos. Também atuou no Lazard, Morgan Stanley e Itaú BBA. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações e private equity em diversos setores tais como bancos, securitização, imobiliário, adquirência, consórcios, cartão de crédito, cartões pré-pagos, consumo, varejo, saúde, portos, refratários, açúcar e etanol. Na Gávea, atuou na originação e análise de investimentos em 3 fundos de private equity com capital comprometido combinado de US\$ 2,2 bilhões. Formado pela FGV/SP em Administração de Empresas. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários e possui certificação CFA e CGA.
- **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 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.

