

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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 à 9,39%, ou o equivalente a 82% 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 97% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e novembro de 2022 um montante acumulado de 18,62% (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 12,97%).

Resultado do mês

Em 14 de dezembro de 2022, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 1.067.649,60, equivalente a um rendimento por cota de R\$ 0,8000.

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	Valor de Mercado
R\$ 158.203.627	R\$ 96.862.510
R\$ 118,54	R\$ 72,58

ABL Total ²	Valor Contábil ³
97.298 m ²	R\$ 2.273/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	7.725
Código B3	RELG11
CNPJ	37.112.770/0001-36

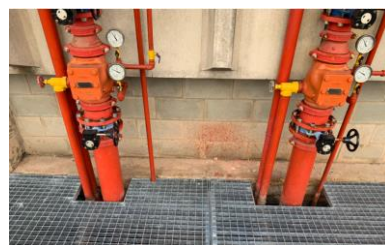
⁴ Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que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

Investimentos - REC Log Cotia (Cotia/SP)

No mês de novembro foi concluído formalmente a troca dos trechos de concreto por passarelas metálicas no REC Log Cotia. Os trechos da tubulação de combate ao incêndio foram devidamente isolados a fim de preservar a tubulação na hipótese de qualquer movimentação do solo.



Trecho substituído por passarela metálica



Tubulação desafixada do terreno

Resultado acumulado

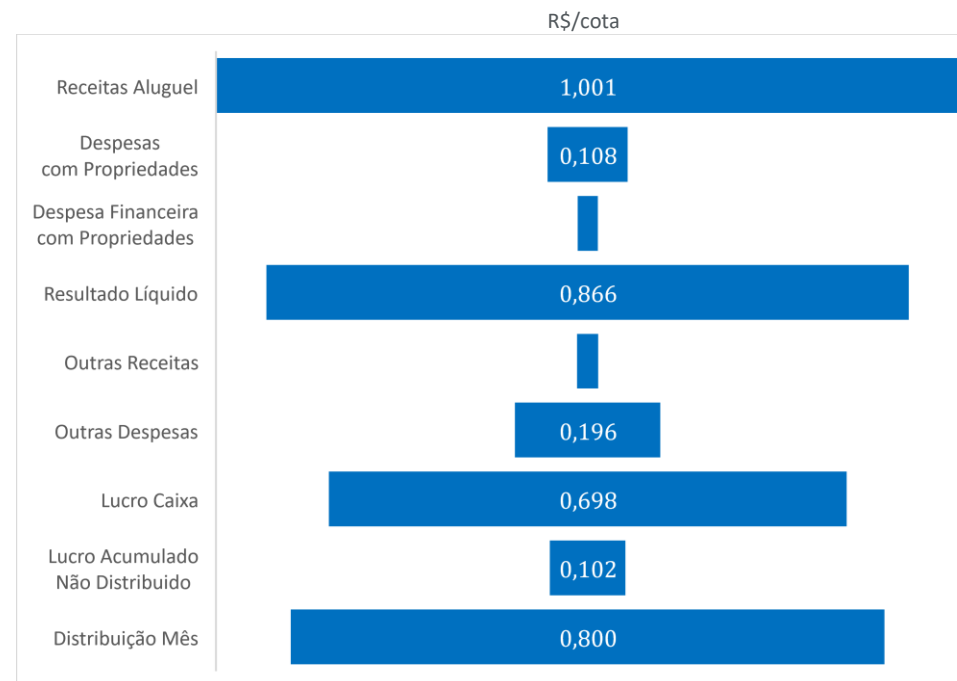
O resultado caixa acumulado do Fundo e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 0,1465/cota.

Locação dos espaços vagos

A gestão do Fundo está em contato com potenciais locatários interessados na locação dos imóveis do Fundo, mantendo seu compromisso e esforço de locação das áreas vagas do portfólio.

Resultado Caixa no Mês – Origem e Destino dos Recursos

O resultado caixa no mês de novembro teve a seguinte origem e destinação de recursos:

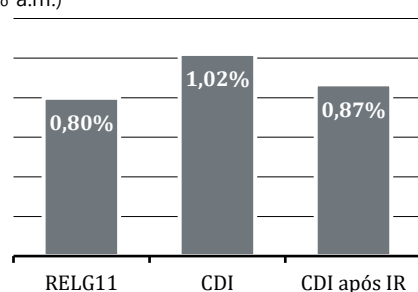


Notas: Despesas com Propriedades incluem gastos como condomínio, IPTU, seguros, manutenções, etc. Outras Receitas incluem receitas de CRI's e aplicações em renda fixa. Ambas são pequenas em relação ao resultado geral do mês, sendo R\$ 0,004 por cota e R\$ 0,03 por cota. Outras Despesas incluem a taxa de gestão, taxa de administração, consultoria, taxas e anuidades dos órgãos regulatórios, despesas bancárias, etc.

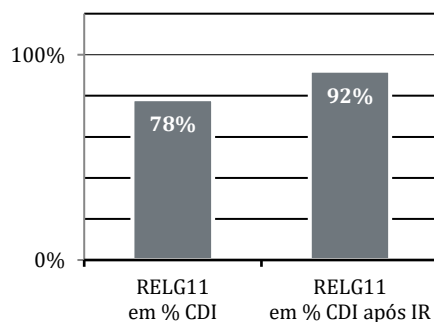
RESULTADO MENSAL (novembro 2022)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

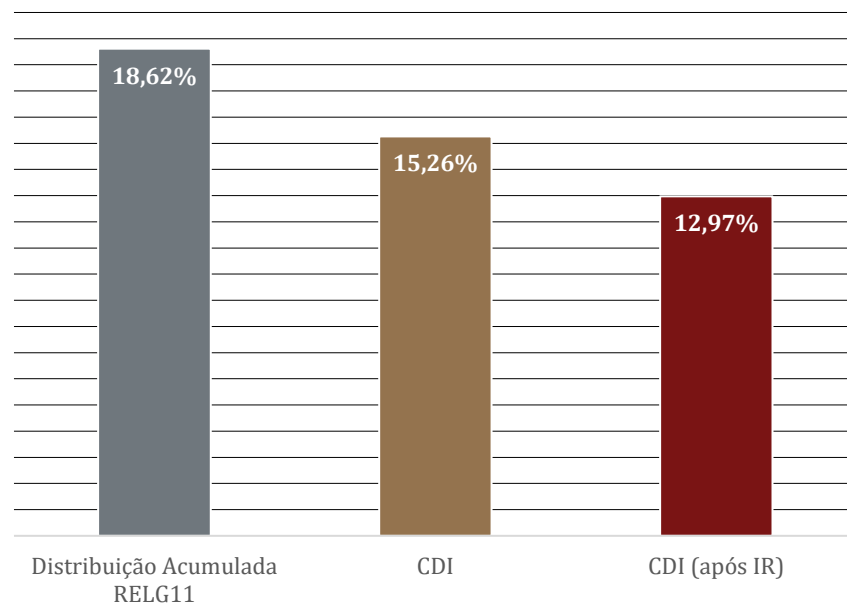


Em % CDI



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

(sobre a cota R\$100)

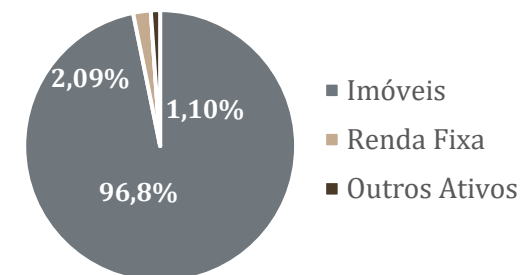


Ativos do Fundo⁵

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

- Imóveis: R\$ 221.197.508
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 4.786.002
- Outros Ativos: R\$ 2.517.892

Total do ativo: R\$ 228.501.402



Passivos do Fundo

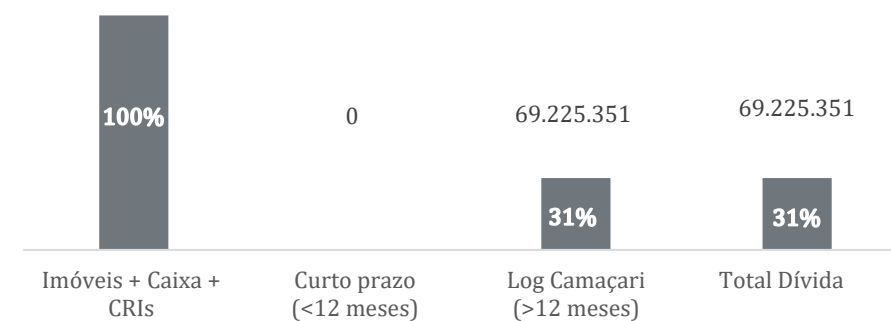
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 69.225.351

- REC Log Camaçari 3ª Parcela – R\$ 56.249.255 – CDI – Vencimento: Dez/23
- CRI REC Log Camaçari – R\$ 12.976.096 – CDI + 3,00% a.a.

- Outros passivos: R\$ 1.072.424

Total do passivo: R\$ 70.297.775

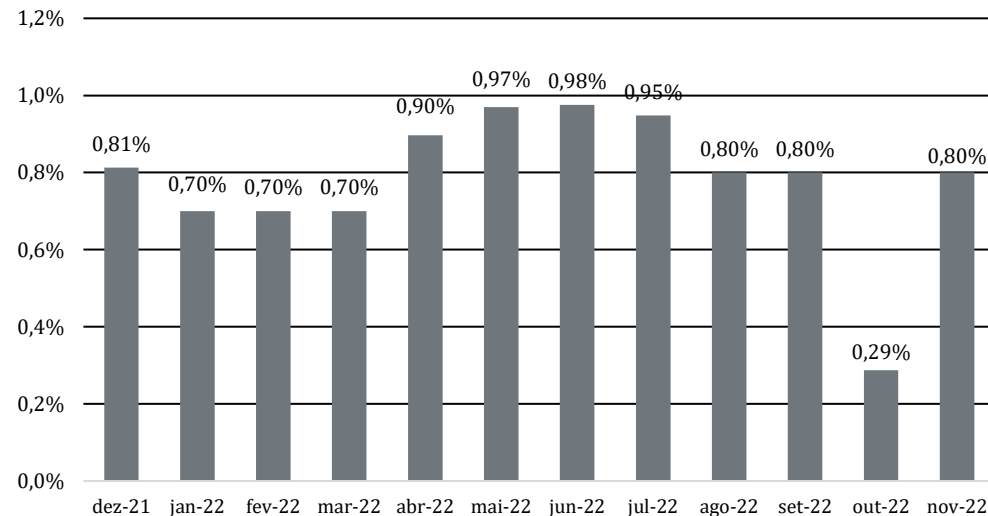
Ativos x Dívidas do Fundo



⁵Fonte: Administrador do Fundo

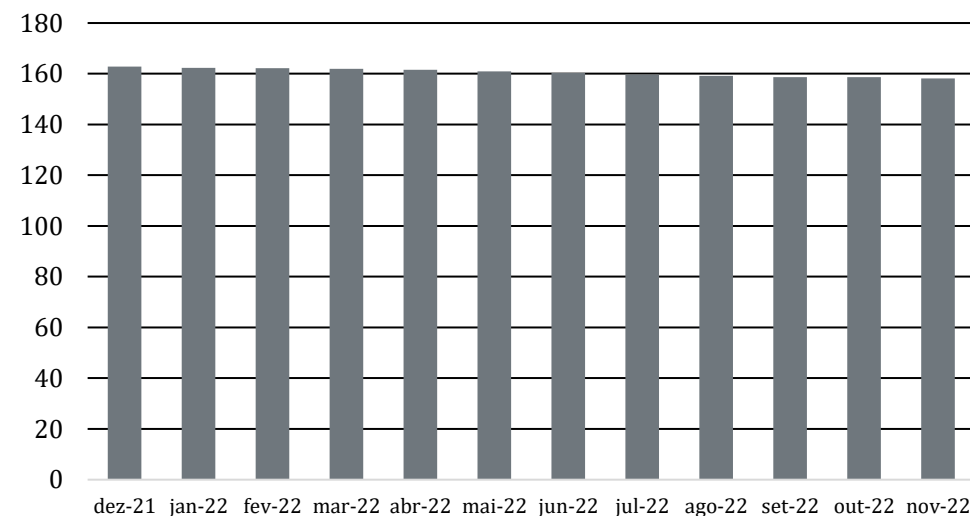
Distribuição mensal do fundo

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



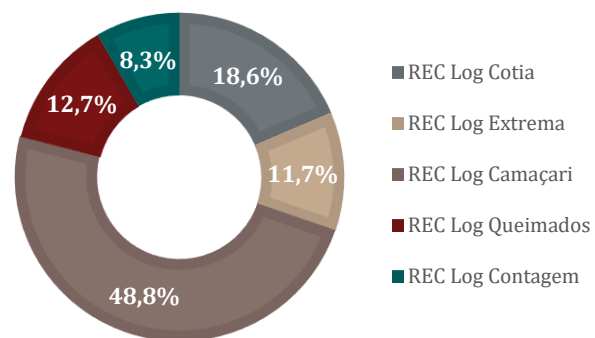
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁷

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2022 em R\$ 158.203.627 (Em R\$ - milhões)



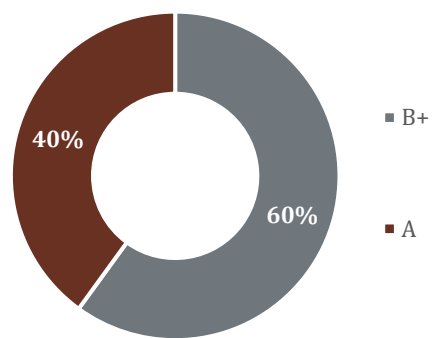
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

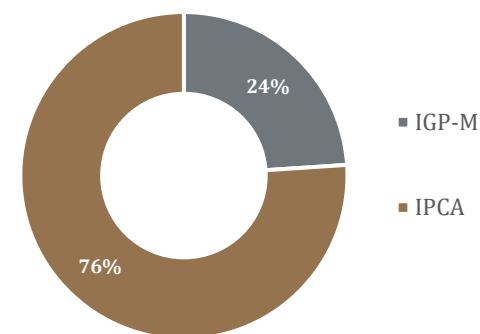


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁶

(% Área Bruta Locável)



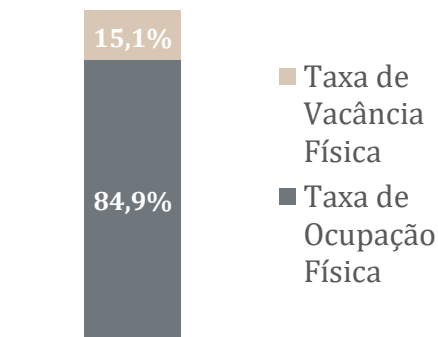
ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS



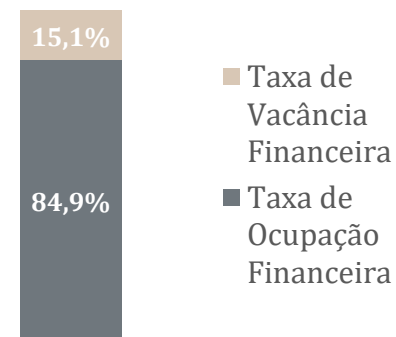
⁶ Fonte: Buildings

⁷ Fonte: Administrador do Fundo

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS



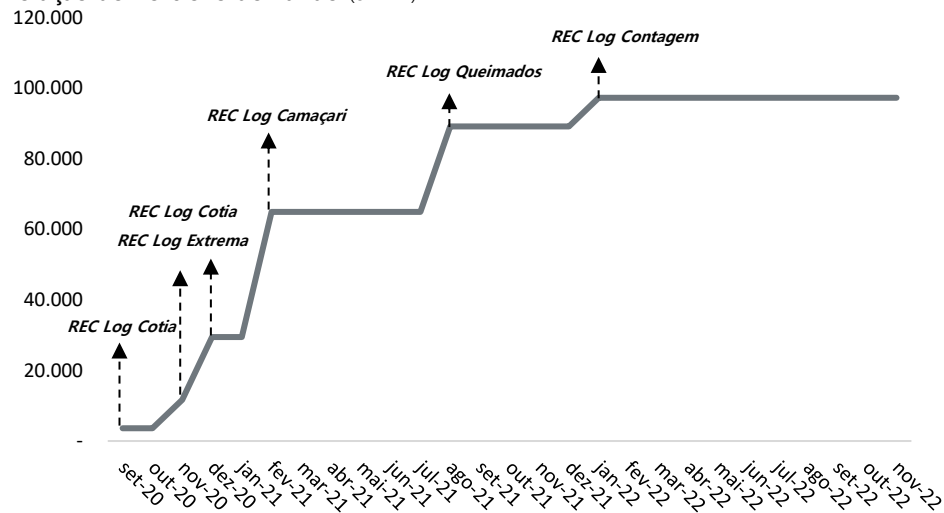
PORTFÓLIO DO FUNDO

Imóveis (por aquisição)

Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação Física*	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
REC Log Extrema	Extrema	MG	11.364	100%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode, Multilaser	2024, 2026
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	47.441	76%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná, IBL	2023, 2022, 2024, 2023
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	75%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, TCI BPO, Mauser	2029, 2023, 2023/2025, 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	84,9%	R\$ 175.456.692	R\$ 1.803			

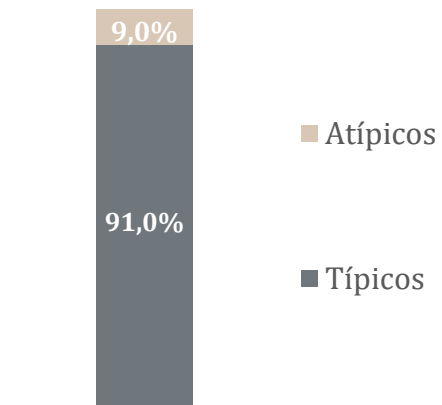
⁸ Fonte: Buildings

Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)



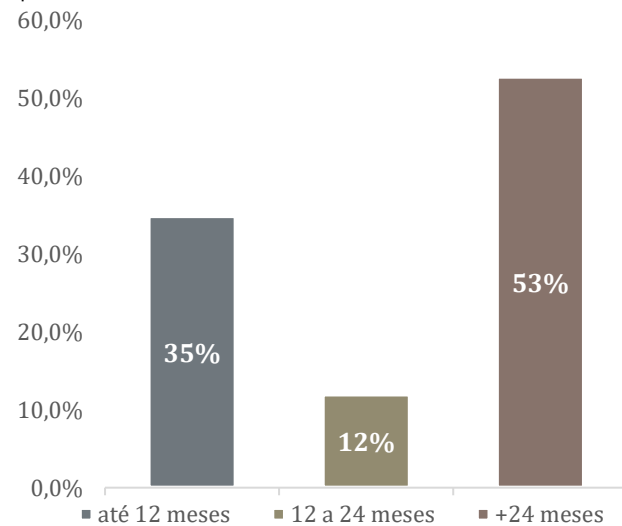
Contratos Típicos/Atípicos

(por % da receita mensal)



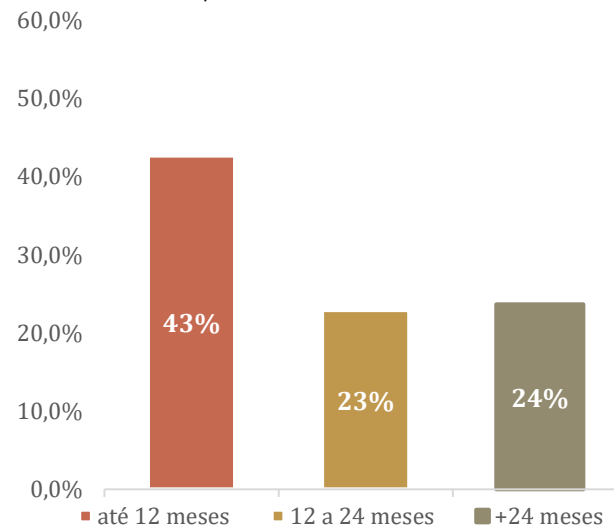
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)

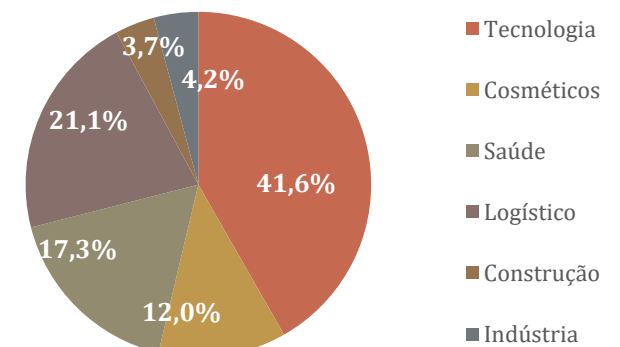


Data das renovatórias

(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 e que ainda não foi distribuído equivale a **R\$ 0,1465 por cota**.

DRE Gerencial^{9 10}

	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	Acumulado 12M
Receitas de aluguel	1.252.882	1.309.640	1.525.494	1.457.838	1.515.449	1.532.376	1.564.633	1.594.365	1.590.958	1.437.527	1.472.844	1.412.517	17.666.523
Despesas financeiras com propriedades	-462.502	-446.690	-485.740	-547.131	-521.575	-649.916	-645.487	-665.733	-758.906	-704.898	-686.952	-682.909	-7.258.438
Despesas operacionais com propriedades	-69.331	-41.412	-28.337	-15.618	-69.016	-24.980	-45.998	-71.058	-40.628	5.958	-123.345	-144.259	-668.025
Ajuste a valor justo com propriedade	35.884.417	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.884.417
Resultado de Propriedades	36.605.467	821.538	1.011.417	895.089	924.858	857.480	873.147	857.573	791.424	738.587	662.547	585.349	45.624.476
Outras receitas	225.011	69.473	24.197	28.602	42.096	51.258	38.039	29.099	31.679	25.361	72.921	224.474	862.209
Despesas Operacionais	-349.311	-366.578	-206.406	-261.148	-211.279	-242.228	-249.815	-233.702	-258.232	-232.277	-248.224	-263.655	-3.122.855
Lucro líquido - regime competência	36.481.167	524.433	829.208	662.543	755.675	666.510	661.370	652.970	564.872	531.672	487.244	546.167	43.363.830
Lucro líquido - regime caixa	1.078.874	1.008.388	1.045.119	1.206.015	1.156.622	1.236.950	1.290.224	918.212	1.794.562	1.371.186	-315.281	931.309	12.722.181
Valor distribuído	1.084.332	934.193	934.193	934.193	1.196.835	1.294.525	1.302.132	1.265.432	1.067.650	1.067.650	383.286	1.067.650	12.532.071
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,8125</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,8968</i>	<i>0,9700</i>	<i>0,9757</i>	<i>0,9482</i>	<i>0,8000</i>	<i>0,8000</i>	<i>0,2872</i>	<i>0,8000</i>	<i>9,3904</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.

Tabela resumo – Portfólio Relg11¹¹

Ativo	Receita atual (R\$/mês)	Receita atual (R\$/mês/m²)	Receita Acruada ⁽¹⁾ (R\$/mês)	Receita Acruada ⁽¹⁾ (R\$/m²/mês)	Aluguel Atual		Aluguel Acruido ⁽¹⁾	
					Yield Implícito Contábil	Yield Implícito Avaliação	Yield Implícito Contábil	Yield Implícito Avaliação
REC LOG - CAMAÇARI	414.619	11,71	414.989	11,72	7,3%	6,1%	7,3%	6,1%
REC LOG - COTIA	382.673	21,17	382.673	21,17	10,8%	8,3%	10,8%	8,3%
REC LOG - EXTREMA	323.691	28,48	330.103	29,05	9,9%	8,8%	10,1%	9,0%
REC LOG - QUEIMADOS	161.533	17,38	164.006	17,64	9,9%	8,8%	10,0%	9,0%
REC LOG - CONTAGEM	130.000	16,09	130.000	16,09	10,0%	8,8%	10,0%	8,8%
Total	1.412.517	17,18	1.421.770	17,29	9,1%	7,7%	9,2%	7,7%

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

¹¹ Fonte: Administrador do Fundo.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO

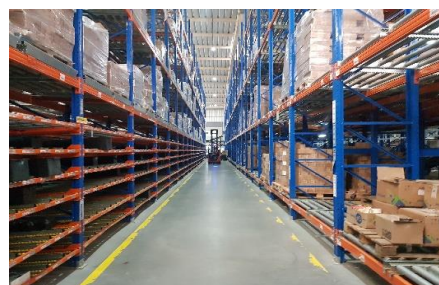
REC Log Cotia

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)	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 2024 e 2026
Índice de Reajuste	IPCA e 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 2023
Índice de Reajuste	IPCA



REC Log Queimados

Endereço	Av. 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, TCI BPO, Mauser
Contrato(s)	Típicos entre 2022 e 2029
Índice de Reajuste	IPCA e 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 m²
Cap Rate de aquisição (a.a.)	9,50%
Locatário(s)	P&P Distribuidora
Contrato(s)	Típico - 2028
Índice de Reajuste	IGP-M



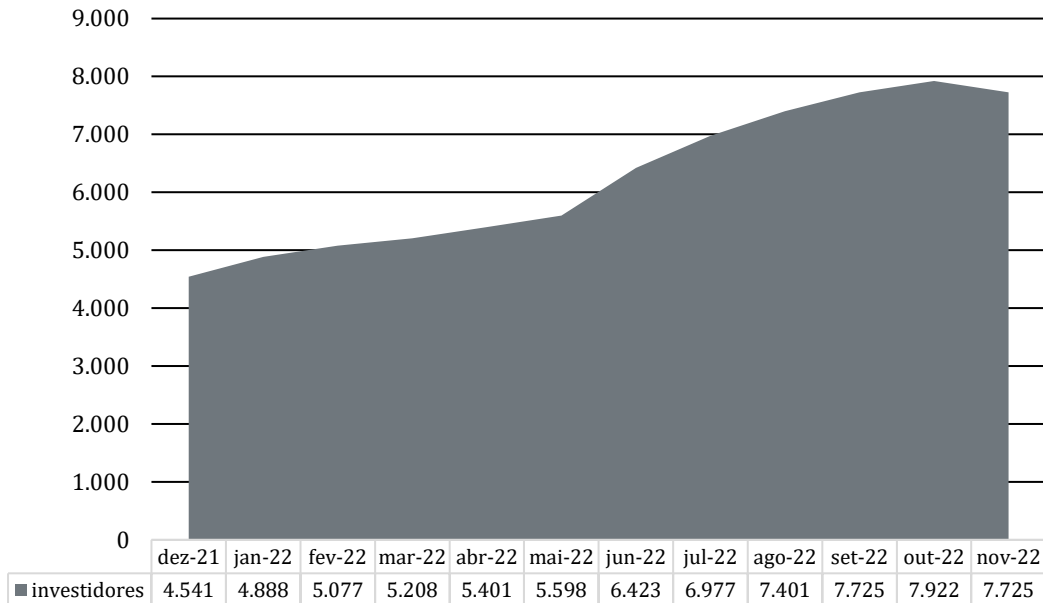
Liquidez e rentabilidade na B3

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\$ 72,58**.

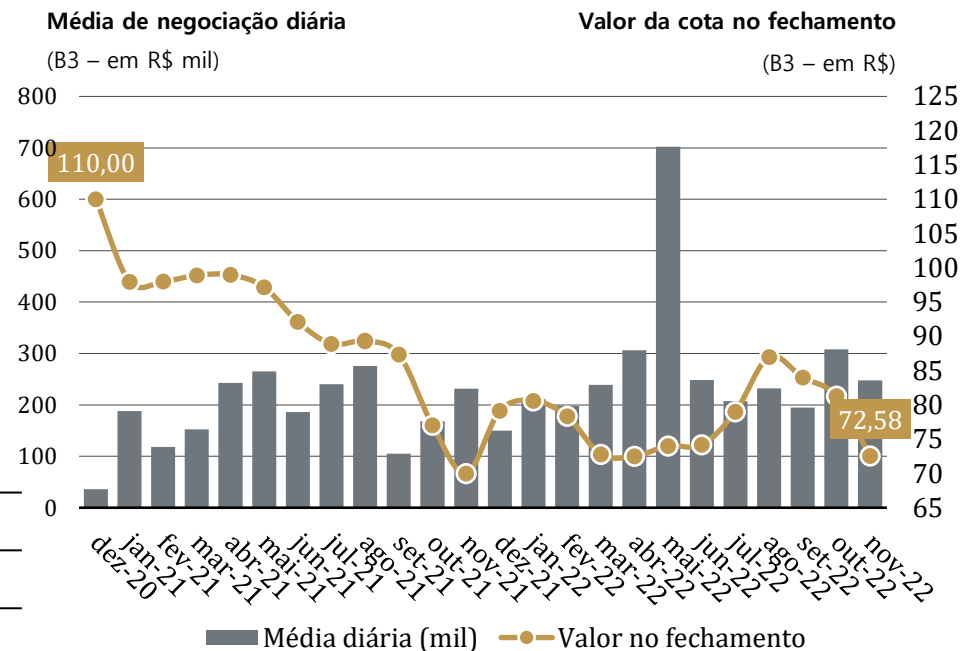
Outras informações¹²:		novembro de 2022
Volume negociado no mês (em R\$)		4.959.130
Média diária (em R\$)		247.957
Quantidade de cotas negociadas no mês		65.015
Valor da cota no fechamento (em R\$)		72,58
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		76,28
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	72,10
	Máximo	82,21

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de novembro com um total de 7.725 investidores.



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 41 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 CRLs, 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 23 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 20 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 30 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\$ 3,5 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.