

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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 14 de dezembro de 2020, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de **R\$ 0,4081** por cota. Esta distribuição reflete apenas 19 dias de aluguel para o imóvel de Extrema/MG e 18 dias para a fração do imóvel em Cotia/SP adquirida durante o mês de novembro.
- O Imóvel Cotia, em Cotia/SP, conforme fato relevante publicado em 28 de setembro de 2020, foi objeto de pagamento do sinal equivalente a R\$ 8.081.826,58, contra a imissão na posse ficta correspondente à 20% da fração ideal do imóvel em 07 de outubro de 2020. Também foi realizado pagamento adicional de parcela equivalente a R\$ 4.900.000,00, contra a imissão na posse ficta correspondente à mais 12,12% da fração ideal do imóvel em 13 de novembro 2020, sendo essa última parcela descrita no fato relevante publicado em 13 de novembro de 2020.
- O Imóvel Extrema foi adquirido parcialmente em 12 de novembro de 2020, quando foi realizado o pagamento de parcela equivalente a R\$ 18.000.000,00, conforme fato relevante publicado no dia 13/11/2020, contra a imissão na posse ficta de 100% do imóvel. Como o imóvel está 52% ocupado, o atual proprietário do Imóvel Extrema irá garantir uma renda mínima na área vaga por 12 meses após a quitação da parcela remanescente.
- Como consequência dos pagamentos acima, o Fundo se encontra com os recursos da 1ª emissão de cotas 100% alocados e já recebendo aluguel pró-rata dos imóveis.

<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> Data base: Fechamento do mês em questão

<sup>3</sup> Área bruta locável total do portfólio de imóveis, pertencente ao fundo. Data base: fechamento do mês em questão. Fonte: Administrador do fundo.

<sup>4</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<sup>2</sup>

R\$ 32.449.800,41

R\$ 96,66

### ABL Total<sup>3</sup>

29.442m<sup>2</sup>

### Valor Contábil<sup>4</sup>

R\$ 2.595/m<sup>2</sup>

### Taxas

Administração <sup>5</sup>	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	335.710
Número de cotistas	41
Código B3	RELG11
CNPJ	37.112.770/0001-36

<sup>5</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.

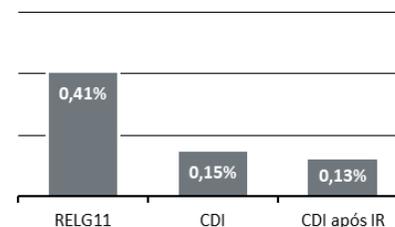
- Conforme o Anúncio de Início publicado em 25 de novembro de 2020, o Fundo comunicou o início da 2ª emissão de cotas do Fundo por meio de oferta pública de distribuição primária nos termos da ICVM 400. O montante da oferta é de R\$ 200 milhões e mais informações estão disponíveis no Prospecto Definitivo.

#### EVENTOS SUBSEQUENTES

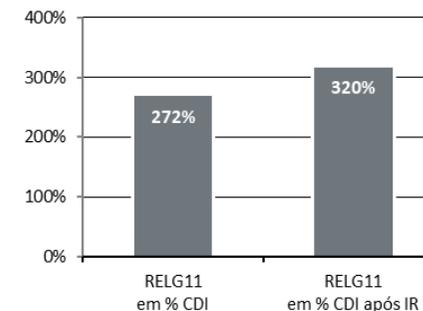
- Conforme fato relevante, publicado em 04 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou um Compromisso de Compra e Venda para a aquisição do Terminal Multimodal de Camaçari ("Tercam"), situados na Via de Ligação, s/n, Copec Polo de Camaçari, Camaçari/BA. A área total do complexo é de 69.167,14 m² em um terreno de 338.477,53m² e com uma área bruta locável de 44.459,00 m². O valor da aquisição é de R\$ 65.102.444,96 a um cap rate de 8,50% ao ano. À título de sinal, será feito o pagamento de R\$ 6.510.244,50 - que serão pagos em até 05 (cinco) dias contados da data da superação das Condições Resolutivas contra assinatura de aditamento do Contrato ("Aditamento"), e o restante será pago em três parcelas distintas nos valores de R\$ 36.502.958,12, em até 12 meses contados da assinatura do Aditamento, referentes a galpões 100% locados que totalizam 32.550,00 m²; R\$ 18.616.018,26, em até 24 meses da assinatura do Aditamento, referente a galpões vagos e um restaurante, que totalizam 11.909,00 m²; e R\$ 3.473.224,08, em até 36 meses da assinatura do Aditamento, referentes a terreno adicional em natura que permite a construção futura de até 36.500 m² de novos galpões. Os pagamentos a prazo serão corrigidos por 100% do CDI.
- A REC acredita que o ativo Tercam tenha forte potencial de recuperação de valor de aluguel, uma vez que os contratos vigentes estão com valores deprimidos, mas não pretende realizar a construção de novos galpões nos próximos 12-18 meses.

#### RESULTADO MENSAL (NOVEMBRO 2020)

**Distribuição sobre cota R\$100**  
(% a.m.)

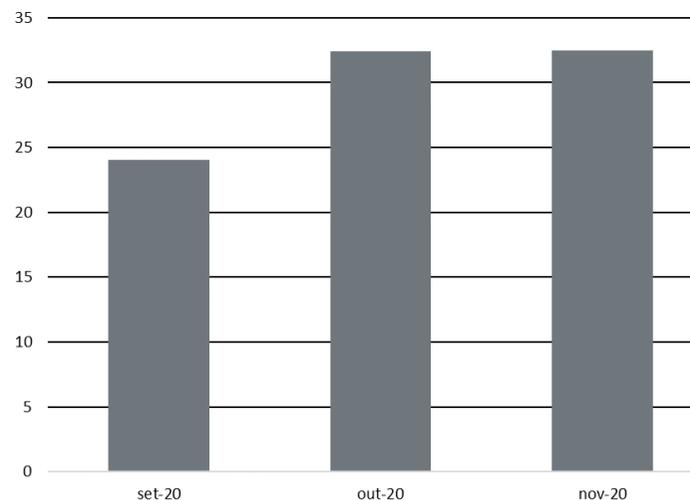


**Em % CDI**



#### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>6</sup>

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2020 em R\$ 32.449.800,41 (Em R\$ - milhões)



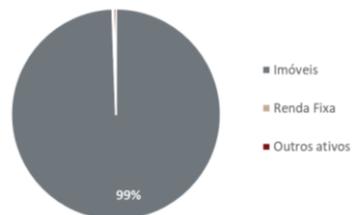
<sup>6</sup> Fonte: Administrador do Fundo

### ALOCAÇÃO DOS ATIVOS<sup>7</sup>

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

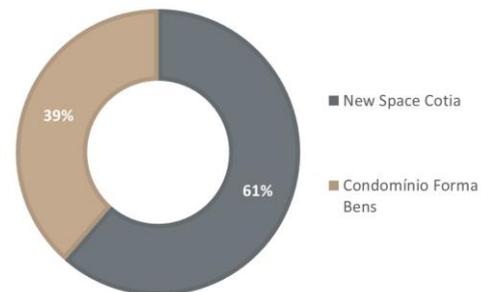
- Imóveis: R\$ 77.617.625
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 151.344
- Outros ativos: R\$ 302.256

**Total do ativo: R\$ 78.071.225**



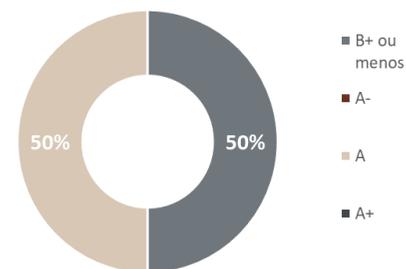
### PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

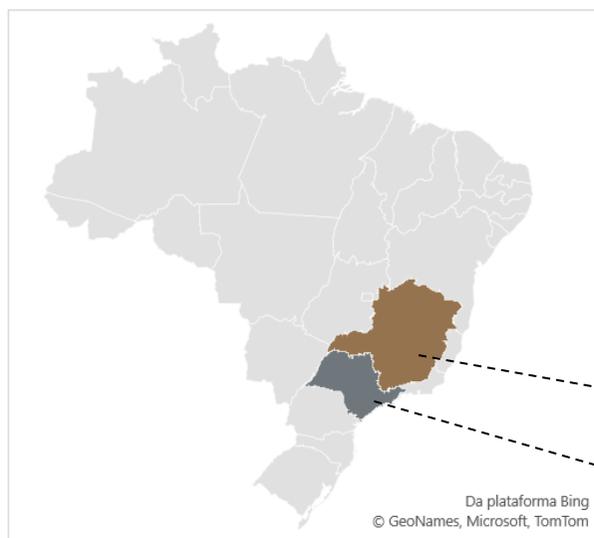


### CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS<sup>8</sup>

(% Área Bruta Locável)



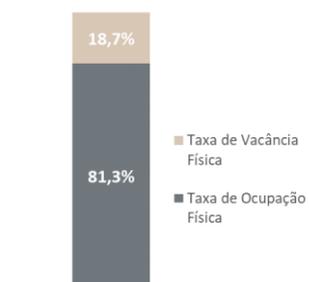
### LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS



*Forma Bens Extrema*

*New Space Cotia*

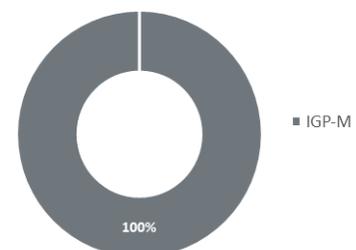
### TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



### TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



### ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



<sup>7</sup>Fonte: Administrador do Fundo

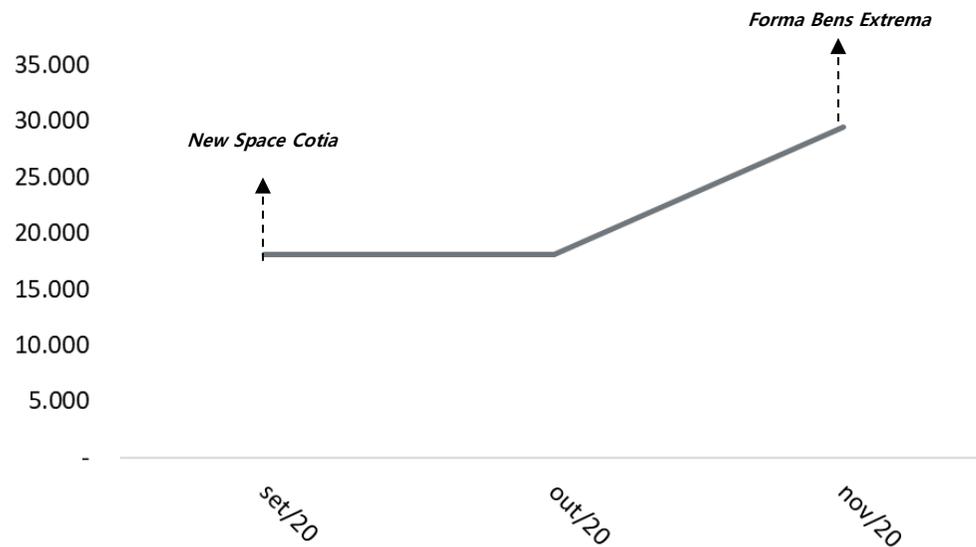
<sup>8</sup> Fonte: buildings

**PORTFÓLIO DO FUNDO**

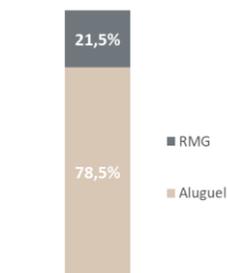
Imóveis (por aquisição)

Ativo	Localização	Estado	Classe <sup>8</sup>	ABL própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m <sup>2</sup> Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
New Space Cotia	Cotia	SP	B+	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2023, 2032
Forma Bens 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>			

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



**Aluguel vs. Renda Mínima Garantida**



Obs.: a RMG entrará em vigor após o pagamento da segunda parcela do imóvel Forma Bens Extrema. Percentual calculado assumindo o pagamento do saldo remanescente dos dois imóveis

<sup>9</sup> Fonte: Buildings

## DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO

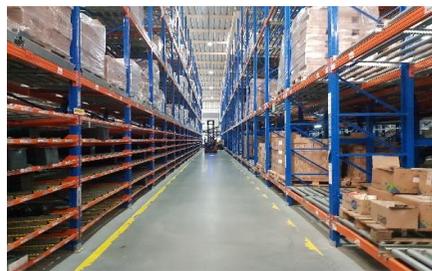
### New Space Cotia

Endereço:	Estrada dos Estudantes, 600 – Cotia/SP
Classe do Ativo:	B+
Data da Entrega:	1994 (Galpão). 2010 (Edifício)
Valor Total da Aquisição:	R\$ 40.409.132,90
Área Locável Adquirida:	18.077,77 m <sup>2</sup>
Cap Rate de Aquisição (a.a.):	10,20%
Locatário(s):	New Space
Forma de Pagamento:	Parcial de R\$ 12.981.826,58 (32,12%), diferença até dezembro de 2020
Tipologia e Prazo do(s) Contrato(s):	Típico (Galpão) – 2032; Atípico (Prédio) – 2023
Índices Reajuste:	IGP-M



### Forma Bens Extrema

Endereço:	Rua Josepha Gomes de Souza, 306, Extrema/MG
Classe do Ativo:	A
Data da Entrega:	2017
Valor Total da Aquisição:	R\$ 36.000.000,00
Área Locável Adquirida:	11.363,84 m <sup>2</sup>
Cap Rate de Aquisição (a.a.):	10,40%
Locatário(s):	Máxima (Hinode)
Forma de Pagamento:	50% a vista e 50% em até 60 dias, corrigidos pelo CDI
Tipologia e Prazo do(s) Contrato(s):	Típico até 2022
Índices 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>10 11</sup>**

	set-20	out-20	nov-20	Acumulado
Receitas de aluguel	0	55.400	200.645	256.045
Despesas financeiras com propriedades	0	0	-16.140	-16.140
Despesas operacionais com propriedades	0	0	0	0
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>0</b>	<b>55.400</b>	<b>184.506</b>	<b>239.905</b>
Outras receitas	2.006	67.600	8.471	78.077
Despesas Operacionais	-32.896	-95.100	-40.864	-168.859
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>-30.890</b>	<b>27.900</b>	<b>152.112</b>	<b>149.123</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>-5.940</b>	<b>-12.829</b>	<b>24.365</b>	<b>5.596</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.000</b>	<b>137.000</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4081</i>	<i>0,4081</i>

<sup>10</sup> Fonte: Administrador do Fundo.

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

## 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 de Investimento de 3 Fundos de Investimento Imobiliário: FII REC Recebíveis Imobiliários, FII REC Renda Imobiliária e FII REC Logística, com aproximadamente R\$1,6 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	Maio/2020	335.710	R\$ 33.571.000
2ª Emissão	Novembro/2020	Em andamento	Em andamento

**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.

