

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, setembro 2023, 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 do Fundo

No mês de setembro de 2023, o resultado caixa de R\$ 0,8920/cota não será distribuído, com o objetivo de viabilizar opções para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

O resultado não distribuído do mês será incorporado ao valor patrimonial do Fundo, podendo ser distribuído tão logo ocorra um ou mais eventos de liquidez para quitação das obrigações. O valor patrimonial no fechamento do mês de setembro/23 - R\$ 124,08/cota já contempla o resultado não distribuído do mês e é superior ao valor do fechamento do mês de agosto/23 - R\$ 123,71/cota.

Essa medida tem por objetivo proteger a saúde financeira e o interesse dos cotistas do Fundo.

Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos últimos 12 meses a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a R\$ 3,29/cota.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e setembro de 2023 um montante acumulado de 20,82% (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 22,29%).



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\$ 165.586.669	R\$ 70.945.316
R\$ 124,08	R\$ 53,16

ABL Total ²	Valor Contábil ³
97.298 m ²	R\$ 2.299/m ²

Taxas

Administração ⁴	0,175% aa
Gestão ⁵	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	6.522
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.

⁵ Com base na recomendação do Gestor do Fundo, a partir do mês de maio de 2023, a remuneração do Gestor não será distribuída ao mesmo. Referido valor será provisionado contabilmente como despesa (mensal) do Fundo.

Amortização Parcial - CRI REC Log Cotia

Conforme fatos relevantes publicados nos dias 15 e 25 de setembro de 2023, com base na deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 76ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., publicada em 26 de julho de 2023, o Fundo realizou, no mês de setembro, amortizações extraordinárias do CRI Rec Log Cotia com valor total de R\$ 962.425,94 para quitar parcialmente as obrigações assumidas no “Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, firmado em 18 de outubro de 2022, entre o Fundo, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, no âmbito do CRI.

Ressalta-se que com essas amortizações o saldo devedor das obrigações assumidas no âmbito do CRI foi reduzido de R\$ 2.955.240 para R\$ 1.992.814.

Destaca-se também que a obrigação inicial, na época em que a operação foi realizada, era de R\$ 13.000.000.

Locação dos espaços vagos

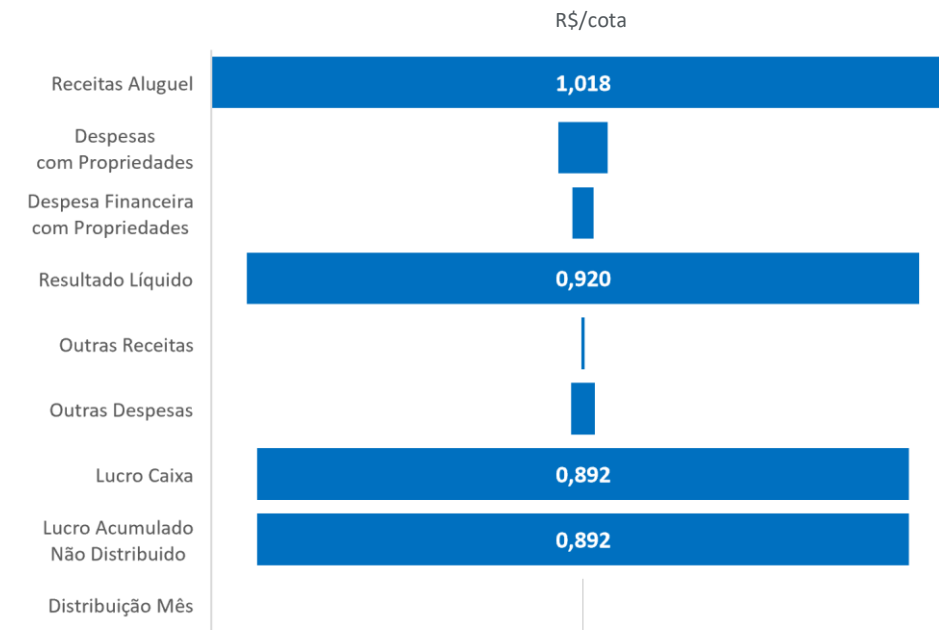
A gestão do Fundo está em contato com potenciais locatários interessados na locação dos imóveis do Fundo, mantendo seu compromisso e esforço de locação das áreas vagas do portfólio.

Resultado acumulado

O resultado caixa acumulado do Fundo e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 6,7491/cota.

Resultado Caixa no Mês – Origem e Destino dos Recursos

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

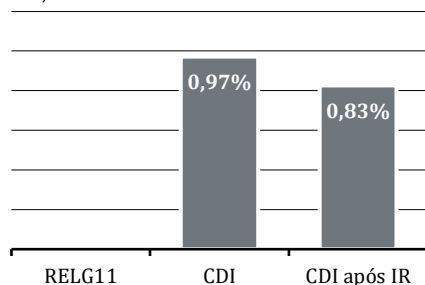


Notas: Despesas com Propriedades incluem gastos como condomínio, IPTU, seguros, manutenções, etc. Outras Receitas incluem receitas de CRI's e aplicações em renda fixa. Ambas são pequenas em relação ao resultado geral do mês, sendo R\$ 0,068 por cota e R\$ 0,005 por cota, respectivamente. Outras Despesas incluem a taxa de gestão, taxa de administração, consultoria, taxas e anuidades dos órgãos regulatórios, despesas bancárias, e representa R\$ 0,033 por cota. A Despesa Financeira com Propriedades (caixa), que representa R\$ 0,029 por cota, se refere aos juros pagos mensalmente aos detentores do CRI, com taxa de CDI + 3% a.a..

RESULTADO MENSAL (setembro 2023)

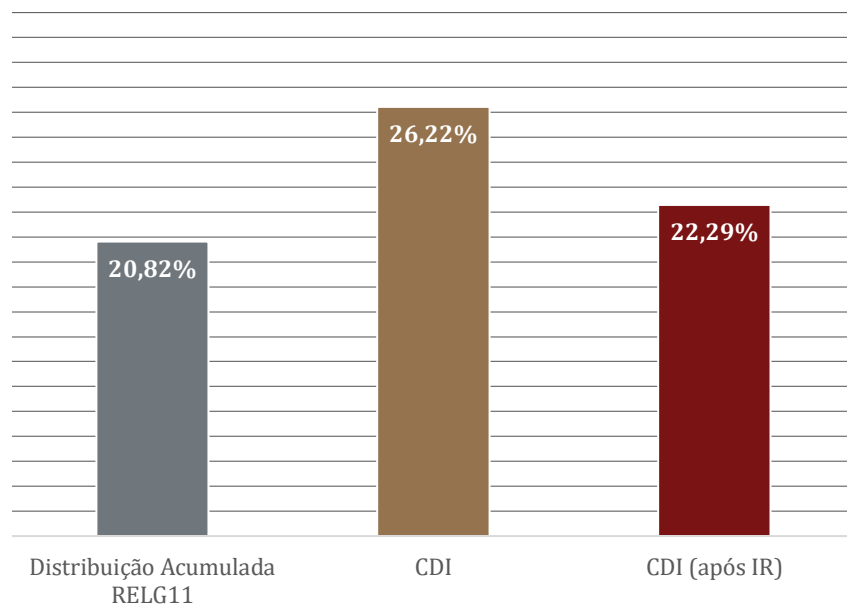
Distribuição sobre a cota de fechamento

(% a.m.)



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 23/outubro/2020 até 30/setembro/2023)

(sobre a cota R\$100)

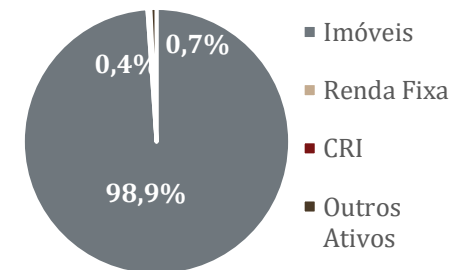


Ativos do Fundo⁶

Ao final do mês de setembro de 2023, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

- Imóveis: R\$ 228.242.350
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 837.798
- Outros Ativos: R\$ 1.677.194

Total do ativo: R\$ 230.757.342



Passivos do Fundo

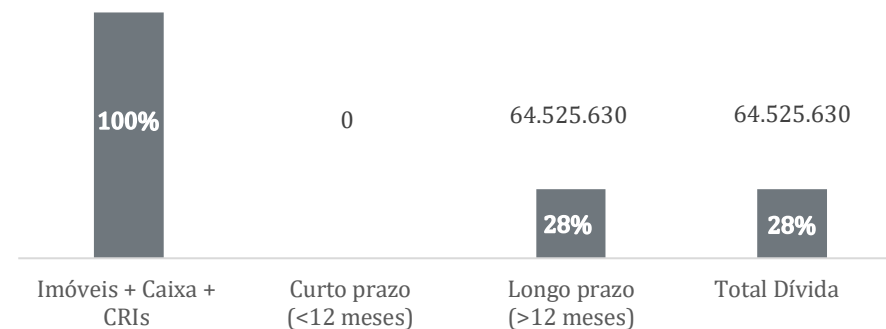
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 64.525.630

- REC Log Camaçari – R\$ 62.528.037 – CDI até dez/23
– CDI + 5,00% a.a. a partir de jan/24
- CRI REC Log Cotia – R\$ 1.997.593 – CDI + 3,00% a.a.

- Outros passivos: R\$ 645.044

Total do passivo: R\$ 65.170.674

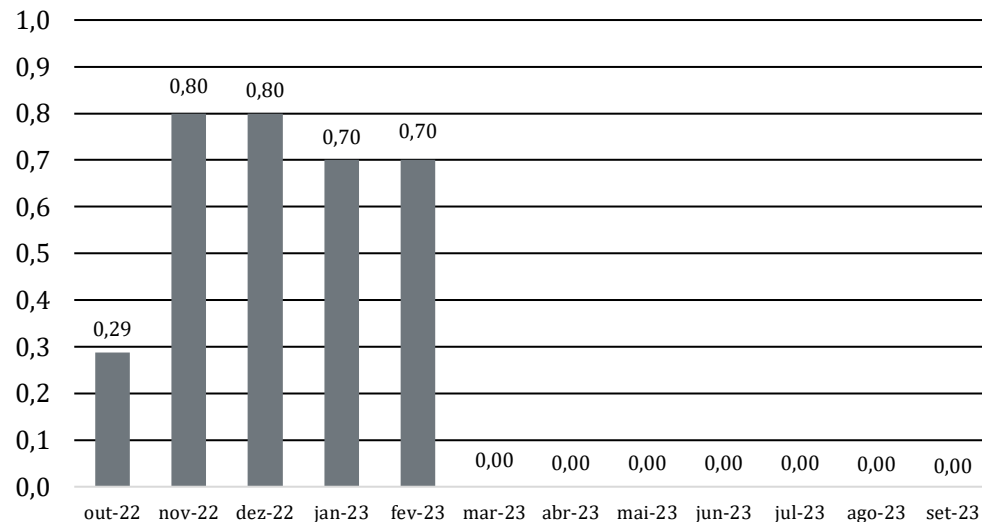
Ativos x Dívidas do Fundo



⁶Fonte: Administrador do Fundo

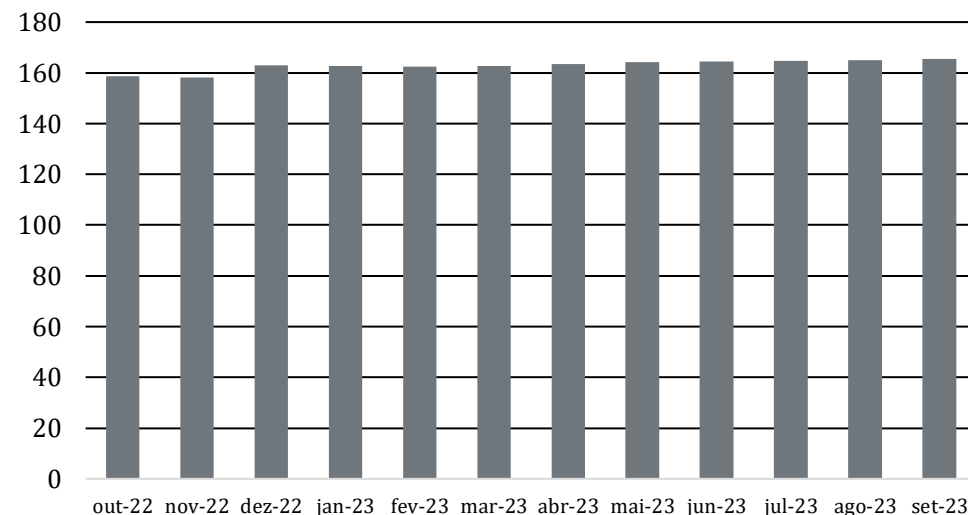
Distribuição mensal do fundo

(Em R\$/cota - IPO em 23 de outubro de 2020)



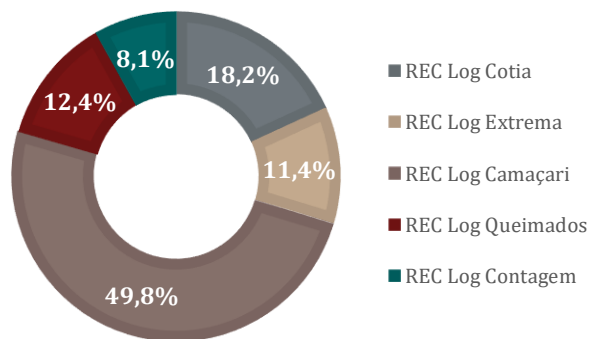
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁸

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de setembro de 2023 em R\$ 165.586.669 (Em R\$ - milhões)



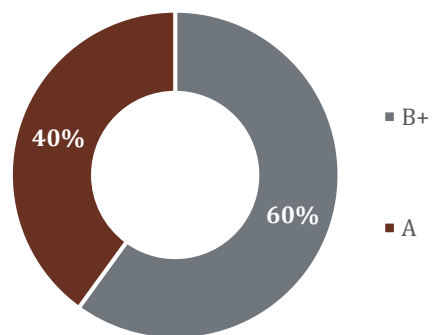
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

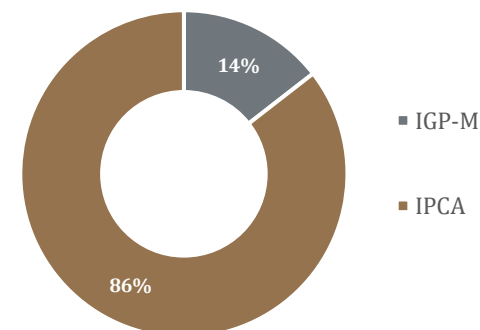


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁷

(% Área Bruta Locável)



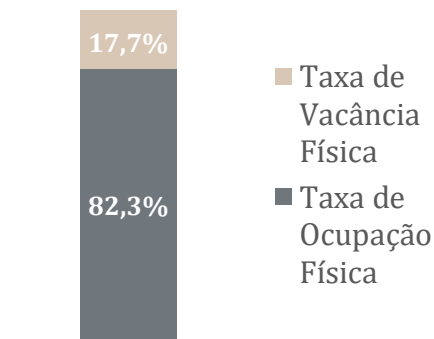
ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS



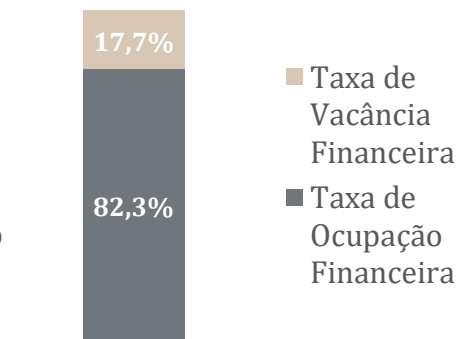
⁷ Fonte: Buildings

⁸ Fonte: Administrador do Fundo

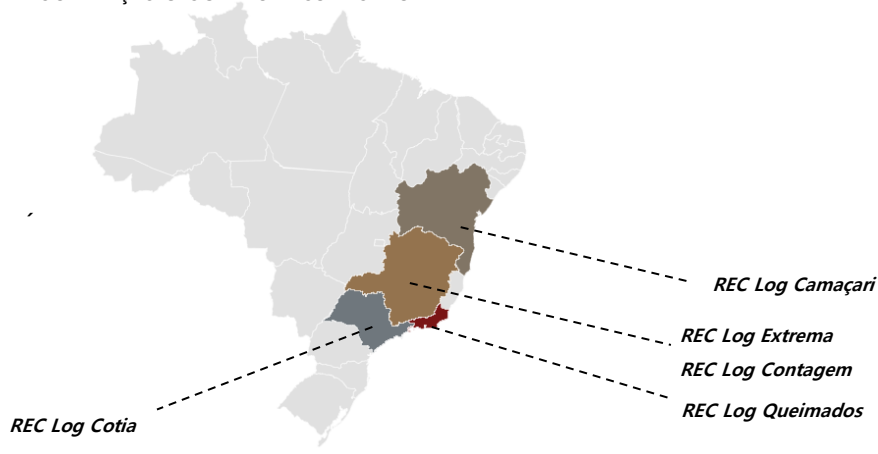
TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS

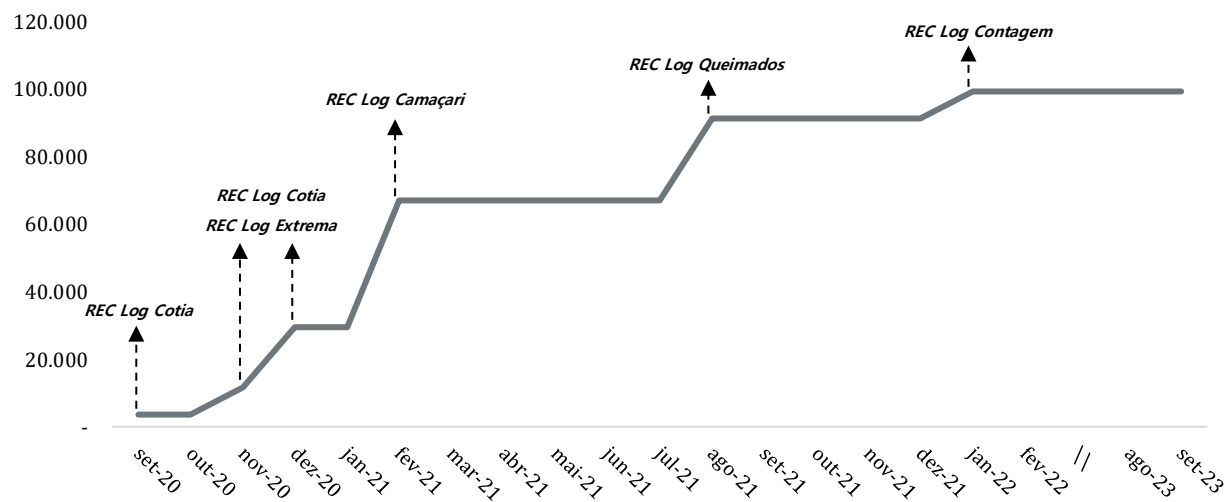


PORTFÓLIO DO FUNDO

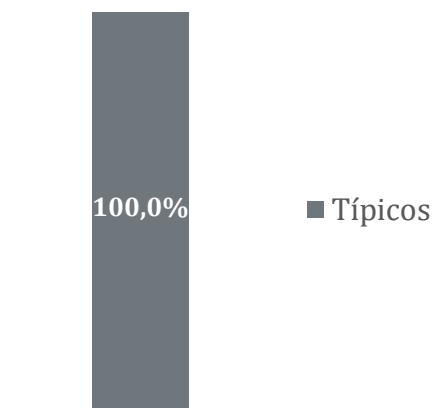
Imóveis (por aquisição)

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	52%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode	2024
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	49.441	82%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, IBL, Transparaná, Santa Cruz	2023, 2025, 2026 e 2028
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	75%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, TCI BPO, Mauser	2029, 2024/2025, 2033
REC Log Contagem	Contagem	MG	8.080	100%	R\$ 14.968.421	R\$ 1.853	9,50%	P&P Distribuidora	2028
Total			99.298	82,3%	R\$ 175.456.692	R\$ 1.767			

Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)

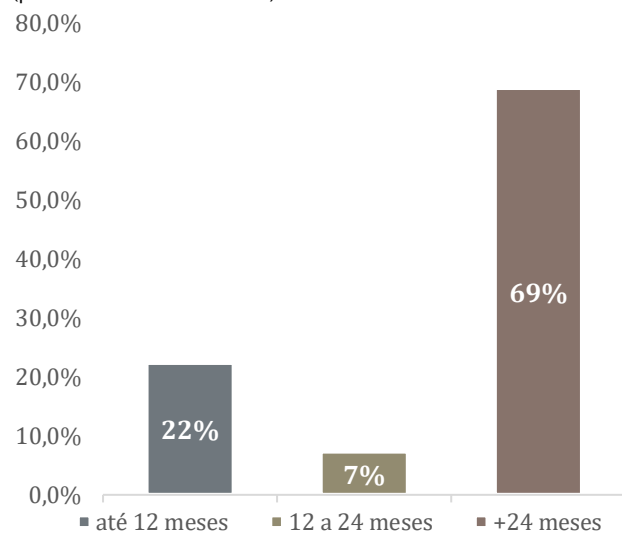


Contratos Típicos/Atípicos
(por % da receita mensal)



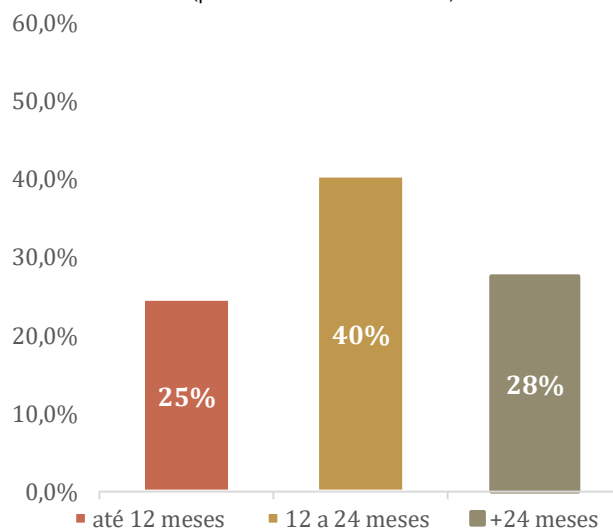
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)

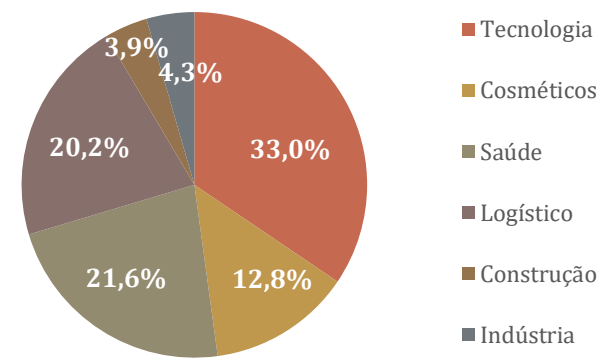


Data das renovatórias

(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\$ 6,7491 por cota.**

DRE Gerencial ^{9 10}

	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	Acumulado 12M
Receitas de aluguel	1.472.844	1.412.517	1.412.628	1.478.510	1.487.819	1.490.880	1.457.727	1.241.294	1.286.704	1.275.623	1.396.098	1.369.898	16.782.541
Multa rescisória	0	0	0	0	0	0	0	789.343	0	0	0	0	789.343
Despesas financeiras com propriedades	-686.952	-682.909	-747.786	-787.221	-658.043	-854.548	-657.845	-1.021.023	-731.401	-723.940	-720.936	-636.576	-8.909.179
Despesas operacionais com propriedades	-123.345	-144.259	-113.322	-30.226	1.240	-107.024	-37.684	-98.817	-89.374	-74.111	-100.220	-91.384	-1.008.528
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	5.662.790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.662.790
Resultado de Propriedades	662.547	585.349	6.214.310	661.063	831.015	529.308	762.198	910.797	465.929	477.572	574.942	641.937	13.316.966
Outras receitas	72.921	224.474	-82.726	114.047	-15.826	74.467	58.451	48.264	8.408	11.255	11.980	6.534	532.245
Despesas Operacionais	-248.224	-263.655	-316.346	-113.193	-183.491	-160.637	-94.217	-236.654	-192.277	-209.275	-268.438	-162.326	-2.448.734
Lucro líquido - regime competência	487.244	546.167	5.815.238	661.917	631.698	443.138	726.432	722.406	282.059	279.552	318.484	486.145	11.400.478
Lucro líquido - regime caixa	-315.281	931.309	1.042.455	889.481	999.653	1.283.697	1.233.370	1.340.344	1.209.197	1.202.783	1.356.154	1.190.401	12.363.561
Valor distribuído	383.286	1.067.650	1.067.650	934.193	934.193	0	0	0	0	0	0	0	4.386.972
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,2872</i>	<i>0,8000</i>	<i>0,8000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0000</i>	<i>3,2872</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	474.191	9,59	476.322	12,75	8,3%	6,9%	8,3%	7,0%
REC LOG - COTIA	400.317	22,14	400.317	22,14	11,3%	8,7%	11,3%	8,7%
REC LOG - EXTREMA	175.626	15,45	175.626	15,45	5,4%	4,8%	5,4%	4,8%
REC LOG - QUEIMADOS	183.718	19,77	184.585	14,96	11,2%	10,0%	11,3%	10,1%
REC LOG - CONTAGEM	136.046	16,84	136.046	16,84	10,4%	9,2%	10,4%	9,2%
Total	1.369.898	16,28	1.372.897	16,31	8,9%	7,4%	8,9%	7,4%

(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)
Contrato(s)	Típicos até 2024
Índice de Reajuste	IPCA



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, IBL, Transparaná, Santa Cruz
Contrato(s)	Típicos entre 2023 e 2028
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 2024 e 2033
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 m ²
Cap Rate de aquisição (a.a.)	9,50%
Locatário(s)	P&P Distribuidora
Contrato(s)	Típico - 2028
Índice de Reajuste	IGP-M



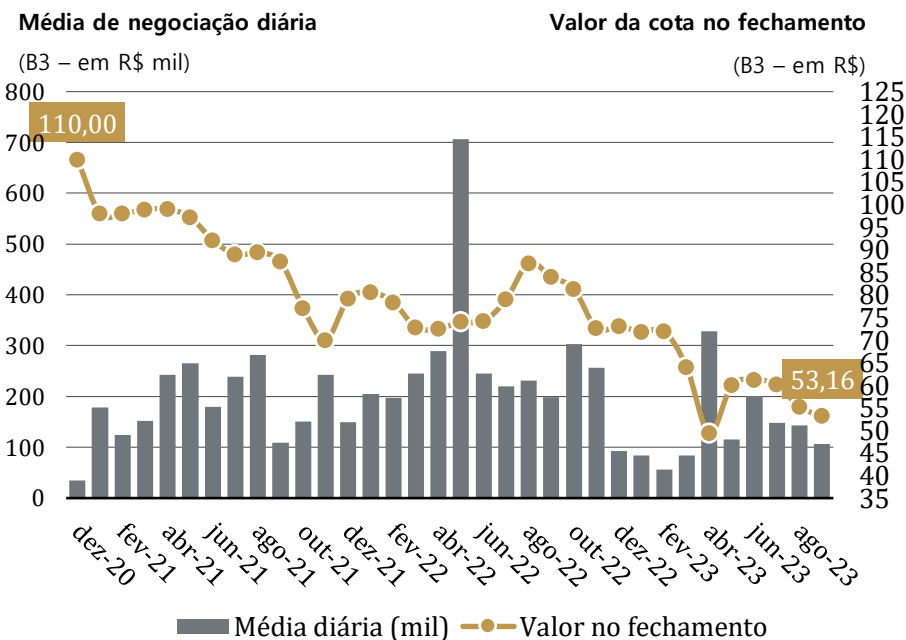
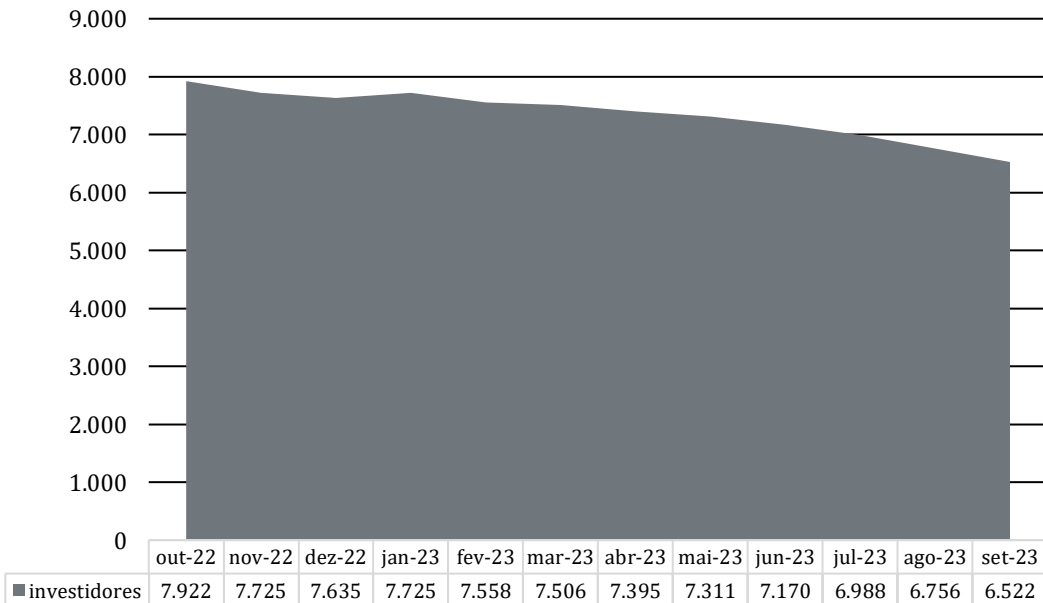
Liquidez e rentabilidade na B3

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 setembro, a cota fechou em **R\$ 53,16**.

Outras informações ¹² :		setembro de 2023
Volume negociado no mês (em R\$)		2.141.568
Média diária (em R\$)		107.078
Quantidade de cotas negociadas no mês		38.759
Valor da cota no fechamento (em R\$)		53,16
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		55,25
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	51,00
	Máximo	58,82

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de setembro com um total de 6.522 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** – Sócio Diretor da REC. Com 42 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** – Sócio Diretor da REC. Com 23 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** – Sócio Diretor da REC. Com 24 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, CGA – Sócio Diretor da REC. Com 21 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos 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 31 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 3848 9535

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.

