

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, março 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 meses e desde o IPO

No acumulado dos cinco últimos meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 3,25%, ou o equivalente a 409% 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 481% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e março de 2021 um montante acumulado de 3,2% (versus um CDI acumulado de, líquido de tributo, de 0,7%).

Resultado do mês

Em 15 de abril de 2021, referente ao resultado do mês de março, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 800.895,64. Esta distribuição corresponde a um rendimento por cota de R\$ 0,8600.

Pagamento de parcela de imóvel – REC Log Extrema

No dia 12 de março, o Fundo efetuou o desembolso de R\$ 1.566.665,89 referentes a aquisição do imóvel REC Log Extrema, valor que estava retido para a realização de adequações estruturais no imóvel.



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

R\$ 89.582.612

R\$ 96,19

Valor de Mercado

R\$ 92.102.998,60

R\$ 98,90

ABL Total²

73.901 m²

Valor Contábil³

R\$ 1.915/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

931.274

Número de cotistas

2.317

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.

Pagamento de parcela de imóvel – REC Log Cotia

No dia 19 de março, o Fundo efetuou o desembolso de R\$ 2.000.000,00 referentes a aquisição do imóvel REC Log Cotia, valor que estava retido para a realização de adequações estruturais no imóvel.

EVENTO SUBSEQUENTE

3ª emissão de cotas

O Fundo aprovou no dia 1º de abril de 2021 a 3ª emissão de novas cotas, que serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”). O valor total da Oferta é de, inicialmente, R\$ 90.000.087,90, correspondente a, inicialmente, 910.011 cotas. O preço de emissão das novas cotas é de R\$ 98,90, já considerando os custos de distribuição. Os recursos decorrentes da oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Imóveis-Alvo descritos abaixo:

O Ativo 01, localizado em Simões Filho/BA, está com sua diligência em fase final, e o laudo técnico e ambiental pela Tallento Engenharia, assim como o de avaliação imobiliária pela Binswanger devidamente concluídos. Trata-se de galpão logístico seco, Classe A, em um terreno de 47,3 mil m² e com ABL de 21,2 mil m². Com contratos de locação típicos, 100% de ocupação com três inquilinos, com término entre abril/22 e junho/26, pé direito de 12m, com capacidade do piso de 6 ton/m², sprinklers e 2/3 do telhado com telhas termoacústicas.

O Ativo 02, localizado em Queimados/RJ, está com sua diligência em curso e os laudos técnico, ambiental e de avaliação se encontram em elaboração pela Tallento Engenharia e Binswanger, respectivamente. Trata-se de galpão logístico seco, Classe A, em terreno de 21,1 mil m² e com ABL de 12,3 mil m². Possui atualmente cinco inquilinos, 100% ocupado, com contratos vencendo entre março/22 e agosto/27, sendo um deles atípico (com término em 2023) e os outros típicos, pé direito de 12m, com capacidade do piso de 7 ton/m², 15 docas e sprinklers.

Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos Ativos indicados acima, considerando que os Ativos são objeto de Memorandos de Entendimentos firmados pelo

Administrador, em favor do Fundo, junto aos promissários vendedores, não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, estando a concretização dos negócios e a efetiva aquisição sujeita (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos e à não ocorrência fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento; e (iii) à realização da Oferta.

Os recursos decorrentes da Oferta serão destinados à aquisição de Imóveis Alvo, observada a ordem de prioridade estabelecida no fato relevante do Fundo divulgado ao mercado em 1º de abril de 2021 (conforme disponível no caminho indicado abaixo).

Na página a seguir segue o cronograma tentativo com os eventos da 3ª emissão.

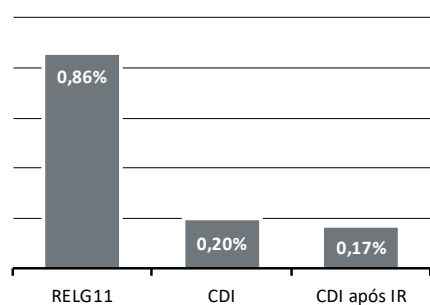
Evento	Data Prevista
Divulgação do Ato do Administrador, deste Fato Relevante e do Comunicado de Início da Oferta	01/04/2021
Data de identificação dos cotistas com direito de preferência (Data Base)	07/04/2021
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	09/04/2021
Início do período para a cessão do Direito de Preferência perante o Escriturador	09/04/2021
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/04/2021
Encerramento do período para a cessão do Direito de Preferência perante o Escriturador	23/04/2021
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/04/2021
Data de Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	26/04/2021
Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	27/04/2021
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	30/04/2021
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	03/05/2021
Data de Divulgação do Comunicado do Resultado do Rateio do Montante Adicional	04/05/2021
Data de liquidação das Sobras e Montante Adicional	07/05/2021
Data de Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional e início da Oferta para Investidores Profissionais	10/05/2021

Os demais termos e condições da 3ª emissão, das novas cotas e da Oferta seguem descritos e detalhados no fato relevante divulgado pelo Fundo, em 1º de abril de 2021, no website do Administrador (<https://www.brtrust.com.br>). Neste website, acessar “Produtos”, “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “FII” e selecionar “REC LOGÍSTICA FII” e fazer o download de “Fato Relevante 01.04.2021”).

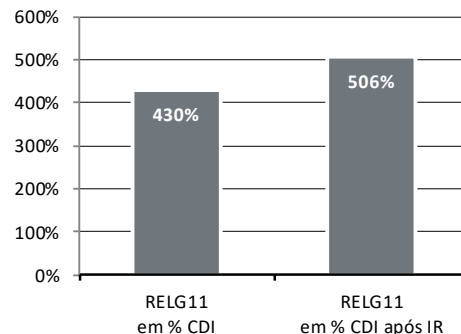
RESULTADO MENSAL (MARÇO 2021)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

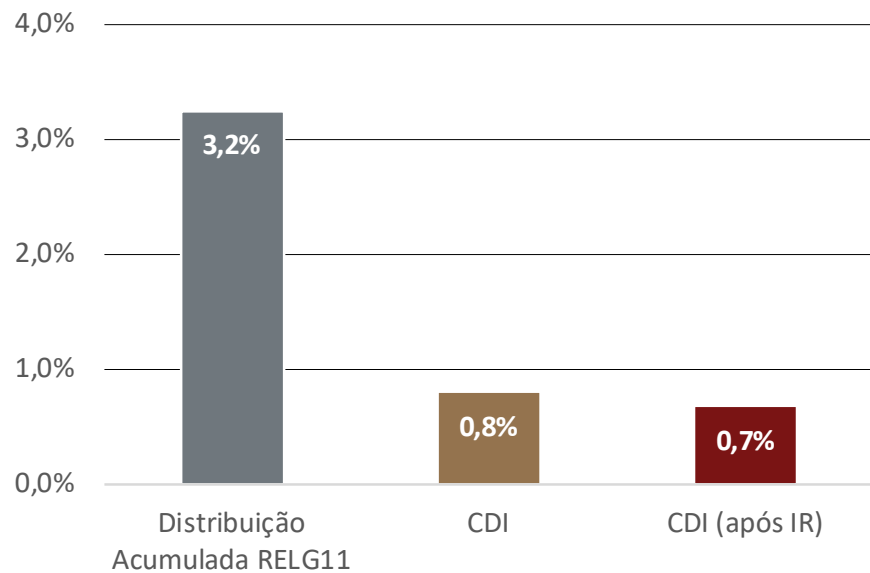


Em % CDI



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 23/outubro/2020 até 31/março/2021)

(sobre a cota R\$100)

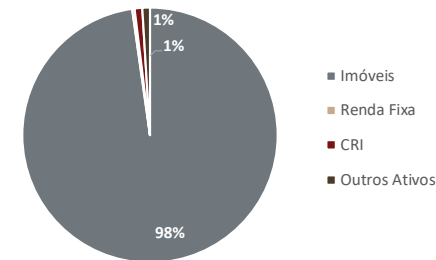


Ativos do Fundo⁵

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

- Imóveis: R\$ 146.119.145
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 464.902
- CRI: R\$ 1.444.595
- Outros Ativos: R\$ 1.337.144

Total do ativo: R\$ 149.365.785

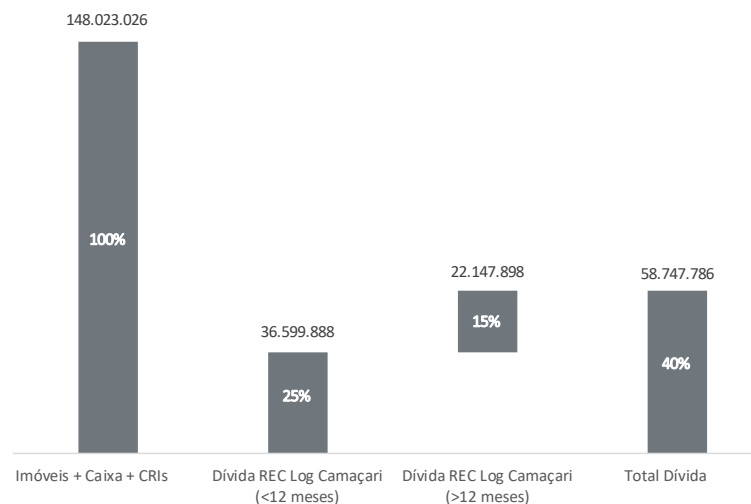


Passivos do Fundo

- Obrigações com aquisições de imóveis (até 12 meses): R\$ 36.599.887,71
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 22.147.897,89
- Outros passivos: R\$ 1.134.862,11

Total do passivo: R\$ 59.882.648

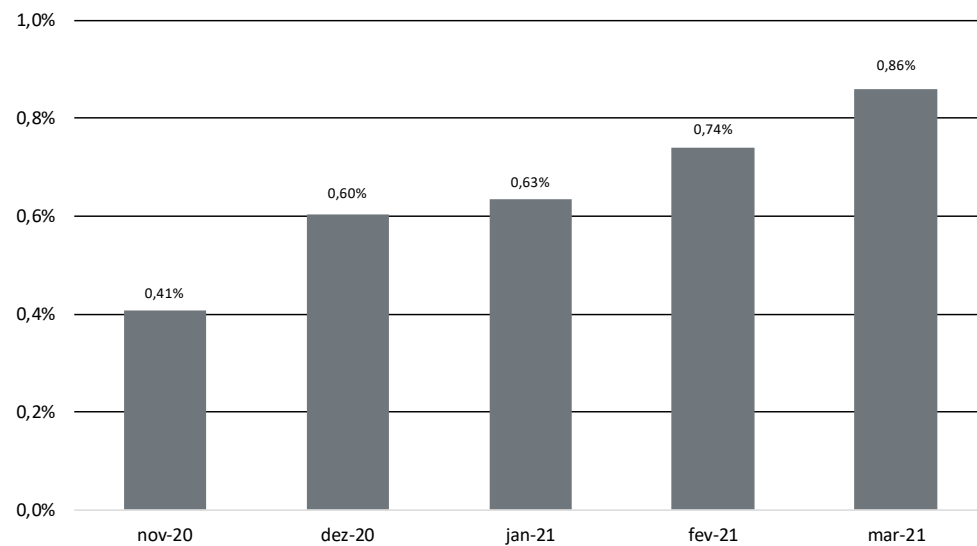
Ativos x Dívidas do Fundo



⁵Fonte: Administrador do Fundo

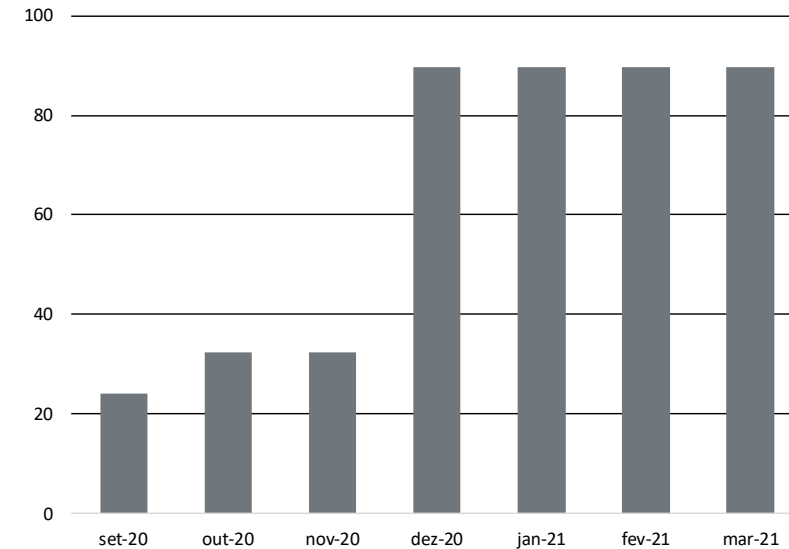
Distribuição mensal do fundo

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



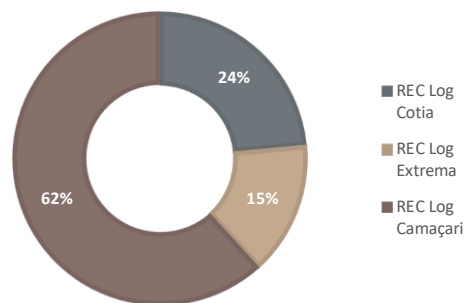
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁷

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de março de 2021 em R\$ 89.582.612,15 (Em R\$ - milhões)



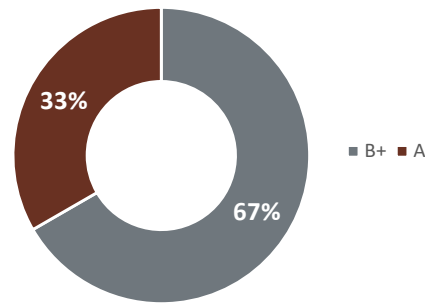
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)

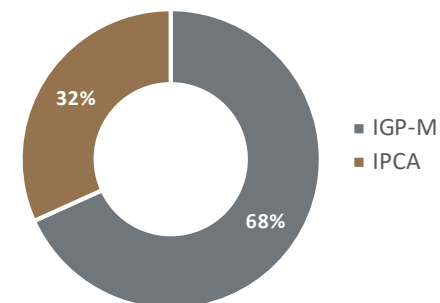


CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁶

(% Área Bruta Locável)



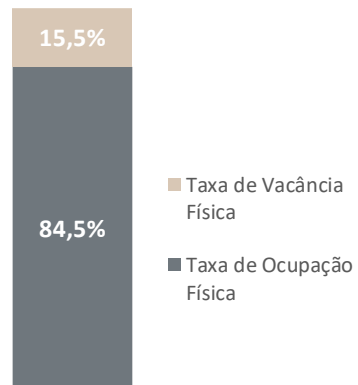
ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS



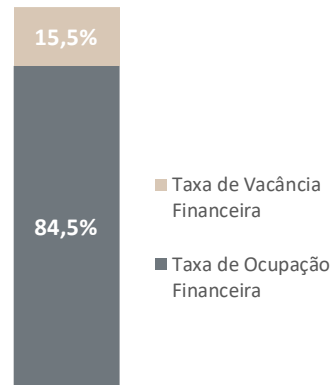
⁶ Fonte: Buildings

⁷ Fonte: Administrador do Fundo

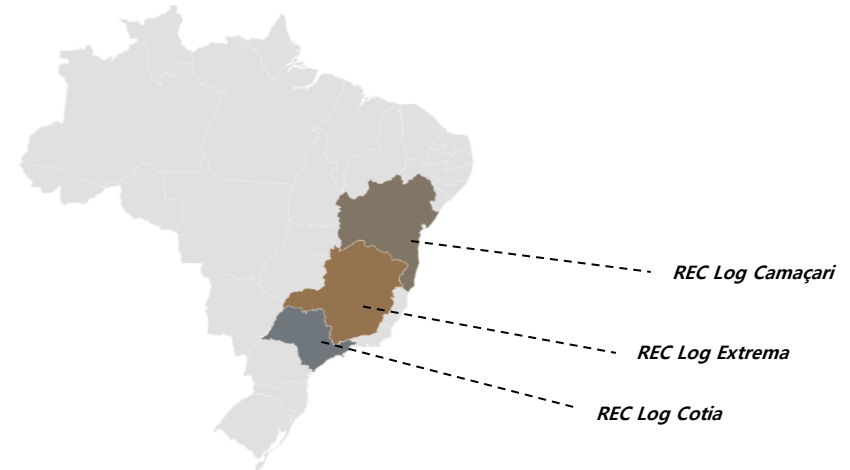
TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS



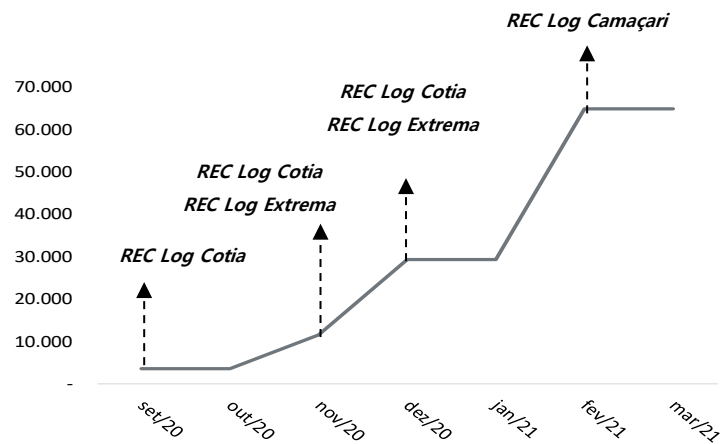
PORTFÓLIO DO FUNDO

Imóveis (por aquisição)

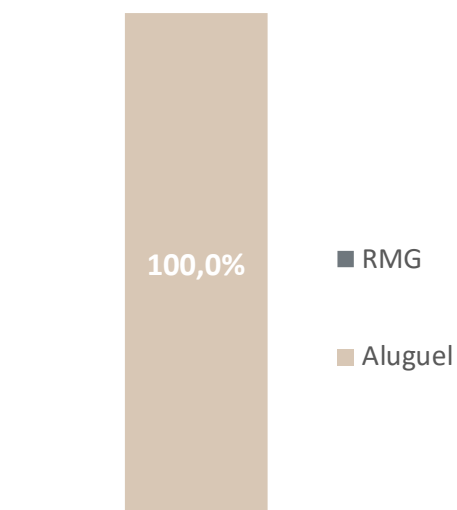
Ativo	Localização	Estado	Classe ⁸	ABL própria (m ²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m ² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	B+	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2023, 2032
REC Log Extrema	Extrema	MG	A	11.364	100%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode, Multilaser	2022, 2026
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	B+	47.441	75%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná	2022, 2023, 2024
Total				76.883	84,5%	R\$ 141.511.578	R\$ 1.841			

⁸ Fonte: Buildings

Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)

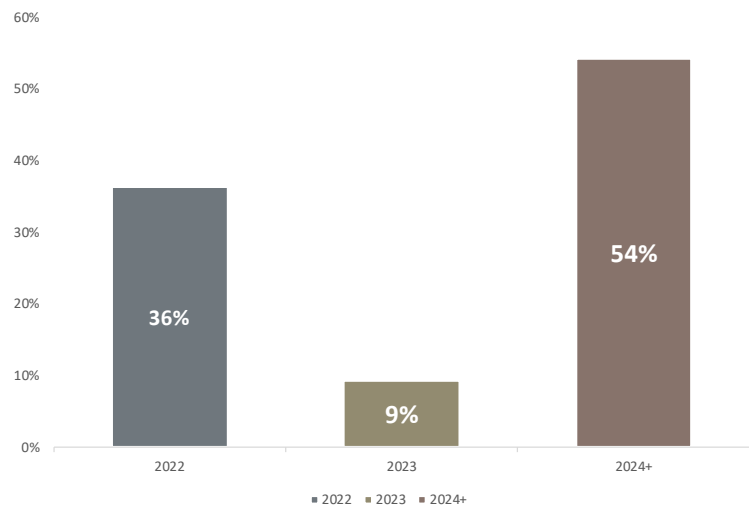


Aluguel vs. Renda Mínima Garantida



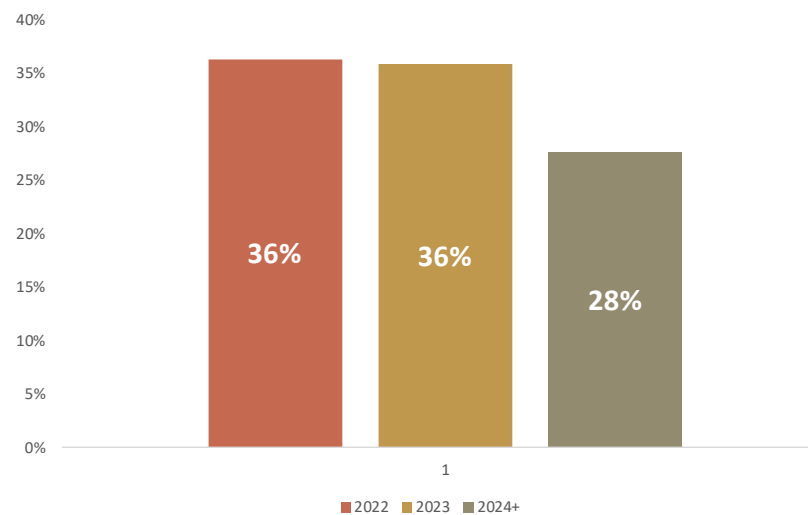
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)



Data das renovatórias

(por % da receita mensal)



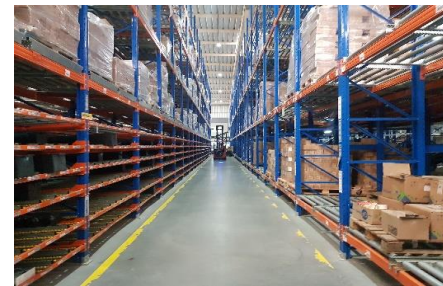
DETALHAMENTO ATIVOS DO FUNDO

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) - 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), 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
Contrato(s)	Típicos entre 2022 e 2024
Índice de Reajuste	IPCA



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^{9 10}

	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	Acumulado
Receitas de aluguel	200.645	355.961	652.611	841.963	962.159	3.013.340
Despesas financeiras com propriedades	-16.140	-26.932	0	-39.398	-116.187	-198.656
Despesas operacionais com propriedades	0	0	-2.031	-6.402	-107.036	-115.469
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0
Resultado de Propriedades	184.506	329.030	650.581	796.163	738.936	2.699.215
Outras receitas	8.471	28.542	38.202	16.518	8.716	100.449
Despesas Operacionais	-40.864	-87.622	-98.459	-119.906	-95.649	-442.500
Lucro líquido - regime competência	152.112	269.950	590.323	692.775	652.003	2.357.164
Lucro líquido - regime caixa	24.365	136.118	305.495	390.260	809.536	1.665.774
Valor distribuído	137.000	269.947	590.241	690.074	800.896	2.488.158
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	<i>0,6338</i>	<i>0,7410</i>	<i>0,8600</i>	<i>3,2460</i>
<i>Rendimento por recibo (após conclusão das Emissões):</i>	<i>0,4081</i>	<i>0,6031</i>	<i>0,6338</i>	<i>0,7410</i>	<i>0,8600</i>	
		<i>0,3472</i>	<i>0,1054</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.

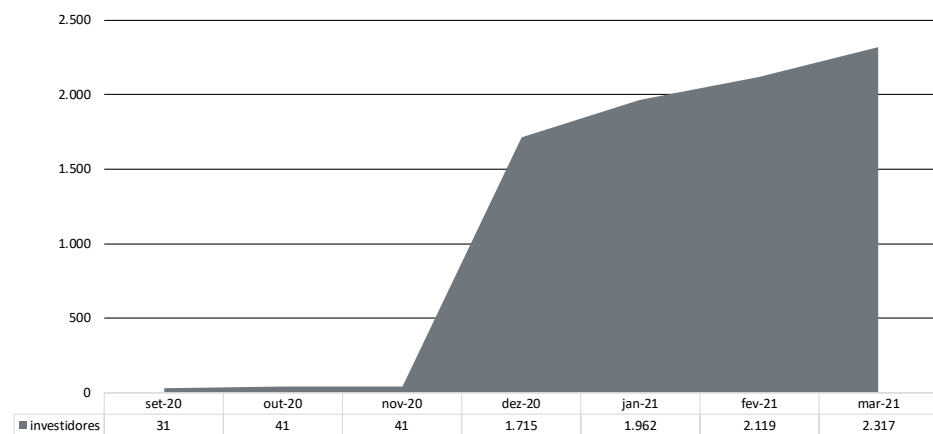
Liquidez e rentabilidade na B3

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 março, a cota fechou em **R\$ 98,90**.

Outras informações ¹¹ :		março de 2021
Volume negociado no mês (em R\$)		3.500.774
Média diária (em R\$)		152.208
Quantidade de cotas negociadas no mês		36.068
Valor da cota no fechamento (em R\$)		98,90
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		97,06
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	95,00
	Máximo	98,90

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de março com um total de 2.317 investidores.

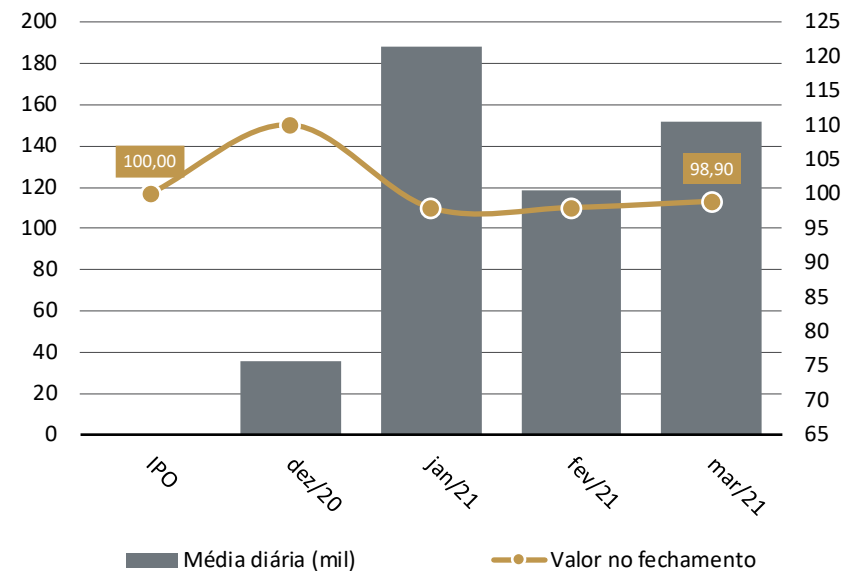


Média de negociação diária

(B3 – em R\$ mil)

Valor da cota no fechamento

(B3 – em R\$)



¹¹ 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 fundador 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 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\$ 2,2 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	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

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.

