

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 2024, 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

Em 13 de dezembro, referente ao resultado do mês de novembro de 2024, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 1.067.649,60. Esta distribuição corresponde a um rendimento por cota de R\$ 0,8000 que, quando comparado a cota de fechamento do mês de novembro, no valor de R\$ 57,49, representa um dividend yield de 1,39% ao mês, ou a um dividend yield anualizado de 16,70%. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, a rentabilidade do mês passa a equivaler a 206% do CDI líquido do tributo.

Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos últimos 12 meses a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a R\$ 1,56/cota.

O Fundo distribuiu entre novembro de 2020 (primeiro mês após o encerramento da sua oferta inicial) e novembro de 2024 um montante acumulado de 22,37% (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 32,69%).



Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações

[rec-gestao.com](https://www.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\$ 168.966.549	R\$ 76.723.969
R\$ 126,61	R\$ 57,49

ABL	Valor	Valor Implícito
Total²	Contábil³	a Mercado
99.550 m ²	R\$ 2.325/m ²	R\$ 1.396/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	4.405
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.

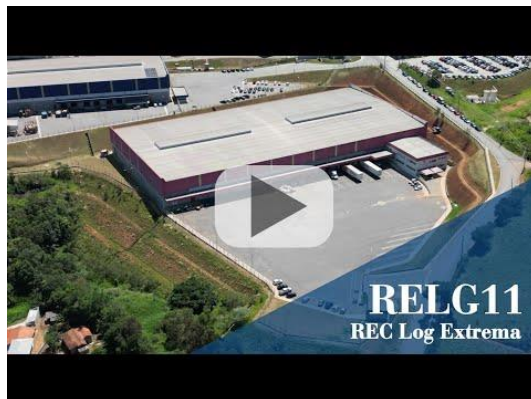
⁵ Com base na recomendação do Gestor do Fundo, a partir do mês de maio de 2023, a remuneração do Gestor não será distribuída ao mesmo. Referido valor será provisionado contabilmente como despesa (mensal) do Fundo.

Vídeos dos ativos

Com o objetivo de aproximar os cotistas dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo, produzimos uma série de vídeos mostrando imagens, localização e principais características de cada ativo. Para acessar os vídeos, clique nas imagens abaixo.

Os vídeos estarão disponíveis também no canal da REC Gestão no youtube [\[clique aqui\]](#).

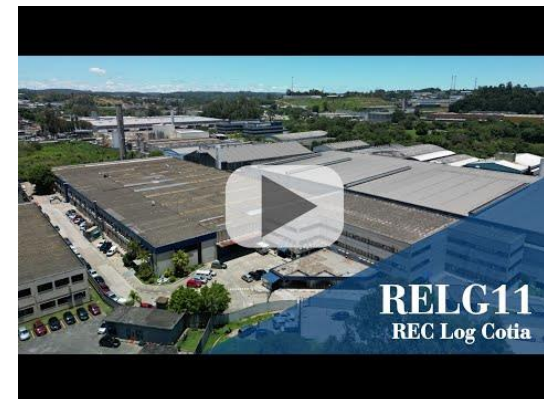
REC Log Extrema



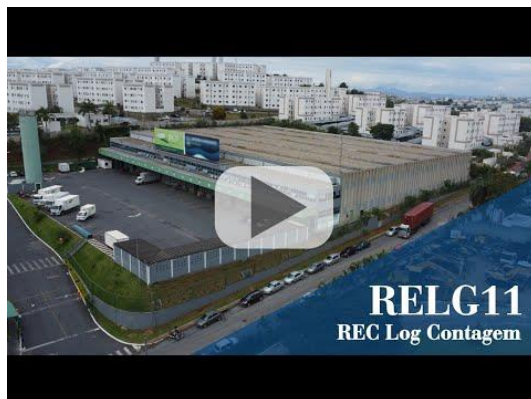
REC Log Camaçari



REC Log Cotia



REC Log Contagem



REC Log Queimados



Compromisso de Venda e Compra – REC Log Camaçari

No mês de outubro o Fundo acordou com o Banco Santander (Brasil) S.A. que o fluxo de pagamento mensal de R\$ 1,0 milhão ficará suspenso no período entre 01/11/2024 e 31/12/2024.

Este acordo reflete no aumento da distribuição de dividendos do mês (competência) de novembro e dezembro.

Resultado acumulado

O resultado caixa acumulado do Fundo e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 8,7959/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.

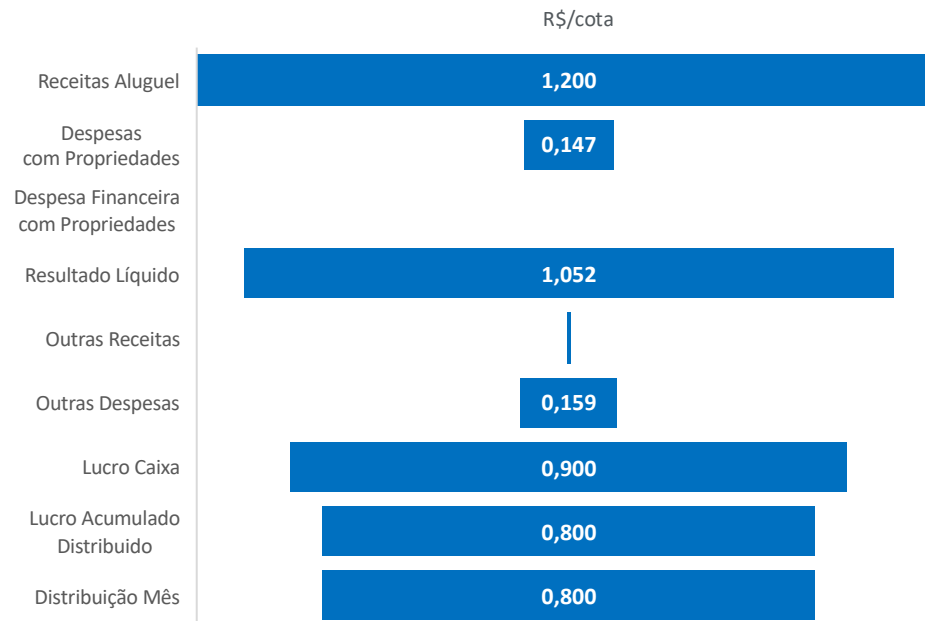
Venda de ativos e gerenciamento dos passivos do Fundo

Com o objetivo de gerenciar o passivo, o Fundo tem intenção de vender quaisquer ativos do portfólio.

Cabe destacar que idealmente a soma dos imóveis vendidos deve perfazer um montante muito próximo ao valor do passivo do Fundo (R\$ 62.459.369).

Resultado Caixa no Mês – Origem e Destino dos Recursos

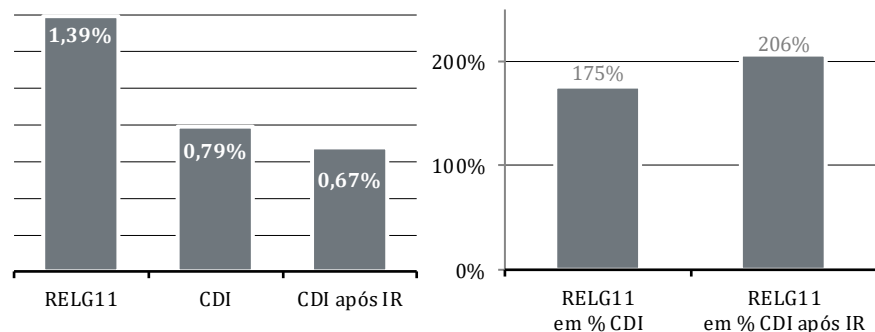
O resultado caixa no mês de novembro teve a seguinte origem e destinação de recursos:



Notas: Outras Receitas incluem receitas com aplicações em renda fixa, e representa R\$ 0,006 por cota.

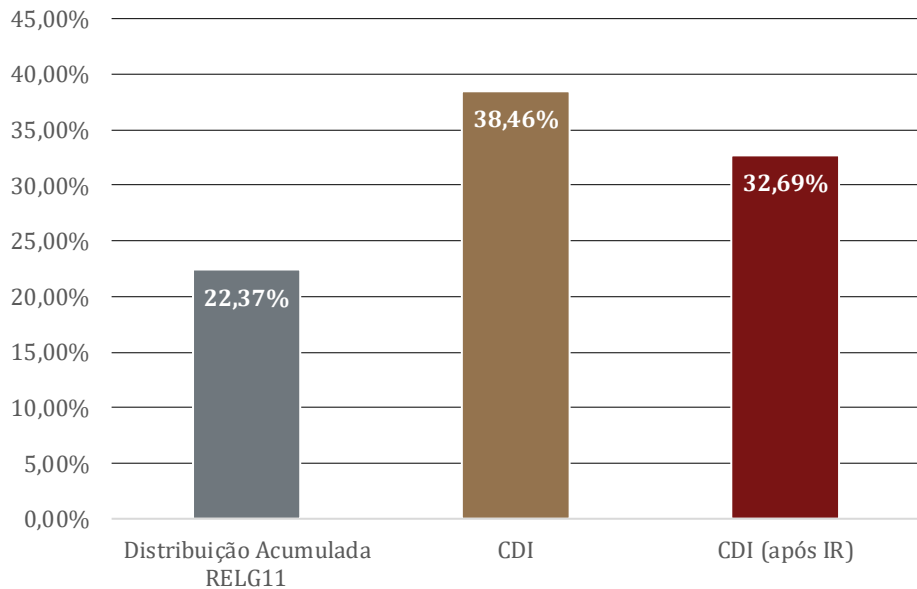
RESULTADO MENSAL (novembro 2024)

Distribuição sobre cota do fechamento Em % CDI
(% a.m.)



Distribuição Acumulada (desde o IPO – 23/outubro/2020 até 30/novembro/2024)

(sobre a cota R\$100)

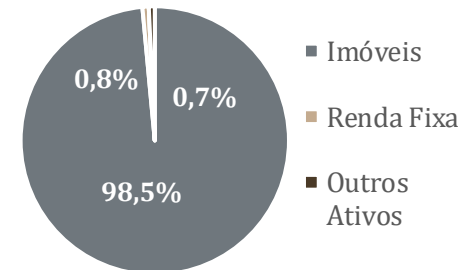


Ativos do Fundo⁶

Ao final do mês de novembro de 2024, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

- Imóveis: R\$ 230.852.102
- Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 1.786.169
- Outros Ativos: R\$ 1.680.936

Total do ativo: R\$ 234.319.207



Passivos do Fundo

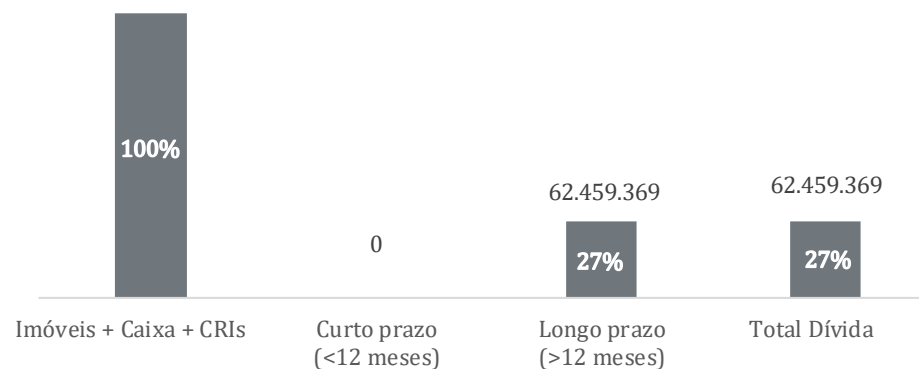
- Obrigações com aquisição de imóveis (acima de 12 meses): R\$ 62.459.369

- REC Log Camaçari – R\$ 62.459.369 – CDI + 5,00%

- Outros passivos: R\$ 2.893.290

Total do passivo: R\$ 65.352.658

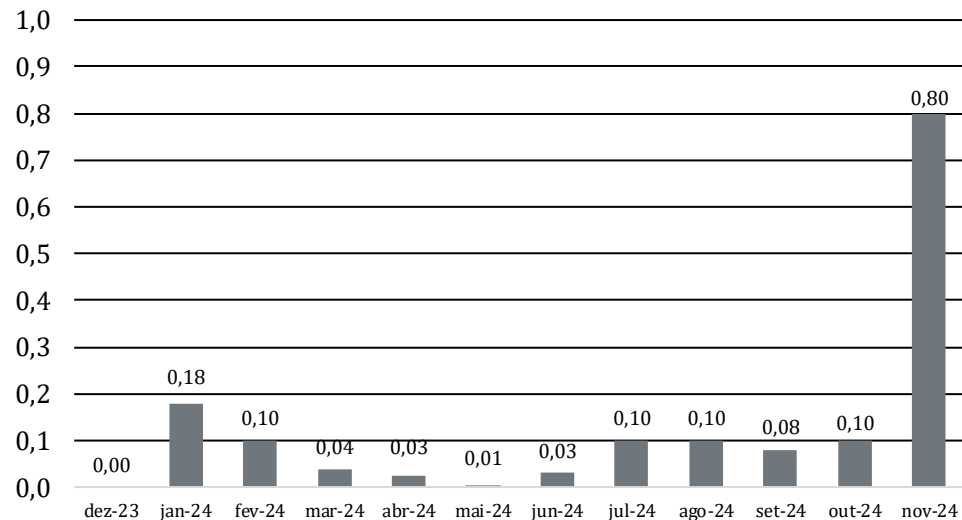
Ativos x Dívidas do Fundo



⁶Fonte: Administrador do Fundo

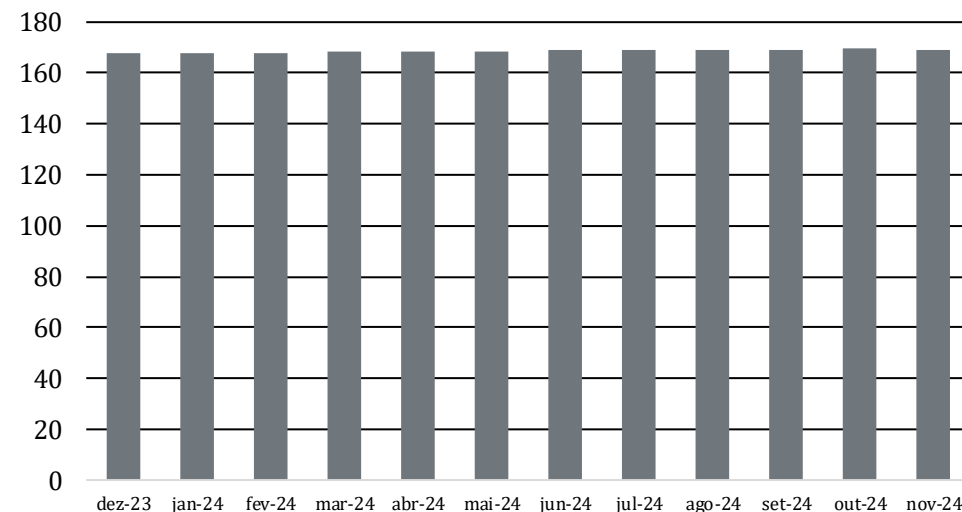
Distribuição mensal do fundo

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



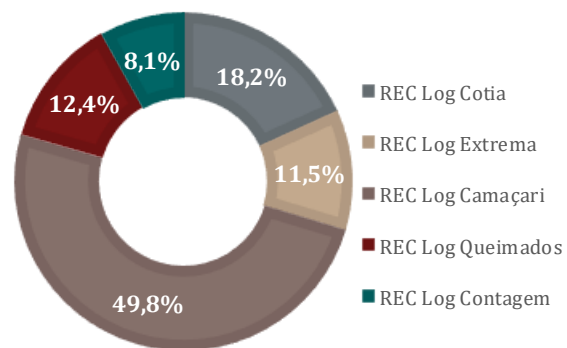
PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁸

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2024 em R\$ 168.966.549 (Em R\$ - milhões)



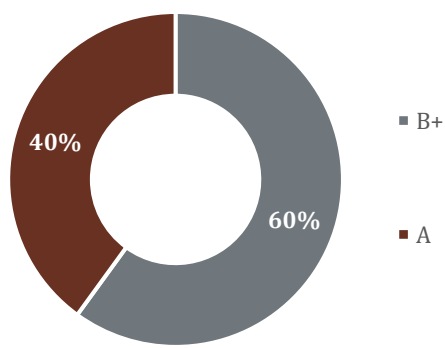
PARTICIPAÇÃO POR IMÓVEL

(% Área Bruta Locável)



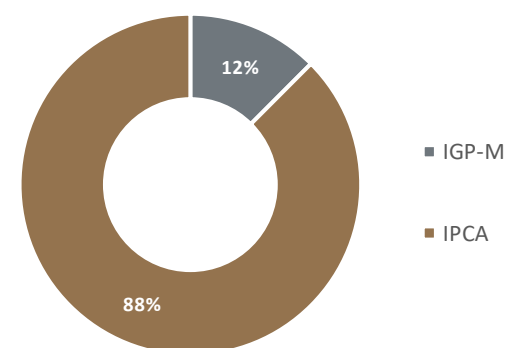
CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS⁷

(% Área Bruta Locável)



ÍNDICE DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS

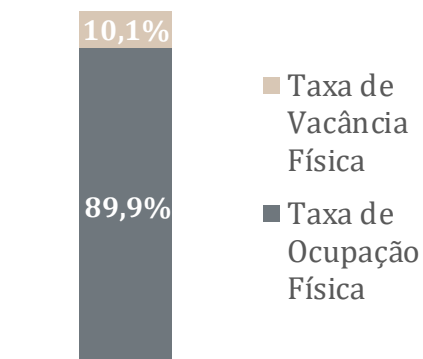
(% da receita mensal)



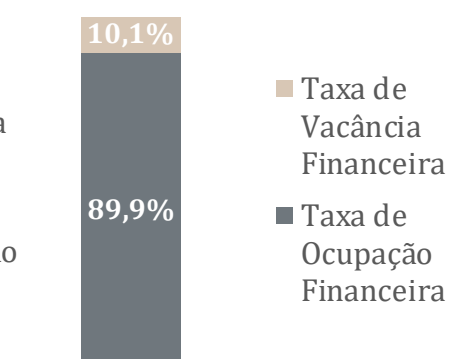
⁷ Fonte: Buildings

⁸ Fonte: Administrador do Fundo

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS

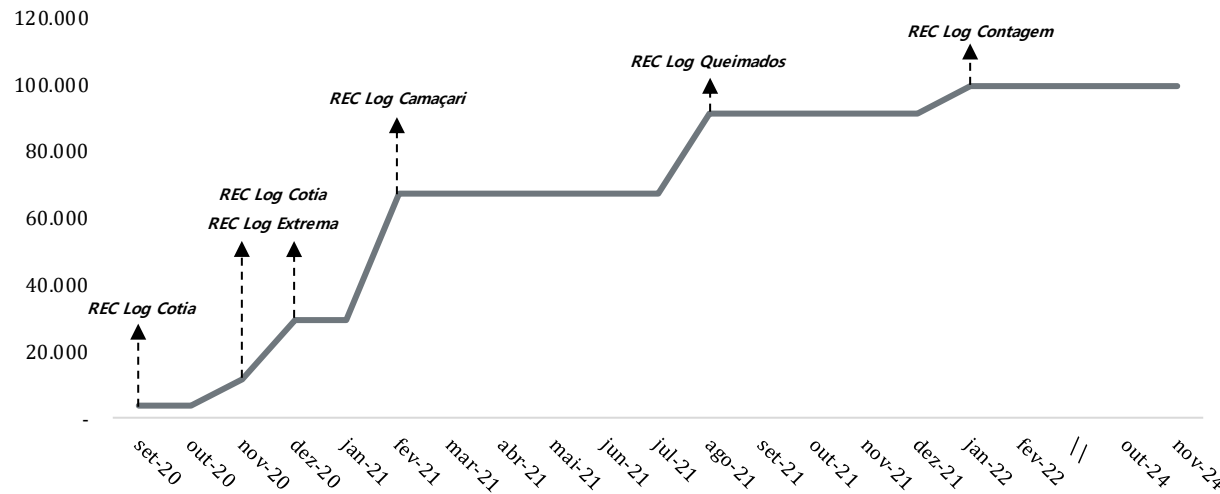


PORTFÓLIO DO FUNDO

Imóveis (por aquisição)

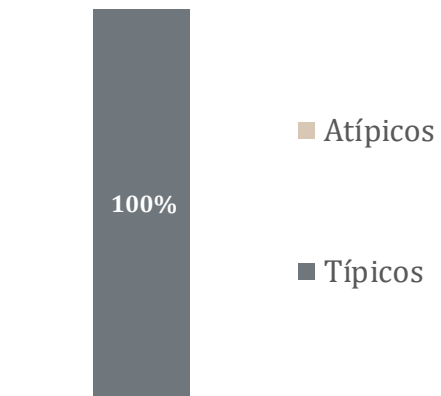
Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	18.078	100,0%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space.	2032.
REC Log Extrema	Extrema	MG	11.616	100,0%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.099	10,40%	Máxima/Hinode, Arclad.	2028.
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	49.441	85,8%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	Santa Cruz, V-Log, Eteno, Transparaná, Unitrading, IBL.	2025, 2026, 2028, 2029.
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	75,4%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, TCI BPO, Mauser.	2025, 2029, 2033.
REC Log Contagem	Contagem	MG	8.080	100,0%	R\$ 14.968.421	R\$ 1.853	9,50%	P&P Distribuidora.	2028.
Total			99.550	89,91%	R\$ 175.456.692	R\$ 1.762			

Evolução do Portfólio do Fundo (em m²)



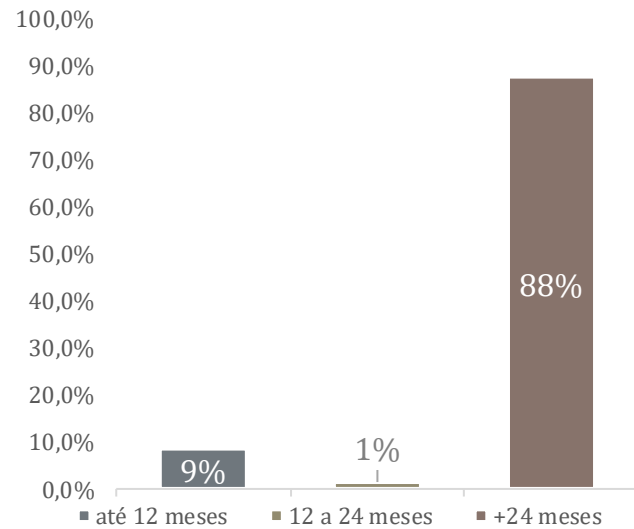
Contratos Típicos/Atípicos

(por % da receita mensal)



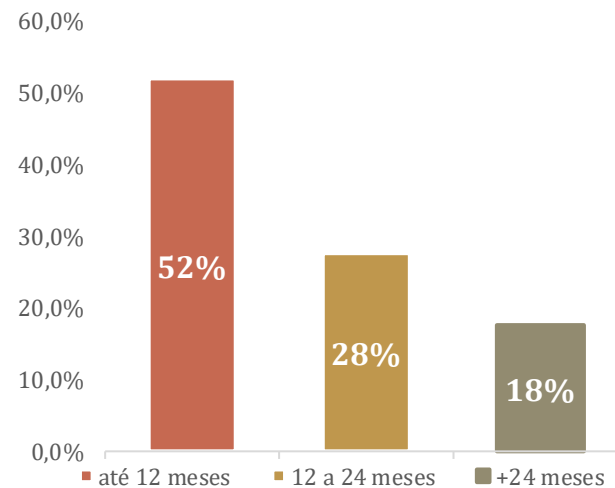
Vencimento dos Contratos

(por % da receita mensal)



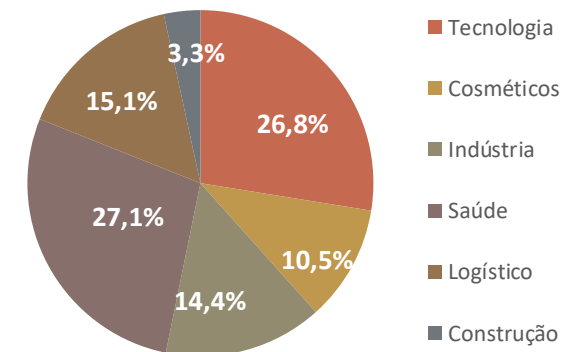
Data das renovatórias

(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\$ 8,7959 por cota.**

DRE Gerencial ^{9 10}

	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Acumulado 12M
Receitas de aluguel	1.473.033	1.383.991	1.461.832	1.455.445	1.410.034	1.452.081	1.604.723	1.600.241	1.574.753	1.575.609	1.573.351	1.600.851	18.165.942
Multa rescisória	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras com propriedades	-698.166	-886.744	-753.442	-776.007	-833.933	-784.404	-740.753	-852.397	-810.527	-775.817	-853.737	-724.450	-9.490.379
Despesas operacionais com propriedades	-113.684	2.958	-261.266	-189.479	-223.327	-242.625	-281.548	-344.161	-159.428	-288.765	-166.051	-182.826	-2.450.202
Ajuste a valor justo com propriedade	894.448	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	894.448
Resultado de Propriedades	1.555.631	500.204	447.124	489.959	352.773	425.052	582.422	403.683	604.798	511.026	553.563	693.575	7.119.809
Outras receitas	6.974	11.102	16.275	4.211	4.941	4.330	14.186	5.379	5.801	5.409	5.125	8.522	92.253
Despesas Operacionais	-217.216	-139.991	-168.940	-180.693	-208.201	-190.509	-203.637	-344.476	-288.631	-234.016	-264.032	-180.193	-2.620.536
Lucro líquido - regime competência	1.345.388	371.315	294.458	313.477	149.512	238.872	392.972	64.585	321.967	282.419	294.655	521.904	4.591.526
Lucro líquido - regime caixa	488.179	502.988	-15.426	51.483	-10.594	-7.208	58.913	-98.955	180.333	36.673	145.744	1.200.787	2.532.917
Valor distribuído	0	240.221	133.456	51.514	33.364	6.940	39.370	133.456	133.456	106.765	133.456	1.067.650	2.079.648
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,1800</i>	<i>0,1000</i>	<i>0,0386</i>	<i>0,0250</i>	<i>0,0052</i>	<i>0,0295</i>	<i>0,1000</i>	<i>0,1000</i>	<i>0,0800</i>	<i>0,1000</i>	<i>0,8000</i>	<i>1,5583</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/m ²)	Receita Acruada ⁽¹⁾ (R\$/mês)	Receita Acruada ⁽¹⁾ (R\$/m ² /mês)	Aluguel Atual		Aluguel Acruido ⁽¹⁾	
					Yield Implícito ⁽²⁾ Custo Caixa ⁽³⁾	Yield Implícito ⁽²⁾ Avaliação	Yield Implícito Custo Caixa ⁽³⁾	Yield Implícito Avaliação
REC LOG - CAMAÇARI	580.889	13,69	597.010	14,07	11,6%	9,5%	11,9%	9,8%
REC LOG - COTIA	375.586	20,78	388.652	21,50	10,5%	8,4%	10,8%	8,7%
REC LOG - EXTREMA	300.751	25,89	306.965	26,43	9,0%	8,2%	9,2%	8,3%
REC LOG - QUEIMADOS	202.238	21,76	210.411	22,64	16,3%	14,4%	17,0%	15,0%
REC LOG - CONTAGEM	141.387	17,50	150.605	18,64	10,9%	6,8%	11,6%	7,3%
Total	1.600.851	17,88	1.653.644	18,47				

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

(2) O Yield Implícito considera a receita potencial dos imóveis - ou seja, as áreas vagas como se estivessem ocupadas.

(3) O custo caixa do imóvel é representado pelo valor de aquisição do mesmo acrescido dos custos decorrentes da aquisição (ITBI, registro, escritura, etc.) e das benfeitorias nele executadas

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(s) com término(s) 2032.

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	11.615,95
Cap Rate de aquisição (a.a.)	10,40%
Locatário(s)	Máxima/Hinode, Arclad.
Contrato(s)	Típico(s) com término(s) em 2028.



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)	Santa Cruz, V-Log, Eteno, Transparaná, Unitrading, IBL.
Contrato(s)	Típico(s) com término(s) entre 2025 e 2029.

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)	Típico(s) com término(s) entre 2025 e 2033.



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(s) com término(s) em 2028.



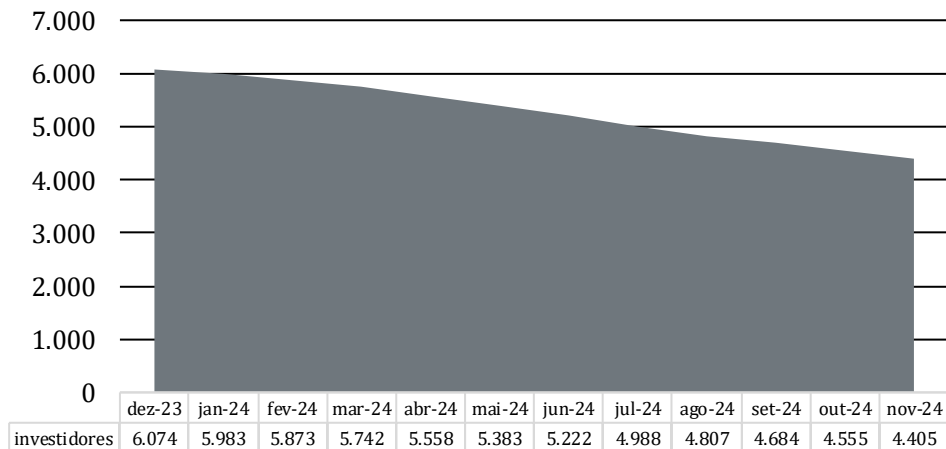
Liquidez e rentabilidade na B3

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\$ 57,49**.

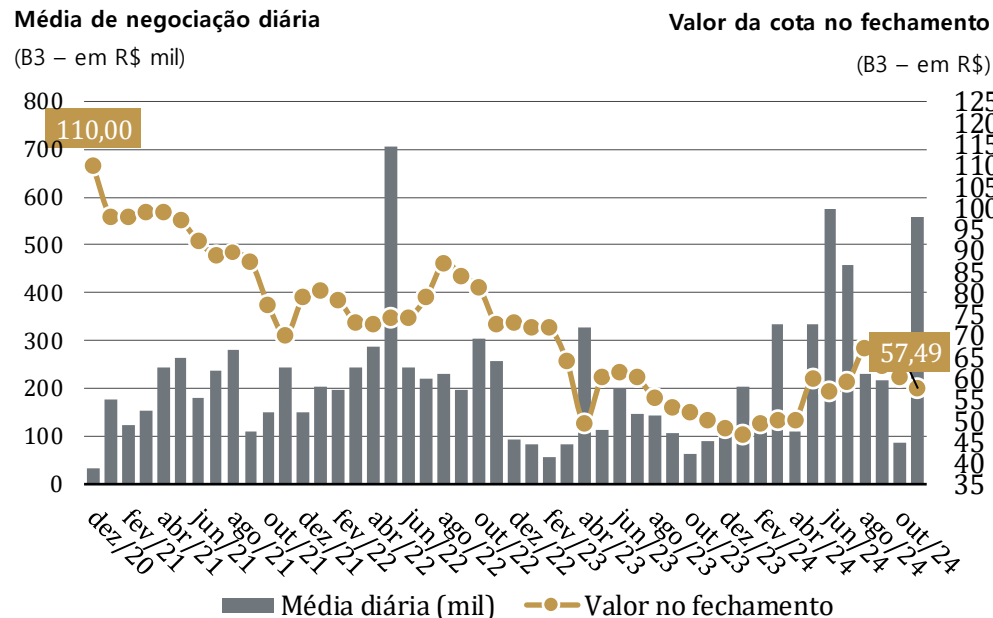
Outras informações ¹² :		novembro de 2024
Volume negociado no mês (em R\$)		10.583.452
Média diária (em R\$)		557.024
Quantidade de cotas negociadas no mês		178.589
Valor da cota no fechamento (em R\$)		57,49
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		59,26
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	54,02
	Máximo	61,95

Evolução da quantidade de Investidores no Fundo

O Fundo encerrou o mês de novembro com um total de 4.405 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 43 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 24 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 25 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 22 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 32 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, FII REC Multiestratégia, REC FAMI Fundo de CRI Cotas Amortizáveis e REC Cotas Amortizáveis II, com aproximadamente R\$ 3,7 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 3509 0600

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.

