

Relatório Mensal

julho de 2025

REC
REAL ESTATE CAPITAL

 [Informe Mensal de Distribuição](#)

 [\(11\) 98174-2903](tel:(11)98174-2903)

 ri@rec-gestao.com

 www.rec-gestao.com.br

 [@recgestao](https://www.instagram.com/recgestao)

 [/recgestao](https://www.linkedin.com/company/recgestao)

 [Cadastre-se no nosso mailing!](#)

EMET11

Multiestratégia FII



OBJETIVO DO FUNDO

O principal objetivo do Fundo, é auferir receitas através do investimento, e gestão ativa, em ativos de natureza imobiliária.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 50.847.381

COTA PATRIMONIAL

R\$ 10,17

COTA MERCADO

R\$ 10,46

QUANTIDADE DE COTAS

5.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

53

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral.

PRAZO

Indeterminado..

CONDOMÍNIO

Fechado.

GESTORA

REC Gestão de Recursos S.A.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

SI Advisor

ADMINISTRADOR

BRL Trust DTVM S/A.

TAXAS

Administração: 0,15% a.a.
Gestão/Consultoria: 1,05% a.a./PL
Performance: 20% > IFIX

CNPJ

53.523.736/0001-00

CÓDIGO B3 (TICKER)

EMET11

DIVULGAÇÃO DOS DIVIDENDOS

5º dia útil.

PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

10º dia útil.

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos são isentos de IR para pessoas físicas, desde que: (i) o fundo tenha, no mínimo, 50 cotistas; (ii) o investidor não detenha mais de 10% das cotas ou dos rendimentos do fundo; e (iii) as cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores ou mercado de balcão organizado.

> DESTAQUES

1,28% CDI	-1,36% IFIX	-4,17% IBOV
R\$ 0,10 Dividendo por cota	R\$ 10,46 Cota Mercado	R\$ 10,17 Cota Patrimonial
96,37% % do CDI Líquido	0,96% a.m. Dividend Yield Mercado	1,03 P/VP

> RESULTADO DO MÊS

O Fundo distribuirá o valor de **R\$0,10 por cota**, referente ao resultado do mês de julho. Com base na cota de fechamento do período, de **R\$10,46**, o **dividend yield** mensal é de **0,96%**, o que representa um **dividend yield** anualizado de **11,47%**, líquido e isento de Imposto de Renda.

No mês de julho o gestor realizou a **reciclagem de parte do portfólio de FIIs**, com lucro total de aprox. **R\$1,4MM**, em linha com a estratégia de geração de valor aos cotistas. Isto posto, o resultado caixa foi de **R\$0,37 por cota**, e será distribuído ao longo dos próximos meses.

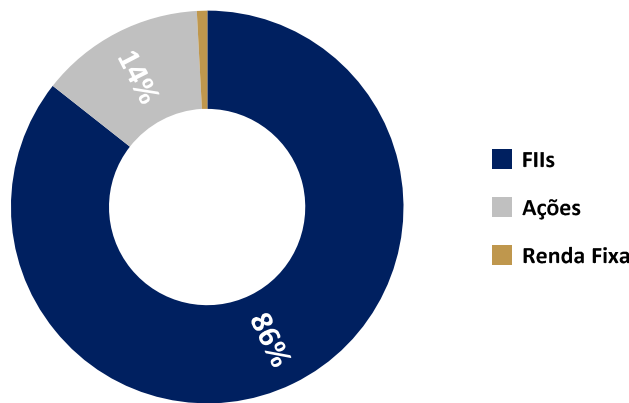
> ESTRATÉGIA ATUAL DO FUNDO

- Gestão Ativista** focada em construir soluções, junto aos gestores de cada FII investido, com o intuito de **destravar** e **gerar valor** dos ativos imobiliários.
- Investimento **diversificado e oportunístico** em **FIIs de Tijolo e Ações Imobiliárias**, negociados a **preços descontados**. O que permite adquirir imóveis em regiões estratégicas a valores abaixo do patrimonial, com visibilidade de uma potencial **recuperação e valorização** no médio prazo.
- Arbitragem via investimento em **FOFs** com **duplo desconto** sobre o valor patrimonial e **carrego positivo**.
- Investimento em **FIIs de desenvolvimento** com foco em **TIR** e **Ganho de Capital**.

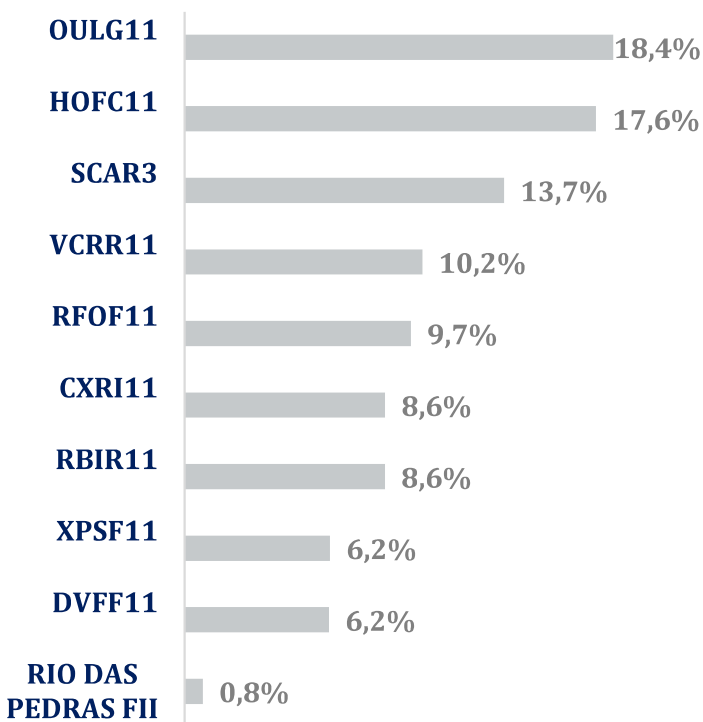
> **ALOCAÇÃO DOS ATIVOS² (julho/2025)**

Ao final do mês de julho de 2025, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma (%/ total de ativos):

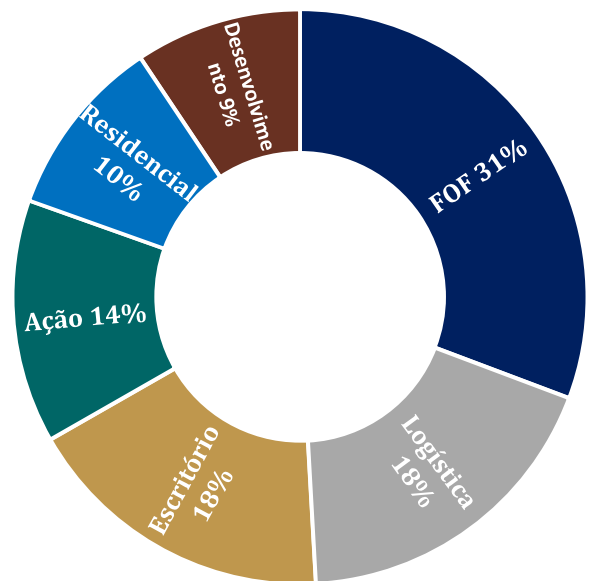
<i>Ativo</i>	<i>% Ativos</i>	<i>Volume Financeiro</i>
FIIs	86%	R\$ 44.269.848
Ações	14%	R\$ 7.024.450
Renda Fixa	1%	R\$ 433.394



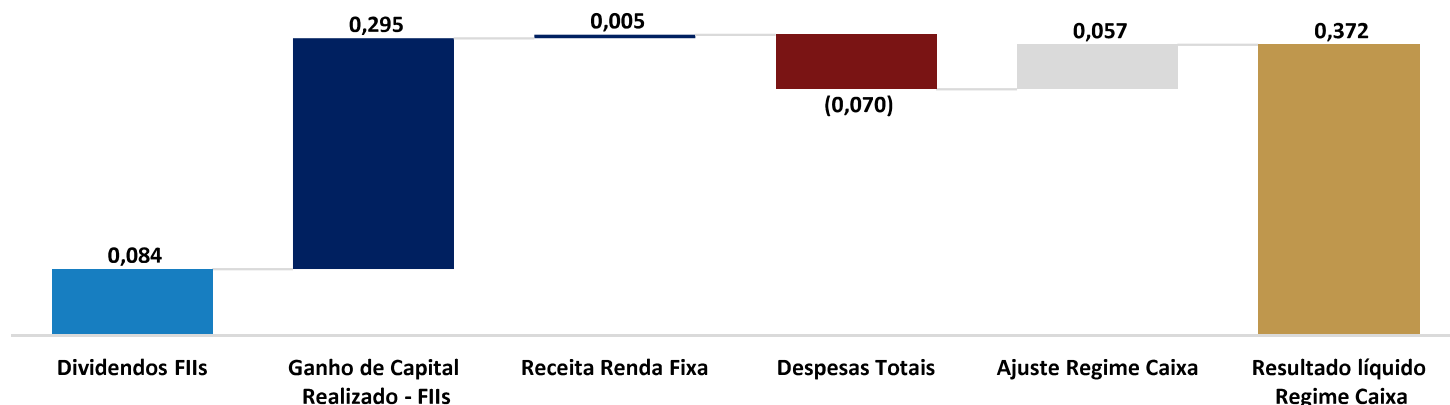
> **PORTFOLIO DO FUNDO (%/PL)**



> **DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (% Ativos)**



> **COMPOSIÇÃO DO RESULTADO CAIXA (R\$/COTA) – julho/25**



> **DRE GERENCIAL (2025)**

	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	Acumulado (2025)
Rendimentos CRIs	19.199	16.897	(14.233)					21.863
Rendimentos FII's	564.022	383.250	322.228	312.358	311.654	359.315	421.290	2.674.117
Ganho de Capital Realizado - FII's	(122.054)	(1.336.504)	409.023	124.018			1.476.503	550.985
Receita Renda Fixa	4.486	6.177	6.302	22.630	43.918	47.677	22.532	153.724
Receitas Totais	465.653	(930.179)	723.319	459.007	355.572	406.992	1.920.325	3.400.688
Despesas Operacionais	(63.989)	(98.862)	(67.920)	(67.258)	(72.460)	(326.938)	(53.450)	-750.876
Despesas com IR						(46.758)	(295.301)	-342.059
Despesas Totais	(63.989)	(98.862)	(67.920)	(67.258)	(72.460)	(373.696)	(348.750)	-1.092.935
Ajuste Marcação a mercado	548.868	1.529.177	560.224	1.787.468	1.088.965	(220.005)	(2.125.489)	3.169.208
Resultado líquido - Competência	950.531	500.136	1.215.623	2.179.216	1.372.077	(186.710)	(553.914)	5.476.960
Resultado líquido - Competência / Cota	0,1901	0,1000	0,2431	0,4358	0,2744	(0,0373)	(0,1108)	1,0954
Resultado líquido - Regime Caixa	383.351	(1.027.758)	670.358	396.159	284.759	129.459	1.857.780	2.694.107
Resultado líquido - Regime Caixa / Cota	0,0767	(0,2056)	0,1341	0,0792	0,0570	0,0259	0,3716	0,5388
Valor distribuído							500.000	500.000
<i>Valor distribuído por cota</i>							<i>0,1000</i>	<i>0,1000</i>

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 no ato (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em um CRI, considera-se a totalidade das receitas advindas de juros e atualização monetária, assim como o ajuste a valor de mercado e eventual apropriação do ágio/ deságio de um CRI adquirido/ vendido.

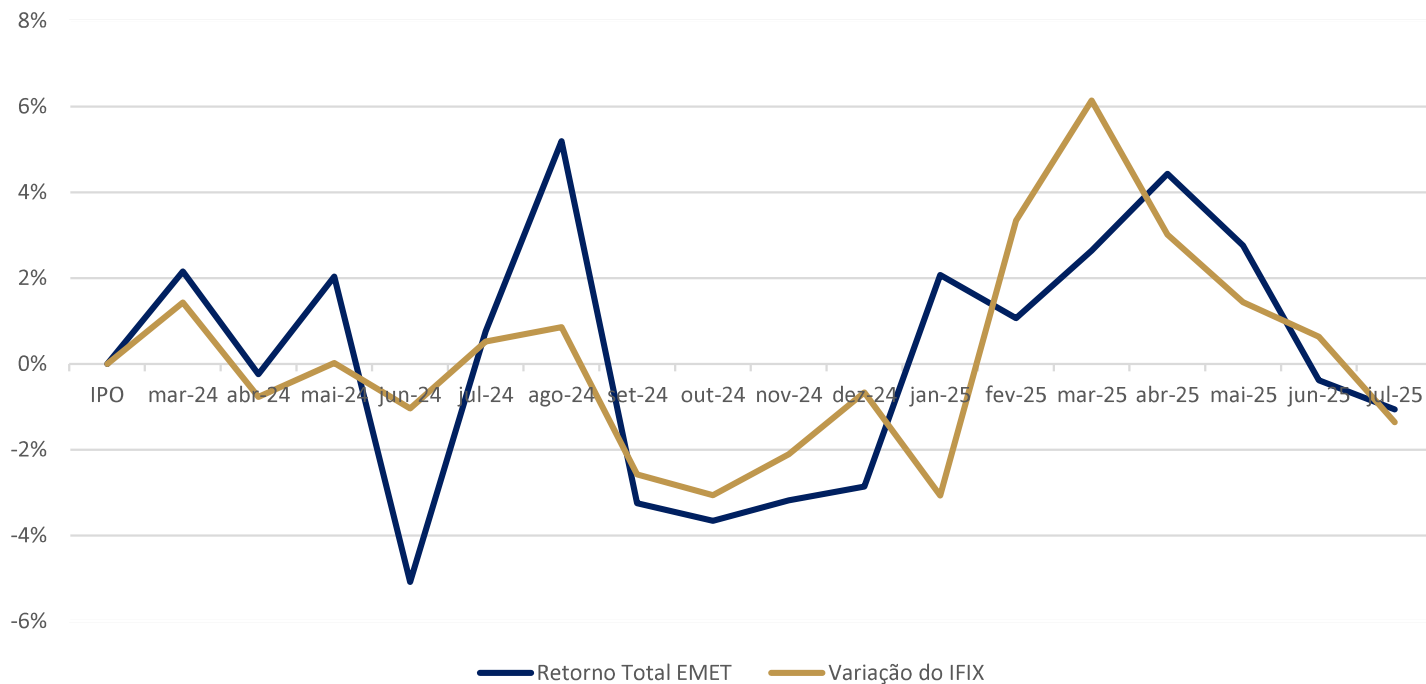
• **Regime de competência:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).

• **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).

> **RETORNO EMET vs IFIX**

Retorno Acumulado EMET11
(desde o início do fundo)

124% sobre o IFIX



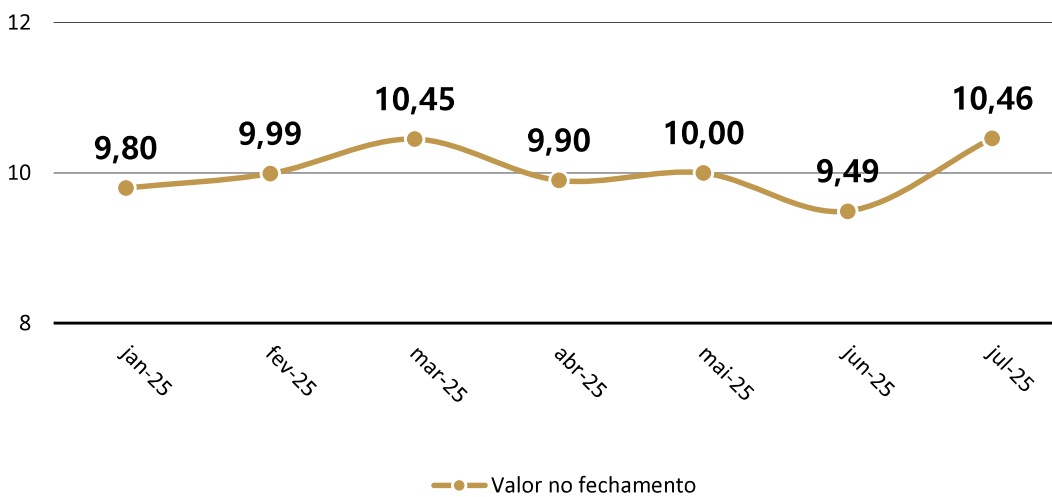
> **INDICADORES DO FUNDO**

	Dez 24	Jan 25	Fev 25	Mar 25	Abr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25
Patrimônio Líquido (000 R\$)	45.850	46.800	47.300	48.550	50.700	52.100	51.900	50.847
PL/Cota (R\$)	9,17	9,36	9,46	9,71	10,14	10,42	10,38	10,17
Cotação de Fechamento (R\$)	9,98	9,80	9,99	10,45	9,90	10,00	9,49	10,46
P/VP	1,09	1,05	1,06	1,08	0,98	0,96	0,91	1,03

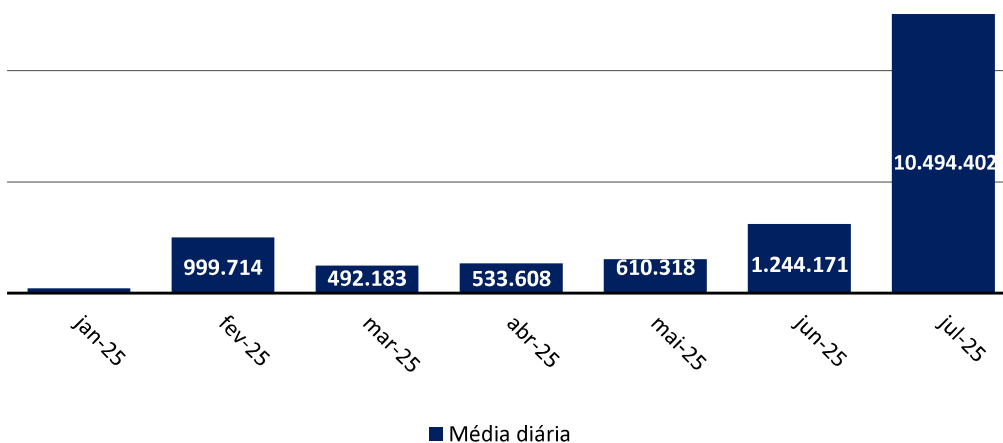
> LIQUIDEZ NA B3

Mês de referência:	Julho/25	
Volume negociado no mês (em R\$)	241.371.250	
Média diária (em R\$)	10.494.402	
Valor da cota no fechamento (em R\$)	10,46	
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	8,76
	Médio	9,63
	Máximo	11,50

> COTAÇÃO DE FECHAMENTO MENSAL (B3 – em R\$)



> NEGOCIAÇÃO MÉDIA DIÁRIA (R\$)



> GLOSSÁRIO FINANCEIRO

Dividend Yield: Indicador de rentabilidade que mostra o percentual de retorno distribuído aos cotistas em relação ao valor da cota. É calculado dividindo os rendimentos pagos no período pelo preço da cota no mesmo intervalo. Quanto maior o dividend yield, maior o retorno proporcional ao investimento.

Gross Up: Ajuste realizado para equivaler rendimentos isentos de imposto de renda (como os de FIIs) aos rendimentos tributáveis. É utilizado para comparações entre ativos com diferentes regimes de tributação. O valor líquido é "bruto" artificialmente para simular o quanto seria necessário receber de um ativo tributável para ter o mesmo retorno líquido.

PMT (Payment): Valor da parcela periódica de uma operação estruturada, composto pela amortização do principal acrescida dos juros devidos no período.

Duration: Prazo médio ponderado de recebimento de fluxos de um título. Indica quanto tempo, em média, o investidor levará para recuperar o capital investido, considerando todos os pagamentos programados.

LTV (Loan to Value): Indicador de alavancagem que mede a relação entre o valor do saldo devedor da operação (ajustado pela subordinação) e o valor presente dos ativos que a lastreiam. Um LTV mais baixo indica maior nível de garantia.

Razão PMT: Relação entre os créditos recebidos na conta centralizadora da operação e o valor da PMT do CRI. Mede a capacidade de pagamento da estrutura. Percentuais mais altos representam maior segurança.

Razão Saldo Devedor: Indicador de cobertura que compara o valor presente dos recebíveis elegíveis com o saldo devedor líquido da operação, descontado o fundo de reservas. Indica o grau de proteção contra inadimplência.

Cotas Sênior: Classe de cotas com maior prioridade no recebimento dos fluxos da operação. São as primeiras a receber amortizações e juros, e, por isso, possuem menor risco e menor remuneração.

Cotas Mezanino: Classe intermediária de risco e retorno. Recebem os pagamentos após as cotas sênior, mas antes das cotas subordinadas. Servem como uma camada de proteção parcial.

Cotas Subordinadas: Classe com menor prioridade de pagamento. Só recebem amortizações e juros após o pagamento das cotas sênior e mezanino. Por assumirem maior risco, normalmente oferecem a maior remuneração.

Lastro Pulverizado: Estrutura de operação em que os contratos de recebíveis são originados de múltiplos devedores. Essa pulverização contribui para a diluição do risco de inadimplência.

Lastro Corporativo: Modelo em que a operação é lastreada por recebíveis de um único devedor ou grupo empresarial. Embora possa oferecer maior previsibilidade, concentra mais risco.

Alienação Fiduciária das Cotas da SPE: As cotas da Sociedade de Propósito Específico (SPE) são cedidas fiduciariamente à securitizadora como garantia da operação. Em caso de inadimplência, a securitizadora pode assumir o controle da SPE e do ativo relacionado.

Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis: Transferência da titularidade dos créditos imobiliários detidos pelo incorporador à securitizadora, sob forma fiduciária. Os créditos passam a ser custodiados por um banco e controlados pela securitizadora para assegurar o pagamento dos investidores.

Conta Centralizadora: Conta bancária vinculada à operação, mantida em banco de primeira linha, onde são depositados os fluxos de recebíveis da carteira cedida, fundo de reservas, fundo de obras e demais garantias. Está protegida pelo regime fiduciário.

Fundo de Reservas: Montante reservado para assegurar os pagamentos do CRI em caso de inadimplemento dos recebíveis. Costuma equivaler a pelo menos duas parcelas da operação (PMTs) e deve ser recomposto sempre que utilizado. Os recursos são aplicados conforme definido no termo de securitização, geralmente em ativos de alta liquidez e baixo risco.

Fundo de Obras: Valor reservado para garantir a conclusão de empreendimentos imobiliários em construção. Os recursos são liberados ao incorporador com base em medições físicas da obra, geralmente em forma de reembolso, conforme previsto contratualmente.

MTM (Mark to Market – Marcação a Mercado): Avaliação do valor de um título com base nas condições atuais de mercado. O preço é ajustado considerando o spread de crédito da operação somado à taxa de referência (benchmark), refletindo o valor de negociação do papel em mercado secundário.

Regime Fiduciário: Estrutura legal que isola os ativos da operação do patrimônio da securitizadora. Garante que os recursos da operação não sejam afetados por eventuais problemas financeiros da empresa que estruturou ou administra o CRI.

Agente Fiduciário: Instituição responsável por fiscalizar o cumprimento das obrigações da operação e proteger os interesses dos investidores. Atua monitorando o desempenho dos ativos, as garantias e o uso dos recursos conforme definido no termo de securitização.

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. Os Consultores de Investimento não verificaram as informações constantes neste documento de forma independente, nem fazem 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 os Consultores de Investimento 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.