

# Fundo de Investimento Imobiliário - RECM11

Relatório Mensal, novembro 2024, REC Multiestratégia FII



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

## Comentários do Gestor

- Prezado investidor, conforme o anúncio de **encerramento** da **primeira emissão de cotas** do Fundo REC Multiestratégia FII, publicado no dia **28 de outubro de 2024**, o fundo captou o montante total de **R\$ 84.005.170,00**.
- As **cotas foram liberadas para negociação** no dia **18 de novembro na B3**. E ao longo do mês de novembro, o gestor alocou, parte dos recursos, da seguinte forma:

**38% em CRIs** - 13 operações de CRIs

**22% em FIIs**; - 13 FIIs

**1% em Ações Imobiliárias** - 1 ação

Desta forma, o fundo manteve **39% dos recursos em ativos de liquidez**.

- O Fundo irá distribuir aos cotistas, referente ao mês de novembro, o dividendo de **R\$ 0,08/cota**. O **Dividend Yield**, calculado sobre a cota de fechamento, é equivalente a **0,81% ao mês**, líquido e isento de IR.
- O Patrimônio líquido do fundo encerrou o mês em **R\$ 83.634.289,50**. A relação **P/VP** no fechamento é de **0,99**.

## Administrador

BRL TRUST DTVM

## Gestor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

Patrimônio Líquido <sup>1</sup>	Valor de Mercado <sup>2</sup>
R\$ 82.962.248,14	R\$ 82.661.087,28
R\$ 9,87 /cota	R\$ 9,84 /cota

## Taxas

Administração/ gestão	0,95% a.a. / PL
Performance	20% > IPCA + 6% a.a.

## Distribuição dos Dividendos

Data do Anúncio	5º dia útil
Data de Pagamento	10º dia útil

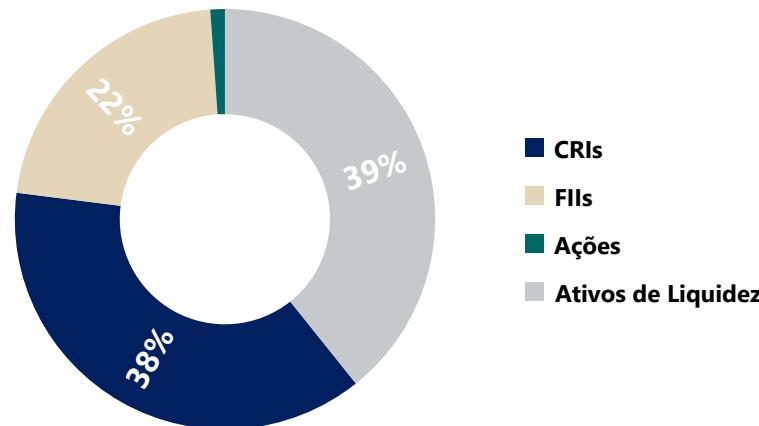
## Outras informações

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público-alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	8.400.517
Número de cotistas	628
Código B3	RECM11
CNPJ	56.430.935/0001-62

<sup>1</sup> Data base: Fechamento do mês de novembro de 2024

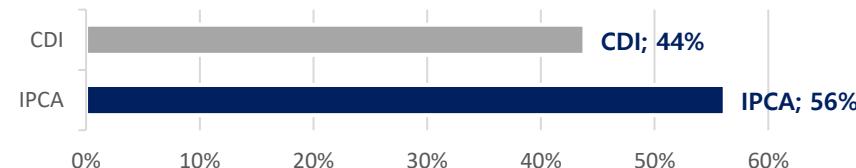
## Alocação dos Ativos<sup>2</sup> (novembro/24)

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



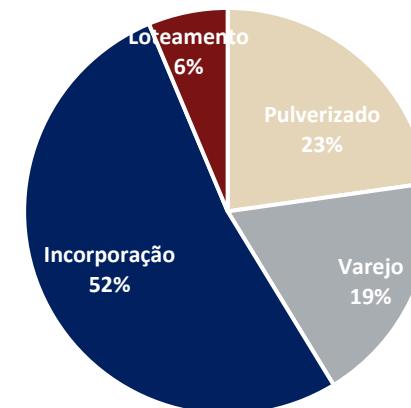
## Distribuição dos CRIs (novembro/24)

### Indexador



Indexador	Tx. de juros	Duration	LTV
	Média (aquisição)	Médio (em anos)	(Médio)
IPCA	9,3%	6,9	50%
CDI	4,9%	2,3	57%

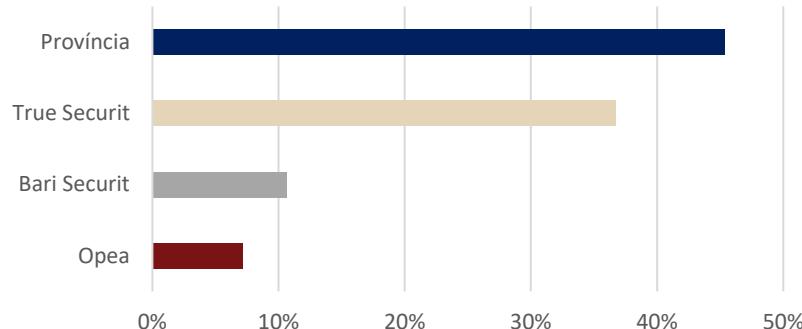
### Segmento



Ativos	% / Total Ativos	Volume Financeiro
CRIs	38%	R\$ 32.202.241
FIIs	22%	R\$ 18.654.006
Ações	1%	R\$ 956.663
Ativos de Liquidez	39%	R\$ 33.544.313
Total	100%	R\$ 85.357.223

<sup>2</sup>Fonte: Administrador do Fundo e REC Gestão

## Distribuição por securitizadora



## Distribuição Geográfica



Região	%/ CRIs
SP	75%
MT	11%
MG	8%
RS	6%

## Portfólio de CRI

#	Emissor	Emissão/ Série	Código do ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI		Tx. Juros Aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% Ativo/ PL
									Adimplente	Indexador						
1	Província	82/1S	24K0086735	Crédito Imobiliário	Pulverizado	Cotiza	1	RS	Adimplente	IPCA	10,70%	20/03/2035	53%	5,0	2.063.297	2,5%
2	Província	68/1S	24J4456098	Nota Comercial	Loteamento	Vicorp	1	SP	Adimplente	IPCA	11,00%	15/10/2039	62%	4,5	2.035.368	2,4%
3	Bari Securit	15/S1	22L1607693	CCB	Incorporação	São Benedito 2	1	MT	Adimplente	CDI	3,09%	16/01/2030	56%	3,1	3.445.494	4,1%
4	Opea	1/451S	22C0509668	Debêntures	Varejo	Matarazzo Retail	451	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	25/06/2040	10%	5,3	2.318.340	2,8%
5	Província	71/1S	24J1243199	Crédito Imobiliário	Pulverizado	T-Cash 2	1	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	20/02/2045	46%	10,0	2.761.927	3,3%
6	Província	25/1S	23L2279298	Crédito Imobiliário	Pulverizado	TCash	1	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	20/11/2043	41%	17,2	2.504.788	3,0%
7	Província	80/1S	24J2335548	Nota Comercial	Incorporação	VIC 5	1	SP	Adimplente	IPCA	10,50%	29/09/2039	80%	5,0	2.761.315	3,3%
8	Província	E20/S1	22I0867063	Nota Comercial	Incorporação	VIC 3	1	MG	Adimplente	CDI	5,36%	28/09/2027	65%	2,2	2.485.711	3,0%
9	True Securit	1/391S	21E0585082	Crédito Imobiliário	Incorporação	Matarazzo Suites 2	391	SP	Adimplente	CDI	6,50%	11/03/2025	45%	0,4	2.705.290	3,2%
10	True Securit	1/340S	24G2759411	Crédito Imobiliário	Incorporação	Matarazzo Suites 4	340	SP	Adimplente	CDI	6,50%	14/08/2025	45%	3,4	3.480.434	4,2%
11	True Securit	98/1S	22I1423539	Crédito Imobiliário	Incorporação	MRV	1	SP	Adimplente	CDI	3,00%	15/09/2027	74%	2,4	1.997.664	2,4%
12	True Securit	1/486S	21L0866334	Debêntures	Varejo	Hotel Rosewood 2	486	SP	Adimplente	IPCA	7,82%	22/11/2033	52%	4,1	1.794.285	2,1%
13	True Securit	1/473S	21K0906902	Debêntures	Varejo	Hotel Rosewood	473	SP	Adimplente	IPCA	7,82%	22/11/2033	52%	4,1	1.848.328	2,2%

- **CRI Matarazzo Suítes 2:** parte do projeto hoteleiro de alto padrão Cidade Matarazzo. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume adquirido corresponde a R\$ 4.419.793. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária das unidades;
- Cessão fiduciária das vendas futuras das unidades;
- Seguro de responsabilidade civil (RCC) e de riscos de engenharia (RE)

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 6,50% ao ano.

- **CRI Matarazzo Suítes 4:** parte do projeto hoteleiro de alto padrão Cidade Matarazzo. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e volume total adquirido corresponde a R\$ 3.844.769 O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fiança.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 6,50% ao ano.

- **CRI T-Cash:** carteira de crédito imobiliário de Home equity originado pela T-Cash – empresa do Grupo Trisul. O CRI foi emitido pela Província Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 3.640.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação inicial equivalente a 20%;
- Seguros DFI – Danos Físicos ao Imóvel - e MIP - Morte Invalidez Permanente;
- Excesso de spread.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.

- **CRI T-Cash 2:** carteira de crédito imobiliário de Home equity originado pela T-Cash – empresa do Grupo Trisul. O CRI foi emitido pela Província Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 3.640.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação inicial equivalente a 20%;
- Seguros DFI – Danos Físicos ao Imóvel - e MIP - Morte Invalidez Permanente;
- Excesso de spread.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.

- **CRI Cotiza:** projeto de loteamento performedo de alto padrão em Xangri-Lá/RS. O CRI foi emitido pela Província Securitizadora e volume total adquirido corresponde a R\$ 2.600.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de cotas;
- Subordinação de 30%
- Fundo de Reserva;
- Fiança.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 10,70% ao ano.

- **CRI Vicorp:** projeto de loteamento performedo, em Atibaia/SP. O CRI foi emitido pela Província Securitizadora e volume total adquirido corresponde a R\$ 2.600.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de cotas;
- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fiança.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 11,00% ao ano.

- **CRI VIC 3:** incorporadora que desenvolve condomínios residenciais destinados ao programa Minha Casa, Minha Vida, com atuação em Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. O CRI foi emitido pela Província e o volume total adquirido corresponde a R\$ 4.419.600. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária de imóvel;

- ii. Alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos;
- iii. Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros;
- iv. Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas;
- v. Fundos de reserva e despesa.

A taxa de aquisição corresponde a CDI + 5,23% ao ano.

- **CRI VIC 5:** Incorporadora que desenvolve condomínios residenciais destinados ao segmento econômico, com atuação em Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Distrito Federal. O CRI foi emitido pela Província Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 3.640.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação Fiduciária de Cotas;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- iii. Fundo de reserva;
- iv. Aval.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 10,50% ao ano.

- **CRI Matarazzo Retail:** empreendimento de varejo, localizado no complexo Cidade Matarazzo, em São Paulo/SP. O CRI foi emitido pela Opea Securitizadora e o volume adquirido corresponde a R\$ 3.119.653. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária de imóveis;
- ii. Cessão fiduciária de recebíveis;
- iii. Fundos de juros, reserva e despesas;
- iv. Aval.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 9,50% ao ano.

- **CRI São Benedito 2:** MTM Construções, braço de incorporação do Grupo São Benedito, é líder em Cuiabá, com atuação no mercado residencial e comercial por mais de 35 anos. O CRI foi emitido pela Virgo Securitizadora e o volume adquirido corresponde R\$ 4.419.713. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária de imóveis;

- ii. Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros;
- iii. Fundo de reserva e despesas;
- iv. Aval dos sócios pessoas físicas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 3,09% ao ano.

- **CRI MRV:** desde 1979 no mercado imobiliários, atua nos segmentos de imóveis para a classe média e média baixa em mais de 160 cidades do Brasil. Atualmente, a MRV é uma das maiores incorporadoras do Brasil. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume adquirido corresponde R\$ 2.079.890. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV;
- ii. Seguro de crédito pela AVLA.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 3,00% ao ano.

- **CRI Hotel Rosewood 1:** projeto hoteleiro do complexo Cidade Matarazzo, complexo de luxo localizado na região da Av. Paulista em São Paulo/SP. O hotel será o primeiro da marca Rosewood na América do Sul. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 2.079.838. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

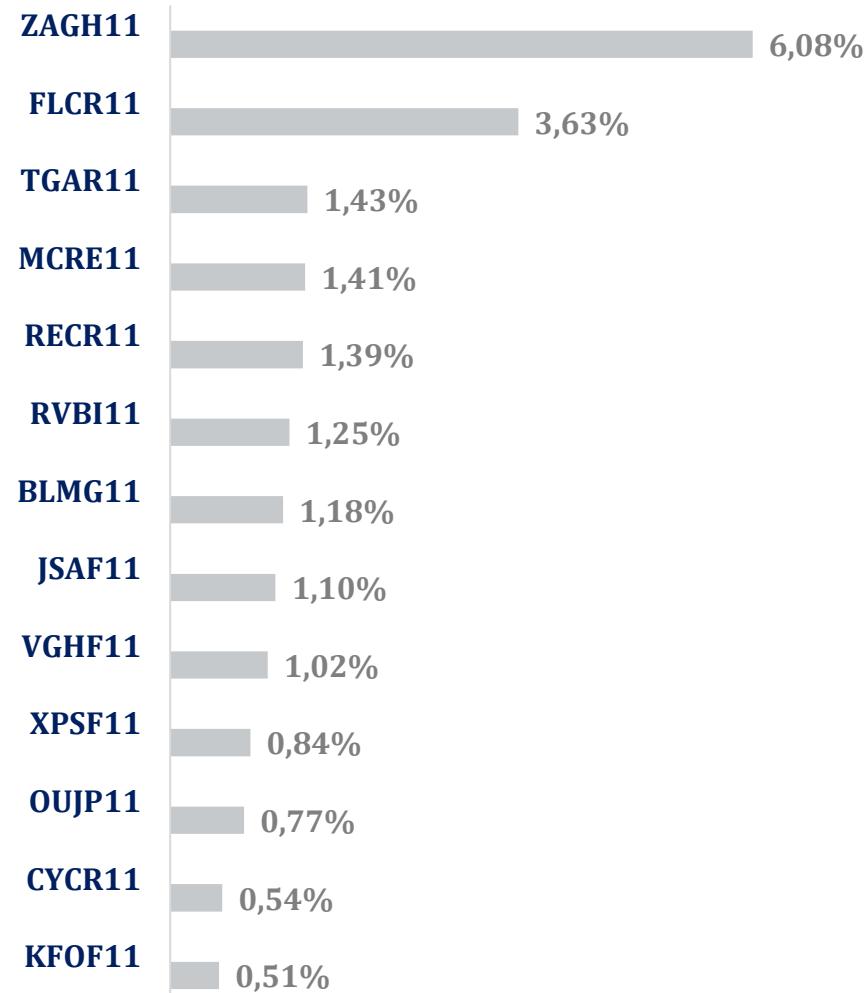
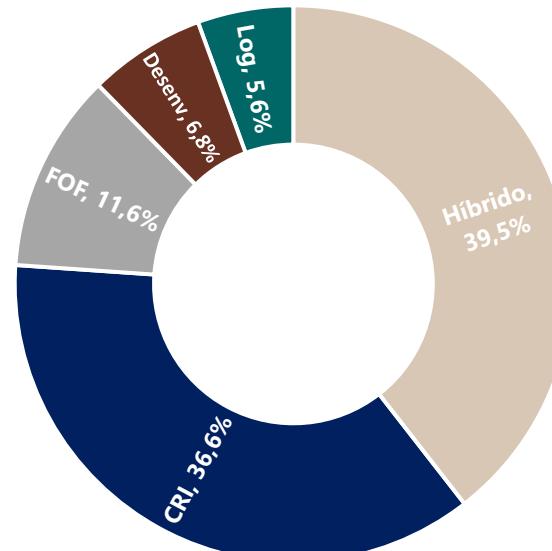
- i. Alienação fiduciária dos imóveis;
- ii. Cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira;
- iii. Fundo de reserva e despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 7,82% ao ano.

- **CRI Hotel Rosewood 2:** projeto hoteleiro do complexo Cidade Matarazzo, complexo de luxo localizado na região da Av. Paulista em São Paulo/SP. O hotel será o primeiro da marca Rosewood na América do Sul. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 2.139.545. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária dos imóveis;
- ii. Cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira;
- iii. Fundo de reserva e despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 7,82% ao ano.

**Portfolio de FIIs** (%/PL - novembro/24)

**Distribuição dos FIIs por Segmento** (% do total de FIIs)

**Outros Ativos:**

- Ações Imobiliárias - **HBRE3 (1%)**
- Ativos de liquidez - **(39%)**

## DRE Gerencial<sup>3</sup>

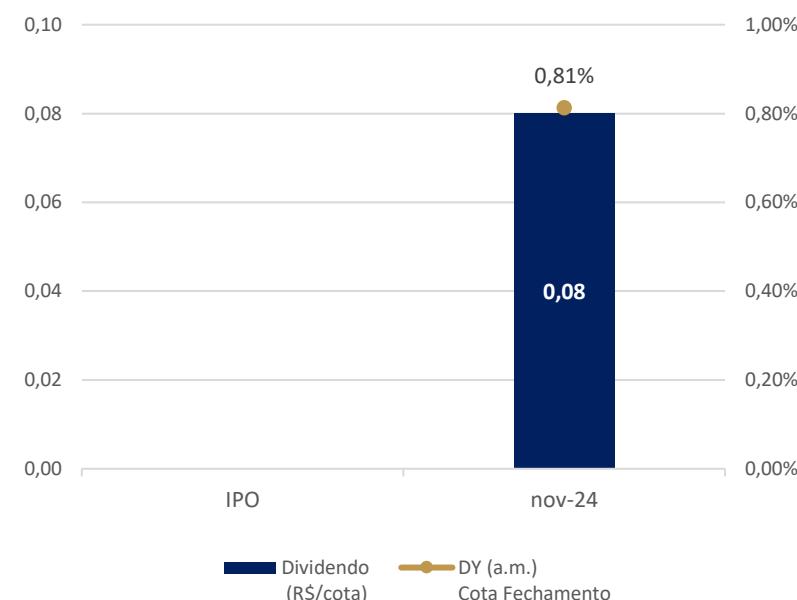
**Distribuição de rendimentos:** o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

	out-24	nov-24	Acumulado (desde o IPO)
<b>Receitas</b>			
Rendimentos CRIs	50.360	358.591	408.951
Dividendos FIIs		32.579	
Ativos de Liquidez	100.227	366.164	466.391
Ganho da Capital Realizado			
<b>Despesas</b>			
Despesas Operacionais	-10.216	-36.652	-46.867
Taxa de Performance			
Despesas com IR	-31.572	-82.407	-113.979
<b>Resultado líquido - Regime Caixa</b>	<b>108.800</b>	<b>638.275</b>	<b>747.075</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>672.041</b>	<b>672.041</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0800</i>	<i>0,0800</i>

- **Regime de caixa:** 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).

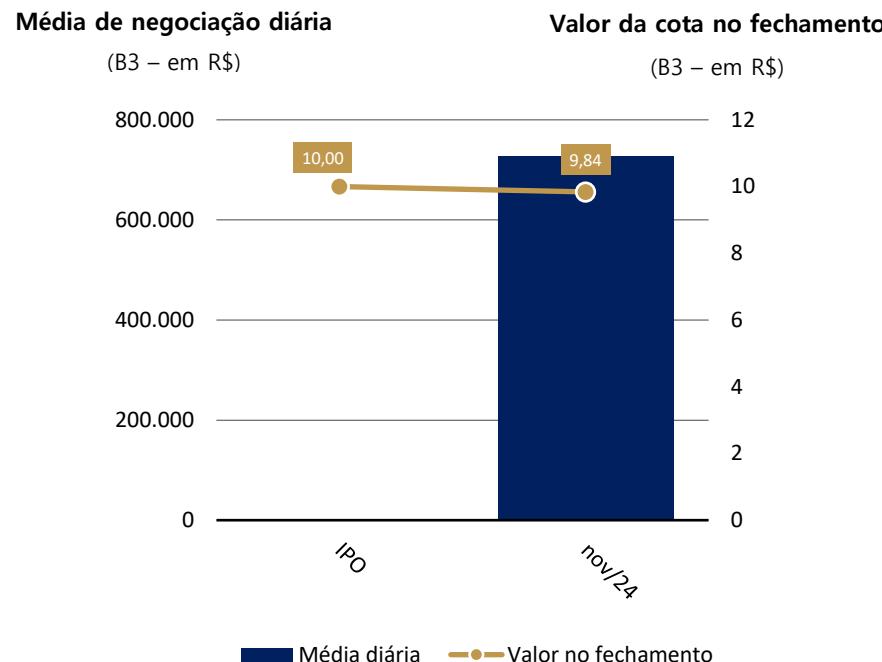
### Distribuições mensais (R\$/cota) / Dividend Yield (a.m.)



<sup>3</sup> Fonte: Administrador do Fundo. (IPO 18/Fev. de 2021)

## Liquidez na B3<sup>4</sup>

Mês de referência:	Novembro/24
Volume negociado no mês (em R\$)	8.003.200
Média diária (em R\$)	727.564
Valor da cota no fechamento (em R\$)	9,84
	Mínimo 8,00
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Médio 9,92
	Máximo 9,99



<sup>4</sup> Fonte: B3.

## REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos e Consultora de Investimentos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os diretores e membros do Comitê de Investimento da REC – Moise Politi, Frederico Porto, Marcos Ayala e Max Fujii – possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

- **Moise Politi** – Sócio-diretor da REC. Com 41 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.
- **Marcos Ayala** - Sócio-diretor da REC. Com 20 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.
- **Max Fujii** – Sócio-diretor da REC. Com 23 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.
- **Guilherme Politi** – Portfolio Manager do REC Multiestratégia FII. Profissional com 13 anos de experiência, é formado em administração de empresas, pós-graduado em Project Management pela University of California, e completou dois YPO Executive Programs de Business Management na London Business School. Há 8 anos na REC Gestora, onde atua como Portfólio Manager do REC Multiestratégia FII. Também foi analista de Hotel Asset Management na HotelInvest/HVS. Trabalhou em Miami com crédito imobiliário, na BridgInvest, e na MondayOne Properties, uma incorporadora comercial, na California.

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: [www.rec-gestao.com](http://www.rec-gestao.com)

## Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1ª Emissão	Outubro/2024	8.400.517	R\$ 84.005.170,00

## Contatos

### BRL Trust DTVM S/A

55 11 3133 0350

### REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 3848 9535

[ri@rec-gestao.com](mailto:ri@rec-gestao.com)

[www.rec-gestao.com](http://www.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. 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. Este(s) fundo(s) tem menos de 12 (doze) meses.

