

Relatório Mensal

outubro 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\$ 51.142.281

COTA PATRIMONIAL

R\$ 10,23

COTA MERCADO

R\$ 10,40

QUANTIDADE DE COTAS

5.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

71

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	0,12% IFIX	2,26% IBOV
R\$ 0,13 Dividendo por cota	R\$ 10,40 Cota Mercado	R\$ 10,23 Cota Patrimonial
126% % do CDI Líquido	1,25% a.m. Dividend Yield Mercado	1,02 P/VP

> **RESULTADO DO MÊS**

O Fundo distribuirá aos cotistas o valor de **R\$ 0,13 por cota**, referente ao resultado do mês de outubro. Com base na cota de fechamento do período, de **R\$10,40**, o **dividend yield** mensal é de **1,25%**, o que representa um **dividend yield** anualizado de **15,00%**, líquido e isento de Imposto de Renda.

Ao longo do mês, o gestor vendeu parte da posição dos ativos **CXRI11, RBIR11, RELG11 e SCAR3**, e zerou a posição do fundo **RFOF11**. As venda dos ativos gerou um **ganho de capital realizado** no valor de **R\$ 674.158**, equivalente a **R\$0,13/cota**. O Resultado Caixa, no mês, foi equivalente a **R\$0,16/cota**. Dessa forma, o fundo possui um **lucro acumulado**, a ser distribuído, no valor de **R\$ 0,49/cota**.

Com os recursos em caixa, o gestor alocou nos fundos **HOFC11, OULG11 e VCRR11**.

> **ESTRATÉGIA ATUAL DO FUNDO**

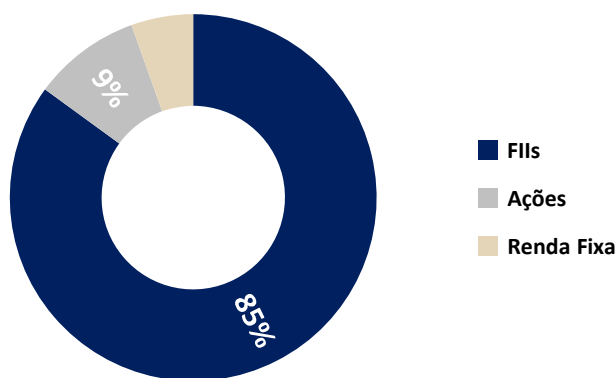
- Gestão Ativista** focada em construir soluções, junto aos gestores de cada FII investido, com o intuito de **destravar** e **gerar valor** dos ativos imobiliários.
- Investimento **diversificado e oportunístico** em **FII's de Tijolo e Ações Imobiliárias**, negociados a **preços descontados**. O que 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 **FII's de desenvolvimento** com foco em **TIR** e **Ganho de Capital**.

¹Data base: Fechamento do mês de outubro de 2025

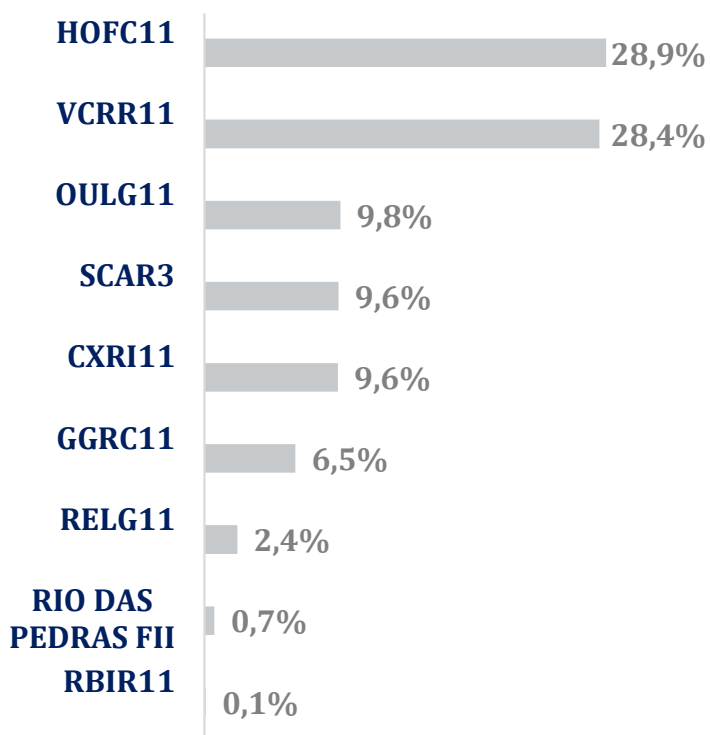
> ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

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

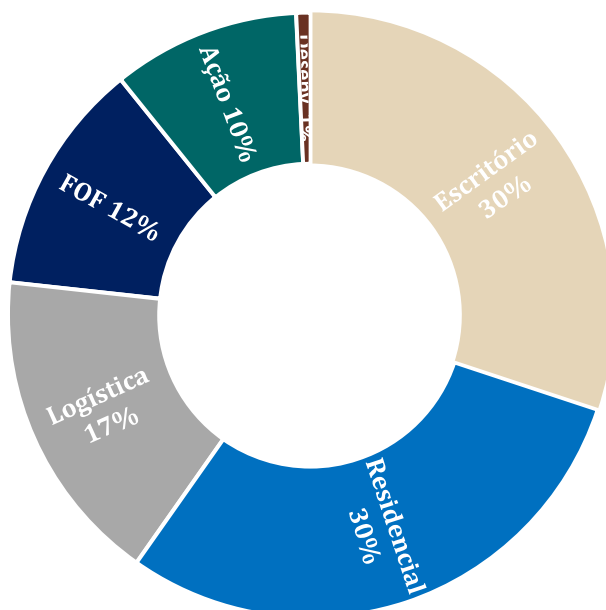
Ativo	% Ativos	Volume Financeiro
FII's	85%	R\$ 44.208.313
Ações	9%	R\$ 4.933.201
Renda Fixa	5,5%	R\$ 2.853.112



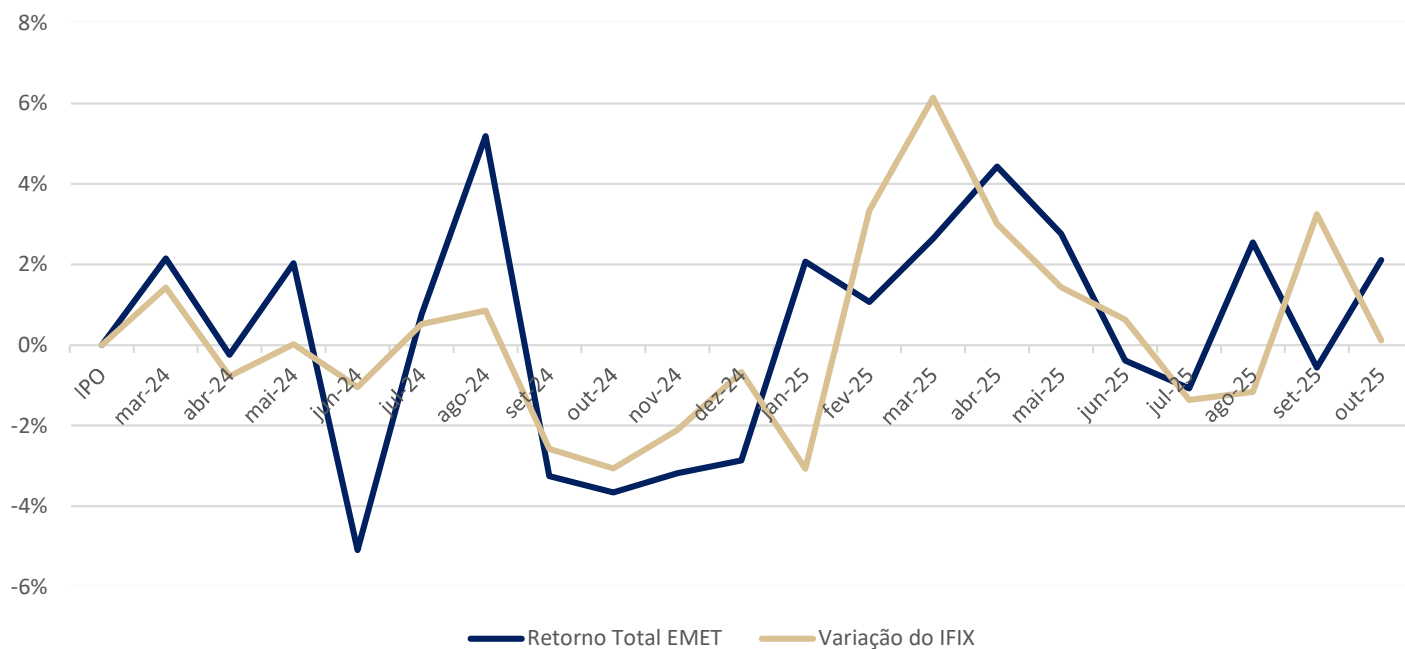
> PORTFOLIO DO FUNDO (%/PL)



> DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (% Ativos)



> **RETORNO EMET vs IFIX**



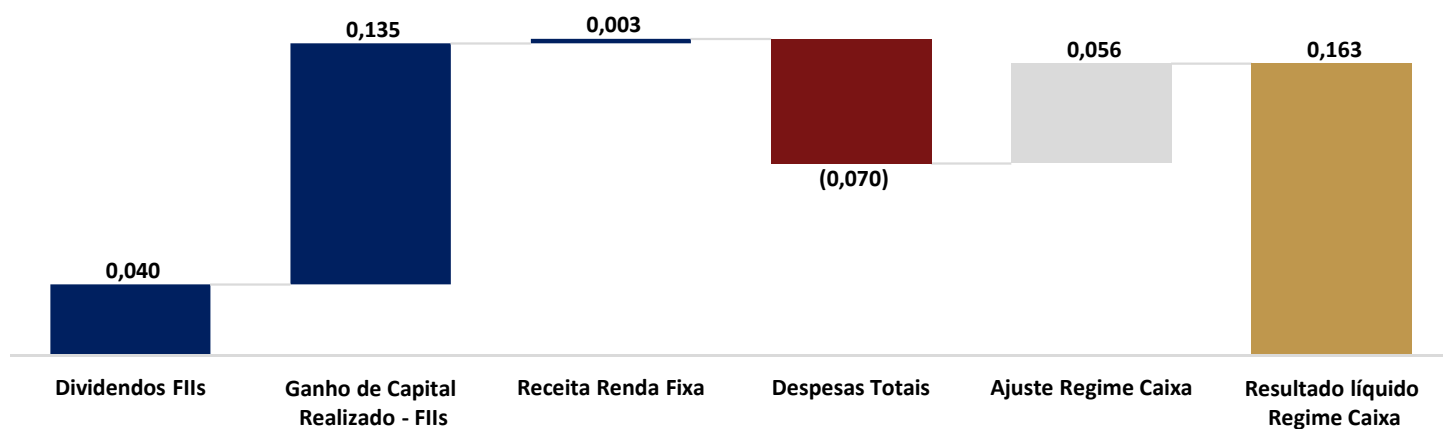
> **INDICADORES DO FUNDO**

	Jan 25	Fev 25	Mar 25	Abr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Set 25	Out 25
Patrimônio Líquido (000 R\$)	46.800	47.300	48.550	50.700	52.100	51.900	50.847	51.041	50.706	51.142
PL/Cota (R\$)	9,36	9,46	9,71	10,14	10,42	10,38	10,17	10,21	10,14	10,23
Cotação de Fechamento (R\$)	9,80	9,99	10,45	9,90	10,00	9,49	10,46	10,10	10,38	10,40
P/VP	1,05	1,06	1,08	0,98	0,96	0,91	1,03	0,99	1,02	1,02

> DRE GERENCIAL (2025)

	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	Acumulado (2025)
Rendimentos CRIs	19.199	16.897	(14.233)								21.863
Rendimentos FIIs	564.022	383.250	322.228	312.358	311.654	359.315	421.290	211.158	325.490	198.291	3.409.056
Ganho de Capital Realizado - FIIs	(122.054)	(1.336.504)	409.023	124.018			1.476.503	(1.617)	783.678	674.159	2.007.204
Receita Renda Fixa	4.486	6.177	6.302	22.630	43.918	47.677	22.532	6.900	7.704	13.052	181.378
Receitas Totais	465.653	(930.179)	723.319	459.007	355.572	406.992	1.920.325	216.440	1.116.872	885.501	5.619.501
Despesas Operacionais	(63.989)	(98.862)	(67.920)	(67.258)	(72.460)	(326.938)	(53.450)	(68.360)	(56.700)	(68.535)	-944.471
Despesas com IR						(46.758)	(295.301)	(1.639)	(172.855)	(123.000)	-639.552
Despesas Totais	(63.989)	(98.862)	(67.920)	(67.258)	(72.460)	(373.696)	(348.750)	(69.999)	(229.554)	(191.535)	-1.584.023
Ajuste Marcação a mercado	548.868	1.529.177	560.224	1.787.468	1.088.965	(220.005)	(2.125.489)	596.813	(621.975)	392.336	3.536.382
Resultado líquido - Competência	950.531	500.136	1.215.623	2.179.216	1.372.077	(186.710)	(553.914)	743.254	265.343	1.086.302	7.571.859
Resultado líquido - Competência / Cota	0,1901	0,1000	0,2431	0,4358	0,2744	(0,0373)	(0,1108)	0,1487	0,0531	0,2173	1,5144
Resultado líquido - Regime Caixa	383.351	(1.027.758)	670.358	396.159	284.759	129.459	1.857.780	187.689	1.065.479	816.205	4.763.480
Resultado líquido - Regime Caixa / Cota	0,0767	(0,2056)	0,1341	0,0792	0,0570	0,0259	0,3716	0,0375	0,2131	0,1632	0,9527
Valor distribuído							500.000	550.000	600.000	650.000	2.300.000
<i>Valor distribuído por cota</i>							<i>0,1000</i>	<i>0,1100</i>	<i>0,1200</i>	<i>0,1300</i>	<i>0,4600</i>

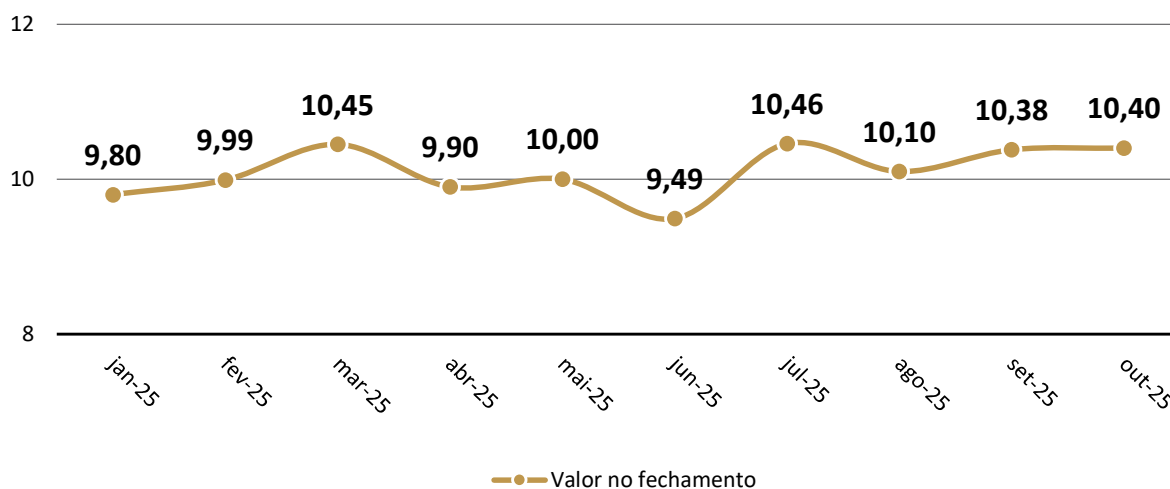
> COMPOSIÇÃO DO RESULTADO CAIXA (R\$/COTA) – outubro/25



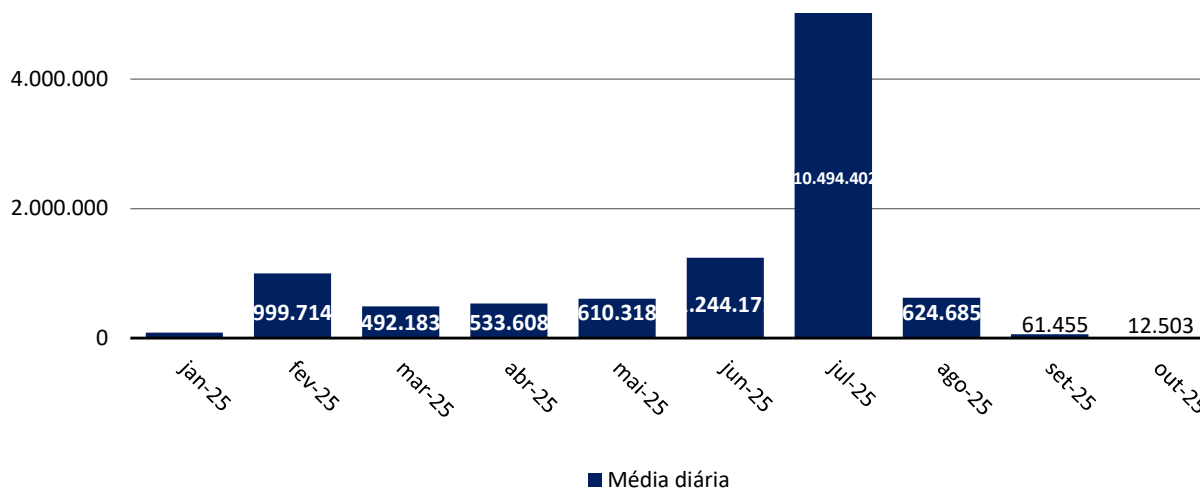
> LIQUIDEZ NA B3

Mês de referência:	Outubro/25	
Volume negociado no mês (em R\$)	287.563	
Média diária (em R\$)	12.503	
Valor da cota no fechamento (em R\$)	10,40	
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	9,21
	Médio	10,35
	Máximo	11,00

> 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.