Relatório Mensal

outubro de 2025

REC
REAL ESTATE CAPITAL

Informe Mensal de Distribuição
(11) 98174-2903
ri@rec-gestao.com
www.rec-gestao.com.br
@recgestao
/recgestao

Cadastre-se no nosso mailing!

RECM11

REC Multiestratégia

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[1]
R$ 81.759.472

COTA PATRIMONIAL
R$ 9,66

COTA MERCADO
R$ 8,40

QUANTIDADE DE COTAS
8.400.517

QUANTIDADE DE COTISTAS
783

PÚBLICO-ALVO
Investidores em Geral.

PRAZO
Indeterminado.

CONDOMÍNIO
Fechado.

GESTORA
REC Gestão de Recursos S.A.

ADMINISTRADOR
BRL Trust DTVM S/A.

TAXAS
Administração: 0,175% a.a.
Gestão: 0,80% a.a./PL
Performance: 20% > IPCA+6%a.a.

CNPJ
56.430.935/0001-62

CÓDIGO B3 (TICKER)
RECM11

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$ 0,12 Dividendo por cota	**R$ 8,40** Cota Mercado	**R$ 9,73** Cota Patrimonial
144% % do CDI Líquido	**1,43% a.m.** *Dividend Yield* Mercado	**0,86** *P/VP*

RESULTADO DO MÊS

O Fundo distribuirá o valor de **R$ 0,12 por cota**, referente ao resultado do mês de outubro. Com base na cota de fechamento do período, o ***dividend yield*** **mensal** é de **1,43%**, o que representa um *dividend yield* anualizado de **17,14%**, líquido e isento de Imposto de Renda.

O resultado caixa do mês foi de **R$ 0,129/cota**. E possui um lucro acumulado, a ser distribuído, no valor de **R$ 0,058/cota.**

Ao final de outubro, o patrimônio líquido do Fundo totalizou no valor de **R$ 81.759.472** , correspondente a **R$ 9,73/cota**. Já o preço da cota a mercado encerrou o mês em **R$ 8,40/cota**, resultando no P/VP de **0,86**.

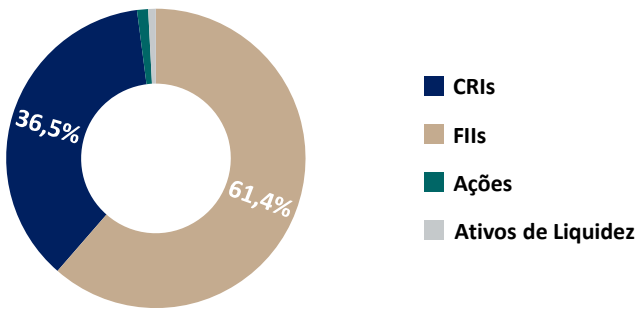
ALOCAÇÕES E VENDAS

Ao longo do mês, o gestor alocou os recursos nos ativos **CYCR11, JSAF11, KNCR11, KNSC11, OULG11, PSEC11, SNFZ11, TRCO11 e VGIR11**. E zerou a posição dos fundos **KNIP11, KFOF11, HFOF11, XPSF11, VGHF11 e RECR11**. Com geração de ganho de capital no valor total de R$ 321.887 equivalente a R$ 0,04/cota.

Com relação ao portfolio de CRIs, o gestor realizou a venda do **CRIs T Cash, T Cash 2, Vitacon**, e a aquisição do **CRI Matarazzo IV.**

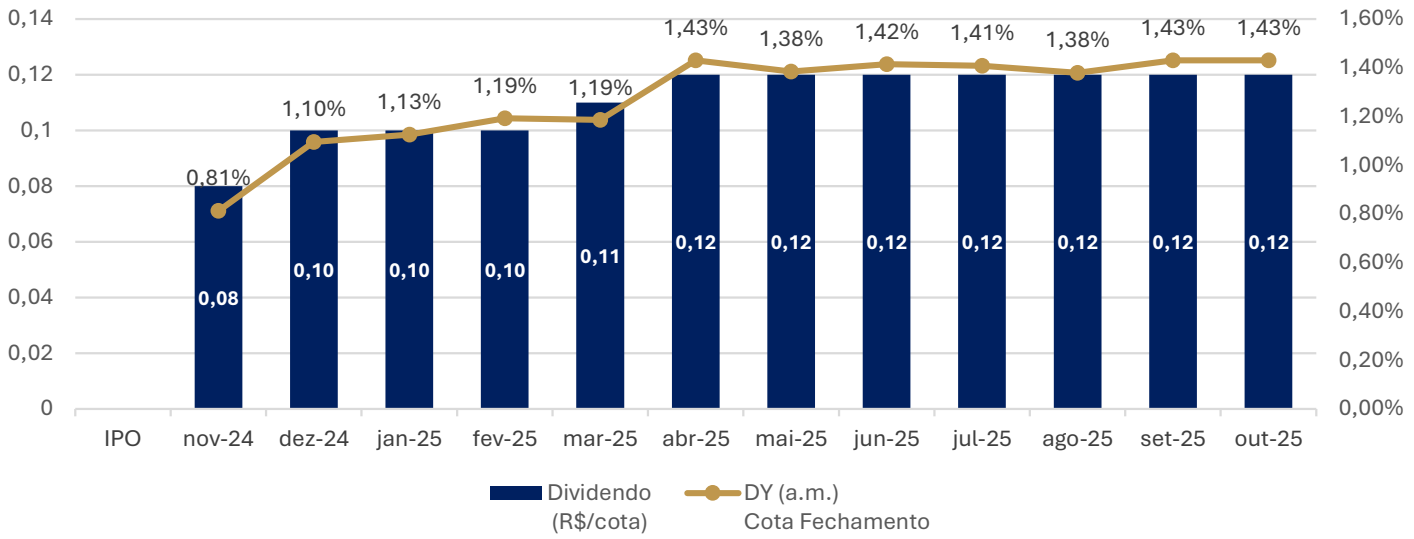
ALOCAÇÃO DOS ATIVOS[2] (outubro/2025)

Ativo	% Ativos	Volume Financeiro
CRIs	36,5%	R$ 30.397.266
FIIs	61,4%	R$ 51.097.103
Ações	1,2%	R$ 978.120
Ativos de Liquidez	0,8%	R$ 696.481



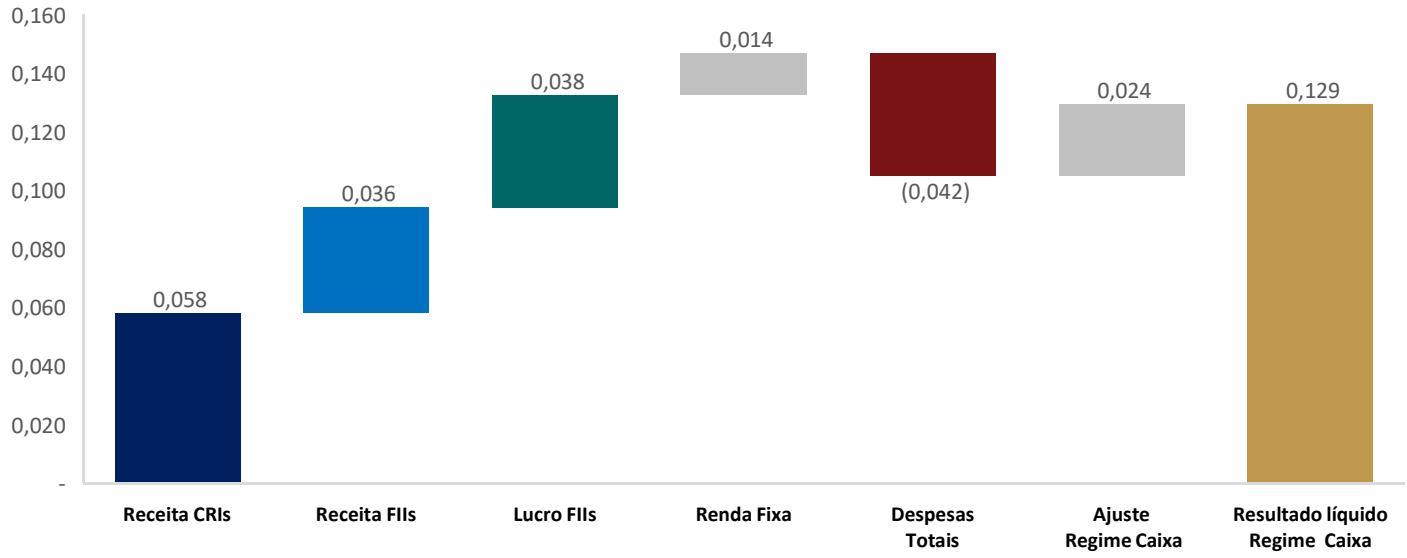
[1]Data base: Fechamento do mês de outubro de 2025

RENDIMENTOS E INDICADORES



	Jan 25	Fev 25	Mar 25	Abr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Set 25	Out 25
Patrimônio Líquido 000 (R$)	79.745	80.296	81.479	82.423	82.391	81.665	81.115	81.076	81.171	81.759
PL/Cota (R$)	**9,49**	**9,56**	**9,7**	**9,81**	**9,81**	**9,72**	**9,66**	**9,65**	**9,66**	**9,73**
Cotação de Fechamento (R$)	8,88	8,39	9,28	8,39	8,67	8,48	8,52	8,7	8,67	8,40
Dividendo por Cota (R$)	0,1	0,1	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
DY Mensal – Cota Fechamento	**1,13%**	**1,19%**	**1,19%**	**1,43%**	**1,38%**	**1,42%**	**1,41%**	**1,38%**	**1,36%**	**1,43%**

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

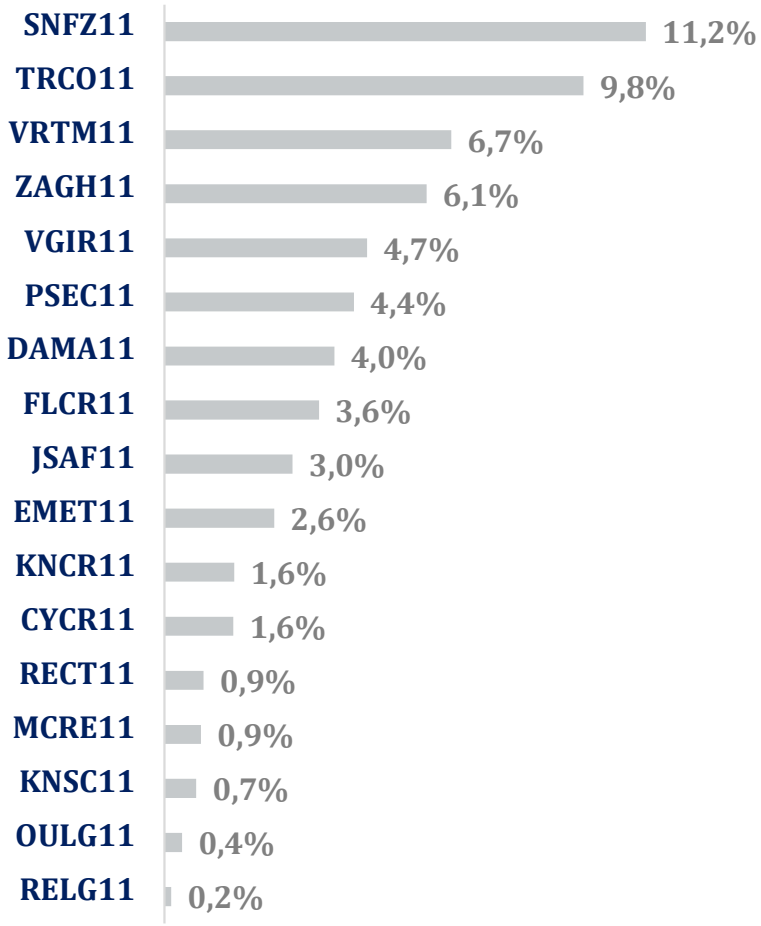


Fonte: Administrador do Fundo

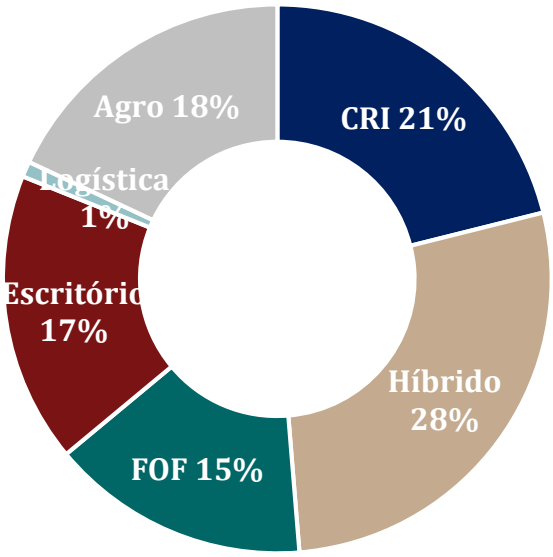
DRE GERENCIAL

	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	Acumulado (desde o IPO)
Rendimentos CRIs	336.708	499.770	598.200	509.381	517.849	584.851	531.682	520.438	577.740	484.593	467.858	487.316	6.166.032
Receita Dividendos FIIs	32.579	243.404	378.354	392.207	364.416	422.697	414.248	424.844	420.065	411.275	377.125	302.287	4.183.501
Ganho de Capital Realizado		1.339	19	41.804	314.361	156.512	121.903	45.601	97.530	78.877	370.653	321.887	1.550.487
Receita Ativos de Liquidez	366.164	171.286	22.928	21.051	49.037	57.768	39.372	33.632	42.310	47.698	119.697	120.580	1.191.750
Receitas Totais	**735.451**	**915.799**	**999.501**	**964.443**	**1.245.663**	**1.221.828**	**1.107.204**	**1.024.515**	**1.137.645**	**1.022.443**	**1.335.332**	**1.232.071**	**13.091.769**
Despesas Operacionais	(73.955)	(78.144)	(73.138)	(72.262)	(72.204)	(80.169)	(76.381)	(72.792)	(81.055)	(75.401)	(179.049)	(289.301)	-1.248.105
Despesas com IR	(82.407)	(38.936)	(5.171)	(12.899)	(73.915)	(43.337)	(33.288)	(16.414)	(28.655)	(26.555)	(101.149)	(61.834)	-556.133
Despesas Totais	**(156.362)**	**(117.079)**	**(78.309)**	**(85.161)**	**(146.119)**	**(123.506)**	**(109.669)**	**(89.206)**	**(109.710)**	**(101.956)**	**(280.198)**	**(351.135)**	**-1.804.238**
Ajuste Marcação a mercado	849.058	(2.010.314)	(1.246.794)	511.792	1.007.439	853.954	(22.004)	(652.451)	(570.027)	48.625	47.288	715.967	-885.650
Resultado líquido - Competência	**1.428.147**	**(1.211.594)**	**(325.602)**	**1.391.074**	**2.106.984**	**1.952.275**	**975.531**	**282.858**	**457.908**	**969.111**	**1.102.423**	**1.596.903**	**10.401.882**
Resultado líquido - Competência / Cota	0,1700	(0,1442)	(0,0388)	0,1656	0,2508	0,2324	0,1161	0,0337	0,0545	0,1154	0,1312	0,1901	1,2382
Resultado líquido - Regime Caixa	**638.275**	**811.610**	**924.759**	**825.863**	**1.124.870**	**1.049.100**	**1.056.590**	**934.720**	**1.035.477**	**915.077**	**1.152.766**	**1.084.745**	**11.662.651**
Resultado líquido - Regime Caixa / Cota	0,0760	0,0966	0,1101	0,0983	0,1339	0,1249	0,1258	0,1113	0,1233	0,1089	0,1372	0,1291	1,3883
Valor distribuído	**672.041**	**840.052**	**840.052**	**840.052**	**924.057**	**1.008.062**	**1.008.062**	**1.008.062**	**1.008.062**	**1.008.062**	**1.008.062**	**1.008.062**	**11.172.688**
Valor distribuído por cota	*0,0800*	*0,1000*	*0,1000*	*0,1000*	*0,1100*	*0,1200*	*0,1200*	*0,1200*	*0,1200*	*0,1200*	*0,1200*	*0,1200*	*1,3300*

PORTFOLIO DE FIIs (%/PL)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (% Ativos)



OUTROS ATIVOS

Ativo	% PL
HBRE3	1,2%
Itaú Soberano	0,8%

Fonte: Administrador do Fundo

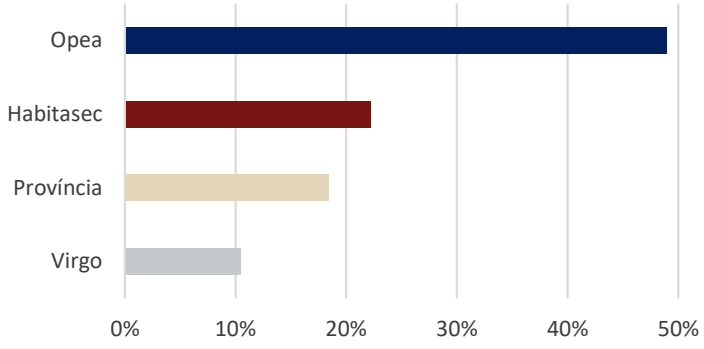
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

Indexador	% do Total de CRIs	Taxa De Juros Média *(aquisição)*	Duration Médio *(em anos)*	LTV *(médio)*
IPCA	49%	9,5%	4,0	52%
CDI	51%	5,6%	2,5	55%

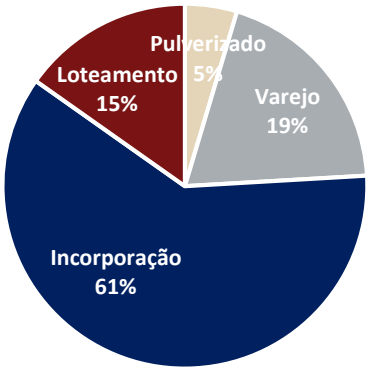
Por Localização

Região	% CRIs
SP	73%
MG	22%
RS	5%

Por Emissor



Por Segmento



PORTFÓLIO DE CRIs

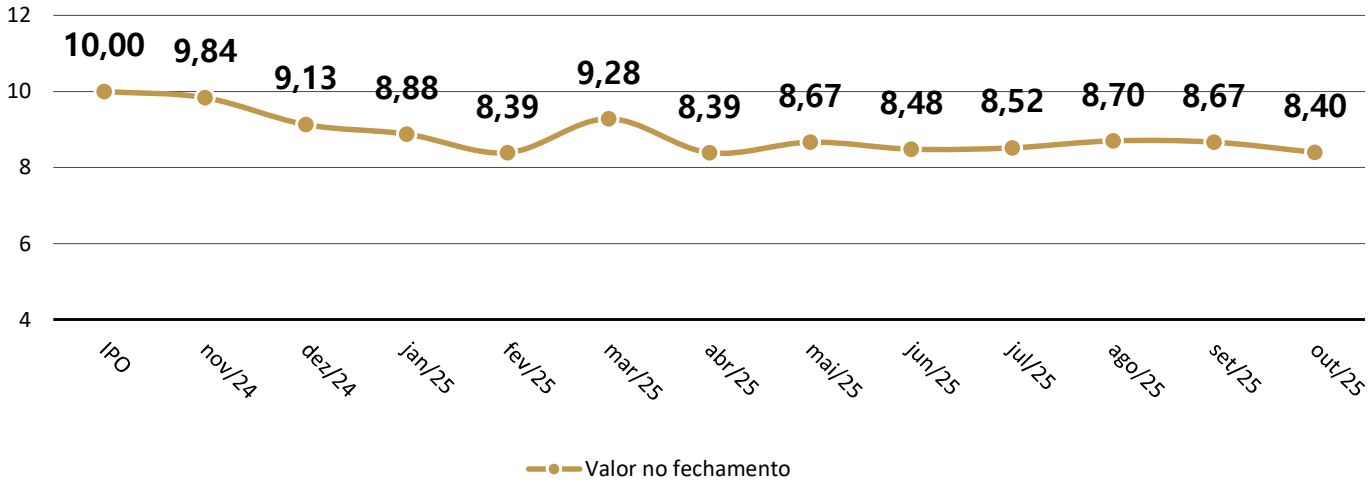
Emissor	Código do Ativo	Série	Status CRI	Segmento	Devedor	Estado	Indexador | Taxa de Juros		Duration (anos)	Vencimento	LTV	Valor	% Ativo/ PL
Província	24K0086735	82/1	**Adimplente**	Pulverizado	Cotiza	RS	IPCA	10,70%	0,9	19/03/2031	53%	1.407.750	1,7%
Província	24J4456098	68/1	**Adimplente**	Loteamento	Vicorp	SP	IPCA	11,00%	6,3	14/10/2035	69%	1.448.499	1,8%
Opea	22C0509668	1/451	**Adimplente**	Varejo	Matarazzo Retail	SP	IPCA	9,50%	5,0	25/06/2040	27%	2.404.423	2,9%
Província	24J2335548	80/.1	**Adimplente**	Incorporação	VIC 5	SP	IPCA	10,50%	5,3	20/09/2039	51%	2.730.222	3,3%
Opea	24G2759411	1/.340	**Adimplente**	Incorporação	Matarazzo Suítes 4	SP	CDI	6,50%	2,6	15/08/2029	53%	2.495.904	3,1%
Opea	22I1423539	98/.1	**Adimplente**	Incorporação	MRV	SP	CDI	3,00%	1,7	15/09/2027	71%	3.331.679	4,1%
Opea	21L0866334	1/.486	**Adimplente**	Varejo	Hotel Rosewood 2	SP	IPCA	7,82%	3,6	22/11/2033	52%	1.764.787	2,2%
Opea	21K0906902	1/.473	**Adimplente**	Varejo	Hotel Rosewood	SP	IPCA	7,82%	3,6	22/11/2033	52%	1.744.544	2,1%
Virgo	24L1786760	225 / 1	**Adimplente**	Loteamento	Buriti	SP	IPCA	9,00%	3,6	17/11/2031	60%	3.179.987	3,9%
Habitasec	24I2477779	70/1	**Adimplente**	Incorporação	Ativos Resid. Diversos	MG	CDI	8,00%	1,9	28/10/2027	50%	6.743.368	8,2%
Opea	24K1488063	340/1	**Adimplente**	Incorporação	Matarazzo IV	SP	CDI	4,95%	3,4	31/10/2029	45%	3.146.103	3,8%

Fonte: Administrador do Fundo

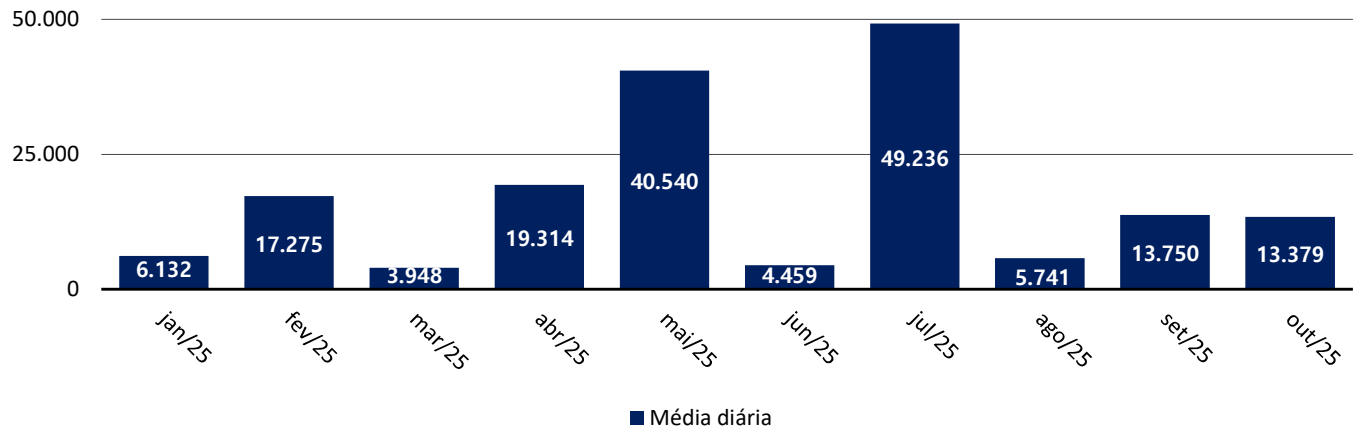
LIQUIDEZ NA B3

Mês de referência:		Outubro/25
Volume negociado no mês (em R$)		307.707
Média diária (em R$)		13.379
Valor da cota no fechamento (em R$)		8,40
Faixa de negociação (R$ por cota)	Mínimo	7,75
	Médio	8,50
	Máximo	8,68

COTAÇÃO DE FECHAMENTO MENSAL (B3 – em R$)



NEGOCIAÇÃO MÉDIA DIÁRIA (R$)



Fonte: B3

DESCRIÇÃO DOS CRIs

CRI Cotiza

Projeto de loteamento performado de alto padrão

Xangri-Lá/RS

Província Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 2.600.000,00

Garantias

- Alienação fiduciária de cotas;
- Subordinação de 30%;
- Fundo Reserva;
- Fiança;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 10,70% a.a.

CRI Vicorp

Projeto de loteamento performado

Atibaia/SP

Província Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 2.600.000,00

Garantias

- Alienação fiduciária de cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo Reserva;
- Fiança;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 11,00% a.a.

CRI Matarazzo Retail

Empreendimento de varejo;

São Paulo/SP - Complexo Cidade Matarazzo;

Opea Securitizadora;

Volume Total Adquirido: R$ 3.119.653,00;

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de juros, reserva e despesas;
- Aval;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 9,50% a.a.

CRI T-Cash 2

Carteira de crédito imobiliário de Home Equity originado pela T-Cash – empresa do Grupo Trisul;

Província Securitizadora;

Volume Total Adquirido: R$ 3.640.000,00;

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação inicial equivalente a 20%;
- Seguros DFI (Danos Físicos ao Imóvel) e MIP (Morte Invalidez Permanente);
- Excesso de Spread;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 8,50% a.a.

CRI T-Cash

Carteira de crédito imobiliário de Home Equity originado pela T-Cash – empresa do Grupo Trisul.

Província Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 3.640.000,00

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação inicial equivalente a 20%;
- Seguros DFI (Danos Físicos ao Imóvel) e MIP (Morte Invalidez Permanente);
- Excesso de Spread;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 8,50% a.a.

CRI VIC 5

Incorporadora do segmento econômico;

Minas Gerais/MG; Rio de Janeiro/RJ; São Paulo/SP; Bahia/BA e Distrito Federal/DF;

Província Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 4.419.600,00

Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária das cotas das SPEs;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros;
- Aval dos sócios PF e das empresas;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 5,23% a.a.

CRI Matarazzo Suítes 4

Hotelaria de alto padrão;

São Paulo/SP - Cidade Matarazzo;

True Securitizadora;

Volume Total Adquirido: R$ 3.844.769,00;

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de reserva;
- Fiança;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 6,50% a.a.

CRI MRV

Incorporadora; Desde 1979 no ramo, a MRV é uma das maiores do Brasil, atuando para classe média e média baixa em mais de 160 cidades do país.

Província Securitizadora;

Volume Total Adquirido: R$ 3.640.000,00;

Garantias

- Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV;
- Seguro de crédito pela AVLA;
- Taxa de Aquisição: CDI + 3,00% a.a.

CRI Hotel Rosewood 2

Hotelaria de alto padrão – C. Cidade Matarazzo;

Av. Paulista – São Paulo/SP

True Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 2.079.838,00

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão Fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira;
- Fundo de reserva e despesas;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 7,82% a.a.

CRI Hotel Rosewood

Hotelaria de alto padrão – C. Cidade Matarazzo;

Av. Paulista – São Paulo/SP

True Securitizadora

Volume Total Adquirido: R$ 4.419.600,00

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão Fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira;
- Fundo de reserva e despesas;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 7,82% a.a.

CRI Vitacon

- Incorporadora Residencial;
- São Paulo/SP;
- Virgo Securitizadora;
- Volume Total Adquirido: R$ 4.999.831,00

Garantias

- Alienação Fiduciária dos estoques, todos na cidade de São Paulo;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis, atuais e futuros;
- Alienação Fiduciária de cotas de SPEs;
- Fundo de obras, reservas e despesas;
- Pagamento preferencial dos CRIs Seniores;
- Aval corporativo;
- Mecanismo de aceleração de amortização;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 2,50% a.a.

CRI Buriti

- Loteamento;
- 17 estados do Brasil.
- Virgo Securitizadora;
- Volume Total Adquirido: R$ 3.485.000,00;

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Alienação Fiduciária de cotas de SPEs;
- Aval dos Sócios;
- Taxa de Aquisição: IPCA + 9,00% a.a.

CRI Ativos Residenciais Diversificados

- Projetos residenciais em desenvolvimento em Goiás e Minas Gerais;
- Habitasec Securitizadora;
- Volume Total Adquirido: R$ 6.081.157,00;

Garantias

- Cessão Fiduciária dos Dividendos das SPEs;
- Alienações e Cessão Fiduciária em segundo grau dos ativos após quitação do Plano Empresário;
- Fundo de Reserva;
- Aval;
- Taxa de Aquisição: CDI + 8,00% a.a.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos