Relatório Mensal

outubro de 2026

REC
REAL ESTATE CAPITAL

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

Cadastre-se no nosso mailing!

FAMI11

FII CRI Cotas Amortizáveis

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 59.775.537

COTA PATRIMONIAL
R$ 4,78

QUANTIDADE DE COTAS
12.500.000

COTISTAS
1.603

PÚBLICO-ALVO
Investidores em Geral.

PRAZO
Indeterminado.

CONDOMÍNIO
Fechado.

GESTORA
REC Gestão de Recursos S.A.

ADMINISTRADOR
BRL Trust DTVM S.A.

TAXAS
Administração[1]: 0,20% a.a.
Gestão: 1,00% a.a./PL
Performance: Não há.

CNPJ
52.355.496/0001-10

CÓDIGO DO ATIVO
5272223FII

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

R$ 0,0454 Dividendo por cota	**R$ 4,78** Cota Patrimonial
114% %CDI (líquido de tributo)	**0,95% a.m.** *Dividend Yield* Mensal

RESULTADO DO MÊS

O Fundo distribuirá o valor de R$ 0,0454 por cota. Com base na cota de fechamento do período, de R$ 4,78, o *dividend yield* mensal é de 0,95%, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,39%, líquido e isento de Imposto de Renda. Esse rendimento equivale a uma aplicação tributável de 114% do CDI.

RESULTADO ACUMULADO

O Fundo iniciou em 5 de setembro de 2023, com um Patrimônio Líquido de R$ 125.000.000. Desde então o montante acumulado de amortização corresponde a R$ 59.478.750. Esta amortização representa o retorno de capital investido, portanto, resultado financeiro.

O resultado acumulado do Fundo foi:

	Dez /2023	1º Sem/2024	2º Sem/2024	1º Sem /2025	2º Sem /2025	1º Sem /2026	2º Sem /2026	Acumulado
Valor distribuído em R$	**948.750**	**7.263.490**	**5.955.000**	**5.870.625**	**4.336.250**	**4.521.875**	**2.233.750**	**31.129.740**
Valor distribuído por cota	0,0759	0,5811	0,4764	0,4697	0,3469	0,3618	0,1787	2,4904
Dividend yield (% a.a. - sobre Patrim. Líquido)	**9,48%**	**12,46%**	**12,50%**	**14,93%**	**12,25%**	**15,22%**	**11,90%**	**13,30%**
CDI bruto (% a.a. - acum por semestre)	12,54%	10,89%	10,86%	13,60%	15,02%	14,78%	13,89%	13,41%
Patrim. Líquido médio	125.174.311	123.092.739	100.641.274	83.862.403	74.688.934	63.455.256	59.449.976	
Valor amortizado	**0**	**20.843.750**	**14.500.000**	**8.500.000**	**11.260.000**	**4.375.000**	**0**	**59.478.750**

LIQUIDAÇÕES

Em 29 de outubro, o CRI RNI foi liquidado. A liquidação correspondeu ao montante de R$ 568.990,93.

[1] Fonte: Administrador do Fundo.
[2] Para o cotista Pessoa Física do Fundo, com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/04 e posteriormente pela Lei nº 11.196 de 21/11/2005, que estabeleceu: 1) As Pessoas Físicas que terão direito à isenção não poderão possuir 10% ou mais das cotas do Fundo; 2) O Fundo deverá ter no mínimo 50 cotistas Pessoas Físicas, bem como; 3) Ter suas cotas exclusivamente negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora quanto à manutenção das características tributárias descritas acima.
[3] 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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de outubro de 2026 em R$ 59.775.537.

Alocação dos ativos[2]

Ao final do mês de outubro de 2026, 92% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs:

Os rendimentos decorrentes dos CRIs, quando distribuídos aos cotistas PF do Fundo, são isentos de imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais[3].

Valores por ativo:
- **CRIs:** R$ 55.340.790
- **Cotas de Fundos de Investimentos:** R$ 3.441.463
- **Outros ativos:** R$ 1.641.859

Total do Ativo: R$ 60.424.111



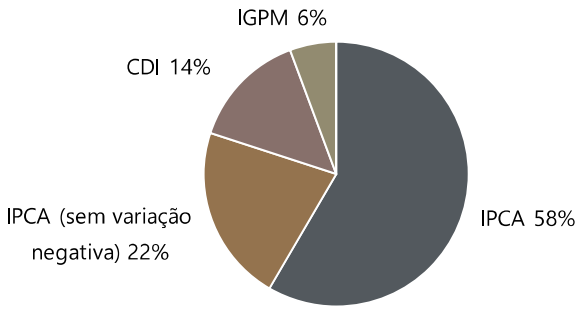
PORTFÓLIO[4]

Emissor	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde-xador	Tx juros aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo
Bari Securit	23F1241818	Contratos de locação	Varejo	Grupo Mateus	Única	AL	Adimplente	IPCA	7,86%	mai-43	50%	6,7	1.190.981	2,0%
Canal	23L1955395	Debêntures	Loteamento	Vokkan 2	Única	SC	Adimplente	IPCA	9,00%	dez-30	50%	2,0	3.772.382	6,2%
Habitasec	19I0737680	Debêntures	Varejo	JCC	Sênior	CE	Adimplente	CDI +	1,30%	set-34	39%	3,8	951.205	1,6%
Opea	20A0882847	Contratos de locação	Varejo	Shopping Botucatu	Única	SP	Adimplente	IPCA *	8,10%	jan-32	34%	2,5	5.517.265	9,1%
Opea	21D0546741	Debêntures	Hotel	Fasano Salvador	Única	BA	Adimplente	IPCA *	8,20%	abr-36	85%	4,2	6.446.149	10,7%
Opea	21I0892057	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Melhoramentos	Única	SP	Adimplente	IPCA	10,87%	out-31	37%	2,0	6.337.020	10,5%
Opea	22C0509668	Debêntures	Varejo	Matarazzo Retail	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jun-40	27%	4,8	9.764.306	16,2%
Província	23L2279298	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T-Cash	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	nov-43	44%	6,7	2.736.510	4,5%
Província	23F1829746	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Pulverizado Província	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jan-43	65%	4,9	1.271.473	2,1%
Província	23L2248782	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Pulverizado Província	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jan-43	65%	4,9	3.435.809	5,7%
Riza	21C0663319	CCB	Incorporação	São Benedito	Única	MT	Adimplente	CDI +	4,00%	mar-36	53%	4,6	6.970.793	11,5%
Travessia	24A2020350	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Simão & Simão	Única	SP	Adimplente	IGPM	10,50%	out-34	73%	3,0	3.134.896	5,2%
Travessia	23L2243247	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Vitta	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	10,00%	jan-36	45%	4,3	3.812.001	6,3%
Total CRI											**54%**	**3,9**	**55.340.790**	**92%**

[4] Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição (em % a.a.). LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros. LTV consolidado considera apenas as operações com garantias imobiliárias diretas. Duration: dados extraídos da planilha disponibilizada pelos Ag. Fiduciários. Duration (medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa a mudanças nas taxas de juros) calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV são defasados em um mês. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador. Estado: quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi relacionado o Estado com o maior volume em garantia imobiliária. IPCA * e IGP-M *: quando o índice de preço apresenta variação negativa, essa correção negativa não se aplica no CRI.

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR[5]

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. *Base: outubro de 2026*)



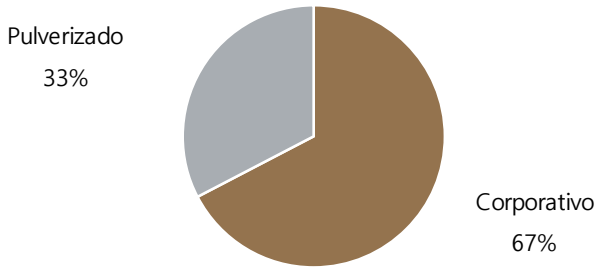
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	**Taxa de juros média de aquisição**	**Indexador** (índice acumulado nos últimos 12 meses)	**Duration** (em anos)
CDI	3,68% a.a.	14,24% a.a.	4,5
IPCA	9,23% a.a.	4,58% a.a.	3,9
IGPM/ IGP-DI	10,50% a.a.	5,24% a.a.	3,0

[5] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR TIPO DE RISCO E SEGMENTO DO DEVEDOR/CEDENTE[6]

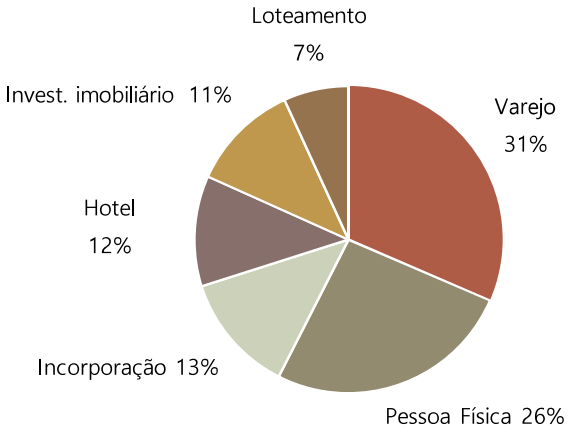
(Distribuição por tipo de risco. *Base: outubro de 2026*)



Tipos de risco:

- **Risco Pulverizado:** é um CRI com risco de crédito de natureza pulverizada que apresenta lastro em uma carteira de créditos imobiliários, recebíveis de loteamento ou de multipropriedade com garantia real imobiliária.
- **Risco Corporativo:** o CRI corporativo apresenta lastro em uma dívida corporativa com garantia real. Os CRIs adquiridos foram apenas de grupos empresariais sólidos, preferencialmente com garantias imobiliárias e cessão fiduciária de recebíveis.

Segmento do devedor/cedente:

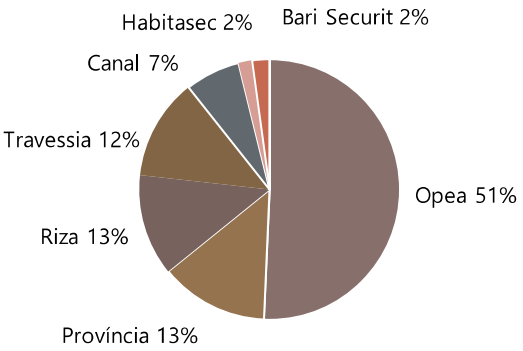


[6] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA[7]

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. *Base: outubro de 2026*)

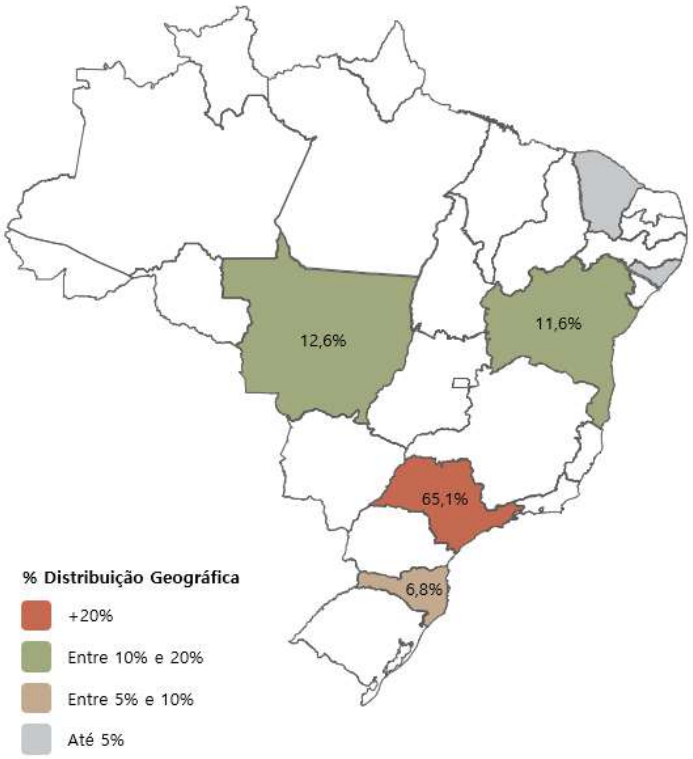
Os CRIs que compõe o portfólio foram emitidos por 7 diferentes securitizadoras.



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA[8]

(Presença geográfica, com base na localização da garantia imobiliária do CRI. Quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi optado pelo Estado com o maior volume em garantia imobiliária. Percentual de distribuição geográfica foi calculado com base no saldo de fechamento dos CRIs sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. *Base: outubro de 2026*)

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos em 6 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



[7] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.
[8] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

> DRE GERENCIAL[9]

	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Acum 12 meses
Receitas com CRI	**665.231**	**640.721**	**671.310**	**638.367**	**832.347**	**911.829**	**938.487**	**812.264**	**762.853**	**577.906**	**501.805**	**619.962**	**8.573.083**
Marc. a mercado	453.162	-21.513	158.924	302.878	-381.577	249.091	-207.273	-717.057	369.523	1.106.685	878.294	-518.610	1.672.528
Receitas - outros Ativos	83.478	104.111	51.441	12.309	22.125	25.675	32.445	40.026	23.679	10.599	16.252	20.294	442.435
Despesas Operacionais	-80.746	-84.998	-80.655	-69.451	-79.744	-74.625	-74.897	-78.245	-78.873	-73.017	-74.049	-74.825	-924.124
Lucro líquido - regime competência	**1.121.125**	**638.322**	**801.021**	**884.103**	**393.151**	**1.111.970**	**688.763**	**56.987**	**1.077.182**	**1.622.174**	**1.322.302**	**46.821**	**9.763.921**
Lucro líquido - regime caixa	**657.819**	**664.872**	**634.794**	**571.836**	**786.664**	**850.738**	**892.680**	**776.579**	**710.576**	**510.489**	**445.927**	**567.008**	**8.069.984**
Valor distribuído	**657.500**	**683.750**	**643.750**	**571.875**	**786.250**	**850.000**	**893.750**	**776.250**	**710.000**	**510.000**	**446.250**	**567.500**	**8.096.875**
Valor distribuído por cota	*0,0526*	*0,0547*	*0,0515*	*0,04575*	*0,0629*	*0,0680*	*0,0715*	*0,0621*	*0,0568*	*0,0408*	*0,0357*	*0,0454*	*0,6478*
Patrimônio Líquido	75.300.050	74.708.119	63.605.390	63.917.618	63.524.590	63.786.560	63.581.573	62.315.807	58.307.989	59.420.163	60.296.215	59.775.537	

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 caixa:** considera as receitas e despesas apenas quando 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).

[9] Fonte: Administrador do Fundo.

EMISSÕES

Emissão	Data Conclusão	Quantidade de cotas	Montante (R$)
1º Emissão	Dez/2023	12.500.000	R$ 125.000.000

FUNDOS DA CASA

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, REC Master Fundo de CRI e REC One, totalizando aproximadamente R$ 3,5 bi sob gestão.

Conheça mais em: rec-gestao.com

GARANTIAS DO PORTFÓLIO

CRI Matarazzo Retail 1 e 2

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundos de juros, reserva e despesas;
- Aval;

CRI Shopping Botucatu

- Alienação fiduciárias do shopping e de um terreno adjacente;
- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Aval do sócio controlador do shopping;
- Fundo de reserva;
- Contrato tampão para cobrir eventual vacância;

CRI Fasano Salvador

- Alienação fiduciária do imóvel;
- Fundo de despesas;

CRI São Benedito

- Alienação fiduciária de imóveis residenciais e comerciais;
- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Mecanismo de aceleração do CRI;
- Aval dos sócios e demais empresas do Grupo São Benedito;
- Fundo de reserva;

CRI Vitta

- Subordinação de 5%;
- Alienação fiduciária de cotas de SPE;
- Overcolateral de 125%;
- Mecanismo de aceleração do CRI;
- Aval e fiança dos sócios pessoa física e pessoa jurídica;
- Fundo de reserva e despesas

CRI Melhoramentos

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Aval da Cia Melhoramentos;

CRI Pulverizado Província

- Alienação fiduciária de imóveis performados;
- Subordinação;
- Cessão dos recebíveis;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;
- Seguros MIP e DIF

CRI Simão & Simão

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Overcolateral de 135%;
- Seguros MIP e DFI;
- Mecanismos de aceleração do CRI;
- Coobrigação de créditos inadimplentes;
- Fundo de reserva e despesas;

CRI JCC

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;

CRI Grupo Mateus

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fiança;
- Seguro patrimonial;
- Fundo de despesas;

CRI Vokkan 2

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Aval dos sócios pessoa física e pessoa jurídica;
- Fundo de reserva e despesa:

CRI T-Cash

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Subordinação;
- Seguros MIP e DIF;
- Excesso de spread;

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: Cálculo com a adição do imposto para projetar o quanto seria necessário investir em um ativo tributável para ter o retorno líquido esperado. É utilizado para comparação entre ativos com diferentes regimes de tributação.

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 das garantias da operação. Um LTV mais baixo indica maior nível de garantia em relação ao saldo devedor da operação.

Cotas Sênior: Classe de cotas com 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: Última classe na 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 Corporativo: Modelo em que a operação é lastreada por dívida 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 alienadas 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.

Fundo de Reservas: Montante reservado para assegurar os pagamentos do CRI em caso de inadimplemento da PMT. 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.

Regime Fiduciário: Estrutura legal que segrega 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 Gestores 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 Gestores 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