


Relatório Mensal


setembro de 2025

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


 WhatsApp RI:
 (11) 98174-2903

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\$ 74.378.850

COTA PATRIMONIAL

R\$ 5,95

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

 Administração¹: 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\$ 0,0559 Dividendo por cota	R\$ 5,95 Cota Patrimonial
99% %CDI (líquido de tributo)	0,939% a.m. <i>Dividend Yield Mensal</i>

> RESULTADO DO MÊS

O Fundo distribuirá o valor de **R\$ 0,0559 por cota**, referente ao resultado do mês de setembro. Com base na cota de fechamento do período, de **R\$ 5,95**, o **dividend yield mensal** é de **0,939%**, o que representa um **dividend yield anualizado de 11,27%**, líquido e isento de Imposto de Renda. Esse rendimento equivale a 99% do CDI líquido do tributo.

> 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\$ 43.843.750. 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	Jul a Set /2025	Acumulado
Valor distribuído em R\$	948.750	7.263.490	5.955.000	5.870.625	2.286.250	22.324.115
Valor distribuído por cota	0,0759	0,5811	0,4764	0,4697	0,1829	1,7859
Dividend yield (% a.a. - sobre Patrim. Líquido)	9,48%	12,46%	12,50%	14,93%	13,00%	13,23%
CDI bruto (% a.a. - acum por semestre)	12,54%	10,89%	10,86%	13,60%	15,15%	12,59%
Patrim. Líquido médio	125.174.311	123.092.739	100.641.274	83.862.403	74.378.850	99.729.173
Valor amortizado	0	20.843.750	14.500.000	8.500.000	0	43.843.750

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 setembro de 2025 em R\$ 74.378.850.

> Alocação dos ativos²

Ao final do mês de setembro de 2025, 84% 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 legais³.

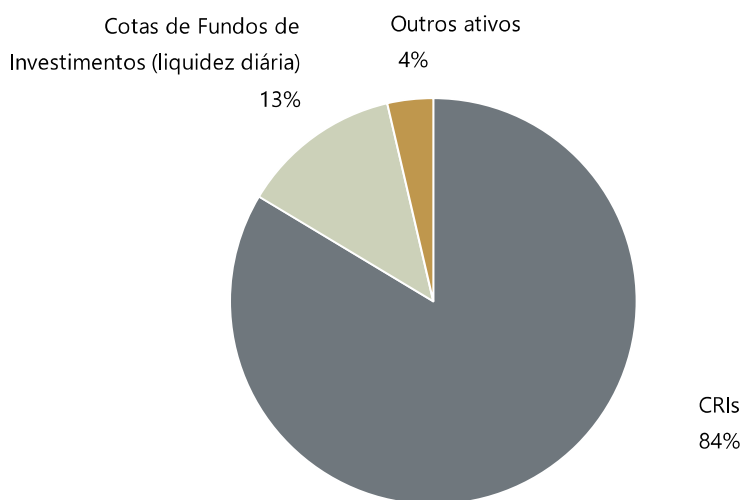
Valores por ativo:

- **CRIs:** R\$ 62.858.568

- **Cotas de Fundos de Investimentos:** R\$ 9.579.580

- **Outros ativos:** R\$2.737.707

Total do Ativo: R\$ 75.175.855



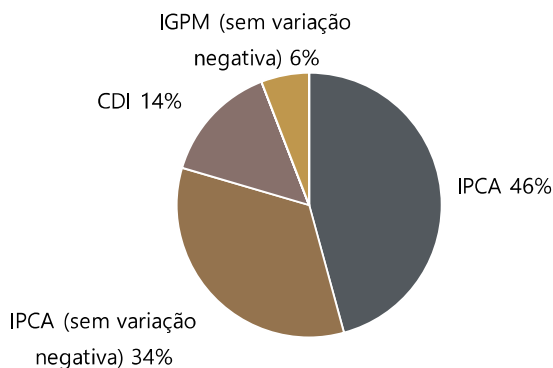
> PORTFÓLIO⁴

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 Mateuz	Única	AL	Adimplente	IPCA	8,00%	mai-43	49%	7,1	1.142.080	1,5%
Canal	23L1955395	Crédito Imobiliário	Loteamento	Vokkan 2	Única	SC	Adimplente	IPCA	9,00%	dez-30	48%	2,4	4.419.985	5,9%
Habitasec	19I0737680	Debêntures	Varejo	JCC	Sênior	CE	Adimplente	CDI +	1,30%	set-34	41%	7,4	1.073.478	1,4%
Habitasec	21F0189140	CCB	Incorporação	VIC 2	Única	MG	Adimplente	IPCA *	8,00%	jun-26	38%	0,3	2.294.806	3,1%
Opea	20A0882847	Contratos de locação	Varejo	Shopping Botucatu	Única	SP	Adimplente	IPCA *	8,01%	jan-32	36%	2,8	5.973.633	7,9%
Opea	21D0546741	Debêntures	Hotel	Fasano Salvador	Única	BA	Adimplente	IPCA *	7,77%	abr-36	87%	4,6	6.378.573	8,5%
Opea	21I0892057	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Melhoramentos	Única	SP	Adimplente	IPCA *	10,87%	out-31	38%	2,2	6.582.479	8,8%
Opea	22C0509668	Debêntures	Varejo	Matarazzo Retail	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jun-40	27%	5,2	8.542.371	11,4%
Provincia	23L2279298	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	TCash	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	nov-43	48%	9,6	3.780.936	5,0%
Provincia	23F1829746	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Pulverizado Provincia	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jan-43	36%	4,7	1.728.462	2,3%
Provincia	23L2248782	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Pulverizado Provincia	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jan-43	36%	4,7	4.670.424	6,2%
Travessia	24A2020350	Debêntures	Incorporação	Simão & Simão	Única	SP	Adimplente	IGPM +	10,50%	out-34	73%	3,1	3.699.096	4,9%
Travessia	23L2243247	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Vitta	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,70%	jan-36	48%	3,4	4.489.283	6,0%
Virgo	18D0698877	CCB	Incorporação	RNI	Única	N/A	Adimplente	CDI +	2,00%	abr-28	-	0,9	795.104	1,1%
Virgo	21C0663319	CCB	Incorporação	São Benedito	Única	MT	Adimplente	CDI +	4,00%	mar-36	53%	4,2	7.287.859	9,7%
Total CRI											51%	4,1	62.858.568	84%

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 INDEXADOR⁵**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: setembro de 2025)



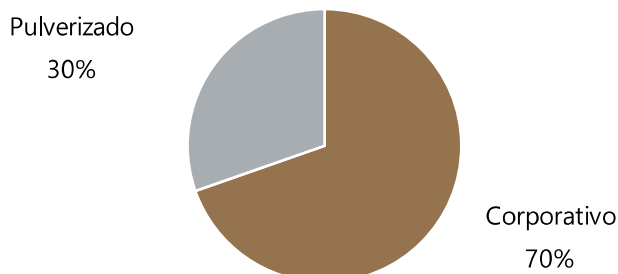
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
CDI	3,51% a.a.	12,93% a.a.	4,3
IPCA	8,99% a.a.	5,23% a.a.	4,1
IGPM/ IGP-DI	10,50% a.a.	3,03% a.a.	3,1

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

> DISTRIBUIÇÃO POR TIPO DE RISCO E SEGMENTO DO DEVEDOR/CEDENTE⁶

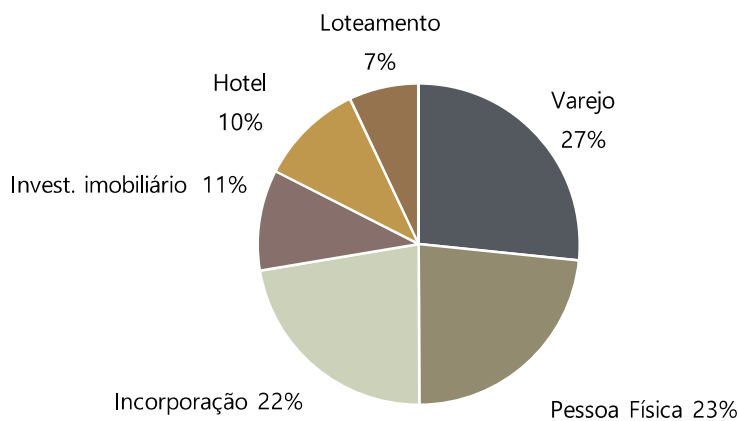
(Distribuição por tipo de risco. Base: setembro de 2025)



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:

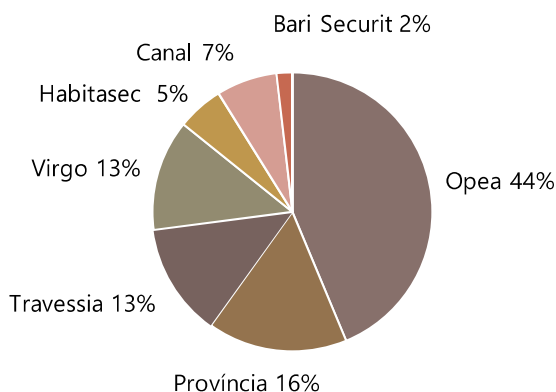


⁶ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

> DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA⁷

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. *Base: setembro de 2025*)

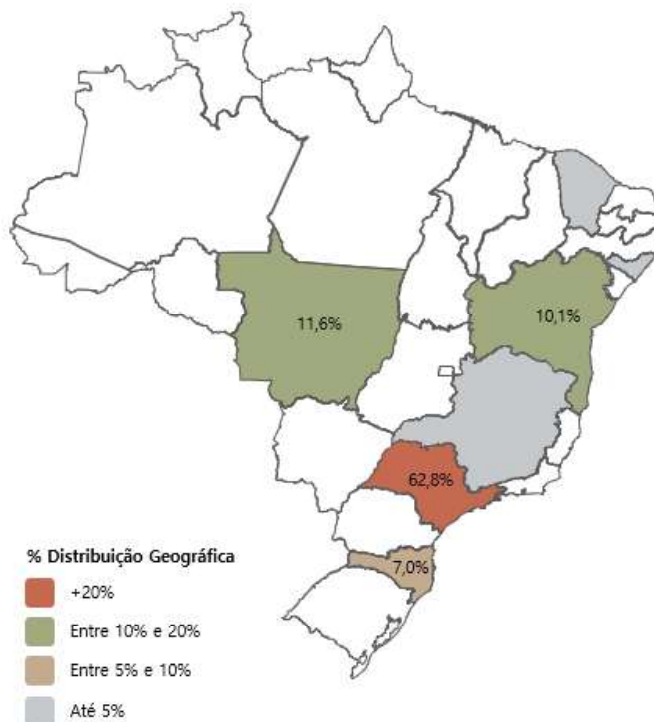
Os CRIs que compõe o portfólio foram emitidos por 7 diferentes securitizadoras.



> DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA⁸

(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: setembro de 2025*)

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos em 7 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no



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

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

> DRE GERENCIAL⁹

	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	Acum 12 meses
Receitas com CRI	1.008.466	980.697	1.113.592	1.063.919	967.942	1.034.727	1.253.584	975.913	853.012	849.394	821.811	703.490	11.626.546
Marc. a mercado	-650.877	-580.931	-1.505.073	778.341	-661.381	-418.210	668.720	-193.157	-163.222	-500.955	441.060	-296.482	-3.082.166
Receitas - outros Ativos	54.983	62.431	92.338	59.121	16.345	40.677	54.313	67.680	72.036	43.703	57.897	80.874	702.398
Despesas Operacionais	-120.328	-97.548	-108.535	-104.671	-92.378	-87.311	-90.875	-95.144	-91.026	-95.797	-86.914	-89.788	-1.160.315
Lucro líquido - regime competência	292.244	364.649	-407.678	1.796.710	230.528	569.883	1.885.743	755.292	670.799	296.345	1.233.854	398.094	8.086.463
Lucro líquido - regime caixa	952.736	920.317	1.102.706	1.013.179	880.229	983.225	1.222.724	946.790	831.443	802.911	785.460	698.601	11.140.322
Valor distribuído	952.500	920.000	1.102.500	1.013.750	880.000	983.125	1.222.500	946.250	825.000	802.500	785.000	698.750	11.131.875
Valor distribuído por cota	0,0762	0,0736	0,0882	0,0811	0,0704	0,0787	0,0978	0,0757	0,0660	0,0642	0,0628	0,0559	0,8906

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

> **OUTROS 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 II, FII Emet Multiestratégia, 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 VIC 2

- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas;
- Fundo de reserva;

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 RNI 2

- Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial do Brasil com mais de 65 anos de atuação;
- Cessão fiduciária de recebíveis;

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 Matarazzo Retail 1 e 2

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

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;

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 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;

> 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.

