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!

RMBS11

FII REC Master 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$ 21.190.160

COTA PATRIMONIAL
R$ 8,36

COTA MERCADO
R$ 7,36

QUANTIDADE DE COTAS
2.536.202

COTISTAS
4.213

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]: 0,15% a.a.
Gestão: 1,00% a.a./PL
Performance: Não há.

CNPJ
58.366.499/0001-35

CÓDIGO B3 (TICKER)
RMBS11

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

R$ 0,0945 Dividendo por cota	**R$ 7,36** Cota Mercado	**R$ 8,36** Cota Patrimonial
155% %CDI (líquido de tributo)	**1,284% a.m.** *Dividend Yield* Mercado	**R$ 21.190.160** Patrimônio Líquido

RESULTADO DO MÊS

O Fundo distribuirá o valor de R$ 0,0945 por cota. Com base na cota de fechamento desse período, de R$ 7,36, o *dividend yield* mensal é de 1,284%, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,41%, líquido e isento de Imposto de Renda. Esse rendimento equivale a uma aplicação tributável de 155% do CDI.

Ao final de outubro, o patrimônio líquido do Fundo totalizou R$ 21.190.160.

RESULTADO ACUMULADO

O fundo iniciou em 17 de julho de 2025, com um Patrimônio Líquido de R$ 1.300.000. Desde então o montante acumulado de amortização corresponde a R$ 3.271.701.

Esta amortização representa o retorno de capital investido, portanto, resultado financeiro.

O resultado acumulado do Fundo foi:

	Dezembro /2025	1º Sem/2026	2º Sem/2026	Acumulado
Valor distribuído em R$	**193.449**	**1.738.820**	**920.641**	**2.852.910**
Valor distribuído por cota	0,0763	0,6856	0,3630	1,1249
Dividend yield (% a.a. - sobre Patrim. Líquido)	***9,30%***	***15,31%***	***13,90%***	***14,22%***
CDI bruto (% a.a. - acum por semestre)	14,90%	14,52%	13,72%	14,26%
% CDI líquido de tributo	***80,51%***	***136,01%***	***130,80%***	***128,68%***
Patrim. Líquido médio	767.415	24.270.949	21.118.623	
Valor amortizado	**0**	**3.271.701**	**0**	**3.271.701**

* Para cálculo do *Dividend yield* foi considerado o Patrimônio Liquído mais a captação de recurso. O valor da captação estava registrado no passivo e foi convertido para o Patrimônio Liquído em Janeiro.

[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.

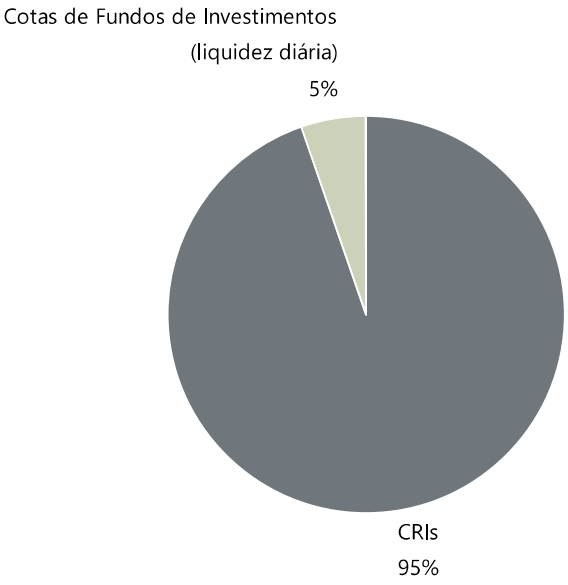
Alocação dos ativos[2]

Ao final do mês de outubro de 2026, 95% 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$ 20.325.616
- Cotas de Fundos de Investimentos: R$ 1.133.989
- Outros ativos: R$4.595

Total do Ativo: R$ 21.464.200



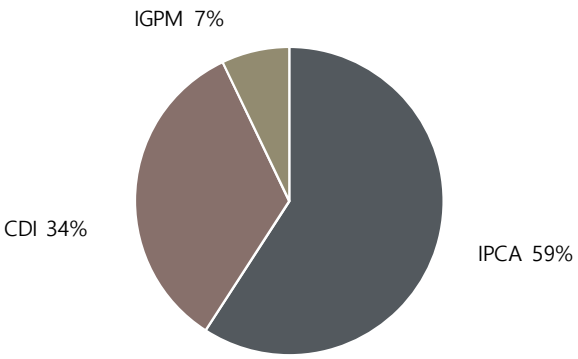
PORTFÓLIO[4]

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
Opea	24G2759411	Crédito Imobiliário	Incorporação	Matarazzo Suítes 4	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,50%	ago-29	47%	2,5	1.257.853	5,9%
Opea	22C0509668	Debêntures	Varejo	Matarazzo Retail	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,50%	jun-40	44%	4,8	2.488.248	11,6%
Opea	24K1488063	Debêntures	Incorporação	Matarazzo Retail IV	Única	SP	Adimplente	CDI +	4,95%	out-29	55%	1,8	2.375.101	11,1%
Opea	25A4251636	Crédito Imobiliário	Loteamento	Building	Única	SP	Adimplente	IGPM	10,50%	fev-33	60%	2,5	1.444.948	6,7%
Opea	22E0891023	Debêntures	Incorporação	Zarin	Única	SP	Adimplente	CDI +	4,50%	mai-27	22%	0,3	1.573.765	7,3%
Província	24I1243199	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T-Cash 2	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	fev-45	60%	5,3	1.447.046	6,7%
Província	24J2335548	Debêntures	Incorporação	VIC 5	Única	MG	Adimplente	IPCA	10,50%	set-39	44%	5,1	2.257.848	10,5%
Riza	24L1786760	Nota Comercial	Loteamento	Buriti	Única	N/A	Adimplente	IPCA	9,00%	nov-31	60%	2,3	1.796.081	8,4%
Riza	24L2711489	Nota Comercial	Incorporação	PHV	Única	MG	Adimplente	IPCA	9,50%	dez-33	55%	3,3	2.365.380	11,0%
Riza	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	2,48%	set-29	42%	1,5	1.655.112	7,7%
Vert	24L2827437	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Crediblue	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,00%	dez-39	36%	4,1	1.664.235	7,8%
Total CRI													**20.325.616**	**95%**

[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*)



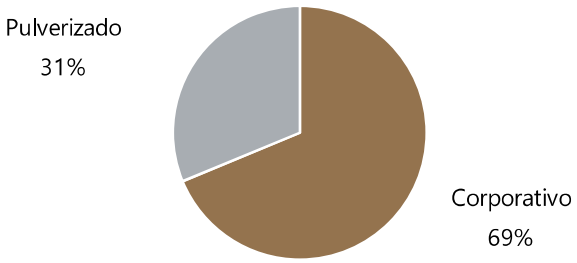
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	**Taxa de juros média de aquisição**	**Indexador** (índice acumulado nos últimos 12 meses)	**Duration** (em anos)
IPCA	9,42% a.a.	4,58% a.a.	4,1
IGPM	10,50% a.a.	5,24% a.a.	2,5
CDI	4,54% a.a.	14,24% a.a.	1,5

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

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

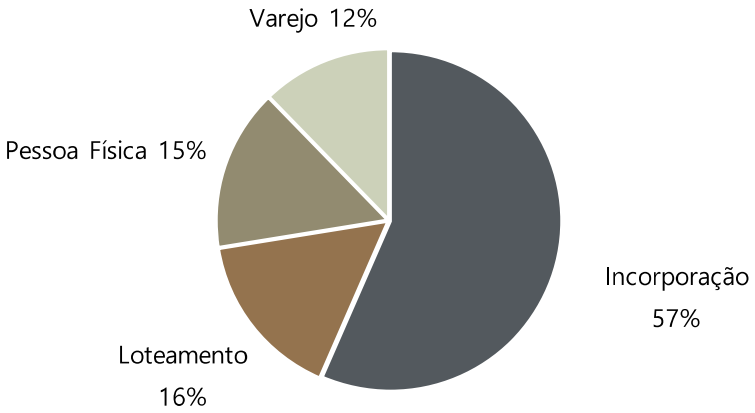
(Distribuição por tipo de risco. *Base: outubro de 2026*)



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:

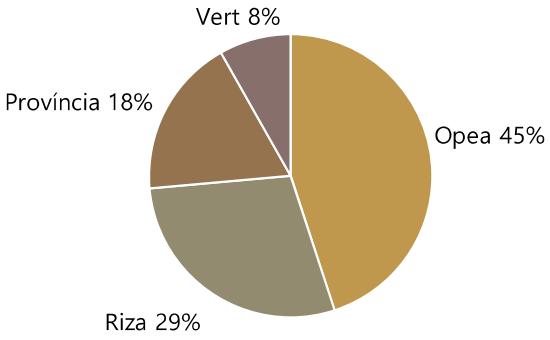


[6] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA[7]

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

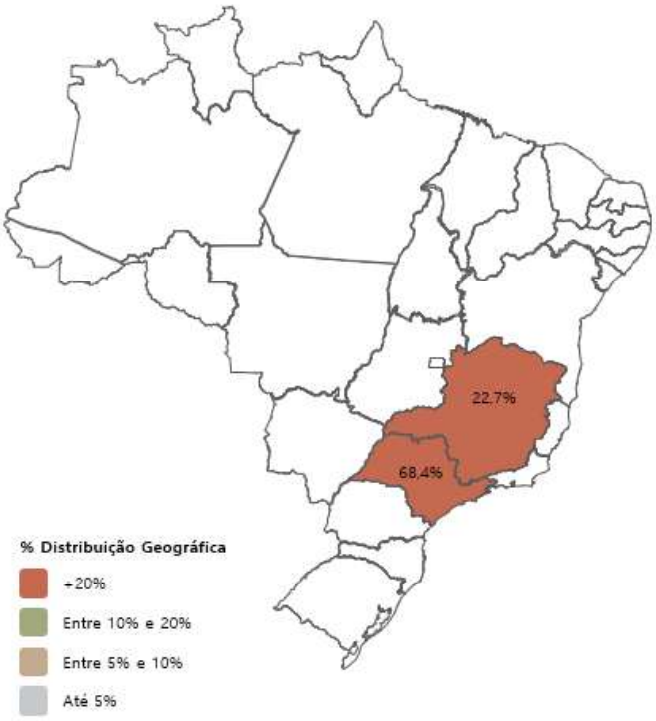
Os CRIs que compõe o portfólio foram emitidos por 4 diferentes securitizadoras.



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 2 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 GERENCIAL[9]

	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Acum 12M
Receitas com CRI	**110.771**	**291.347**	**247.324**	**329.477**	**322.099**	**295.527**	**295.915**	**280.147**	**232.565**	**229.905**	**262.397**	**2.897.473**
Marc. a mercado	-360.751	-29.586	79.209	-117.647	16.093	-75.504	-228.394	98.590	254.383	256.373	-159.612	-266.845
Receitas - outros Ativos	99.537	12.090	13.623	20.694	26.478	27.783	29.872	26.637	5.393	6.556	8.243	276.904
Despesas Operacionais	-10.800	-23.984	-29.848	-33.309	-31.778	-32.452	-38.079	-33.756	-35.016	-31.452	-31.710	-332.184
Lucro líquido - regime competência	**-161.243**	**249.867**	**310.307**	**199.214**	**332.892**	**215.354**	**59.314**	**371.618**	**457.325**	**461.382**	**79.318**	**2.575.348**
Lucro líquido - regime caixa	**192.185**	**291.366**	**237.881**	**321.122**	**309.671**	**290.275**	**288.931**	**273.804**	**201.067**	**205.818**	**239.694**	**2.851.815**
Valor distribuído	**193.449**	**291.156**	**237.642**	**321.083**	**309.670**	**290.395**	**288.873**	**273.910**	**201.121**	**205.940**	**239.671**	**2.852.910**
Valor distribuído por cota	*0,0763*	*0,1148*	*0,0937*	*0,1266*	*0,1221*	*0,1145*	*0,1139*	*0,1080*	*0,0793*	*0,0812*	*0,0945*	*1,1249*
Patrimônio Líquido	767.415	24.343.240	24.415.932	24.294.089	24.317.336	24.242.316	24.012.778	20.838.809	21.095.029	21.350.495	21.190.160	

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.

LIQUIDEZ E RENTABILIDADE NA B3

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 16 de outubro de 2024, com o preço de abertura correspondendo a R$ 10,00. No encerramento deste mês de outubro, a cota fechou em R$ 7,36.

Outras informações[10]:

Volume negociado no mês (em R$)		111.595
Média diária (em R$)		5.314
Quantidade de cotas negociadas no mês		14.773
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R$)		7,55
Faixa de negociação	Mínimo	7,33
(em R$ - por cota)	Máximo	7,80

EMISSÕES

Emissão	Data Conclusão	Quantidade de cotas	Montante (R$)
1º Emissão	Dez/2025	2.536.202	R$ 25.362.020

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

[10] Fonte: B3.

GARANTIAS DO PORTFÓLIO

CRI VIC 5

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Alienação fiduciária das cotas das SPEs que desenvolvem os projetos;
- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros;
- Aval dos sócios e das empresas;
- Fundo de reservas e despesas;

CRI Crediblue

- Alienação fiduciária registrada na matrícula do crédito imobiliário;
- Fundo de Reserva;
- Seguros nos créditos imobiliários;
- Excesso de spread;

CRI Matarazzo Suítes 4

- Alienação fiduciária das unidades;
- Seguro de Responsabilidade Civil (RCC) e de Riscos de Engenharia (RE);
- Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis originados;
- Mecanismo de aceleração de amortização do CRI;

CRI Buriti

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

CRI Vitacon

- Alienação fiduciária dos estoques dos 5 projetos;
- Cessão fiduciária dos recebíveis, atuais e futuros.
- Alienação fiduciária das cotas das 5 SPEs;
- Fundo de obras, fundo de reserva e fundo de despesas;
- Pagamento preferencial dos CRIs Seniores;
- Aval corporativo;
- Mecanismos de aceleração da amortização;

CRI Matarazzo Retail I

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de reserva, despesas e juros;
- Aval dos sócios;

CRI Zarin

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Aval e fiança dos sócios pessoa física e pessoa jurídica;
- Fundo de reserva e despesas;

CRI T-Cash 2

- Alienação Fiduciária de imóveis;
- Subordinação;
- Seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente;
- Excesso de Spread;

CRI Building

- Subordinação;
- Cessão Fiduciária;
- Alienação fiduciária de cotas;
- Fundo de reserva;
- Aval;

CRI PHV

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fiança e Aval;
- Subordinação;

CRI Matarazzo Retail IV

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva;
- Fiança;

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 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