# Relatório **Mensal**

setembro de 2026

REC
REAL ESTATE CAPITAL


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


Cadastre-se no nosso mailing!

# REC ONE

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$ 56.023.940

**COTA PATRIMONIAL**
R$ 9,72

**QUANTIDADE DE COTAS**
5.762.063

**COTISTAS**
455

**PÚBLICO-ALVO**
Investidor qualificado

**PRAZO**
Determinado, até 5 anos

**CONDOMÍNIO**
Fechado

**GESTORA**
REC Gestão de Recursos S.A

**ADMINISTRADOR**
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM

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

**CNPJ**
60.127.177/0001-85

**DIVULGAÇÃO DOS DIVIDENDOS**
12º dia útil

**PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS**
13º 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$ 0,1049**<br>Dividendo por cota | **R$ 9,72**<br>Cota Patrimonial |
| **129%**<br>%CDI (equivalente a uma aplicação tributável) | **1,08% a.m.**<br>*Dividend Yield* |

## RESULTADO DO MÊS

Em 20 de outubro de 2026, referente ao resultado do mês de setembro, o Fundo distribuirá R$ 0,1049 por cota. Com base na cota de fechamento do período, de R$ 9,72, o *dividend yield* mensal é de 1,08%, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,95%, líquido e isento de Imposto de Renda. Esse rendimento equivale a uma aplicação tributável de 129% do CDI.

O fundo encerrou o mês com 94% de seus recursos alocados, distribuídos em 14 operações de CRI.

## ALIENAÇÕES

O fundo realizou a alienação das cotas do seguinte CRI:

- **CRI VIC 5:** R$ 79.017

[1] 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

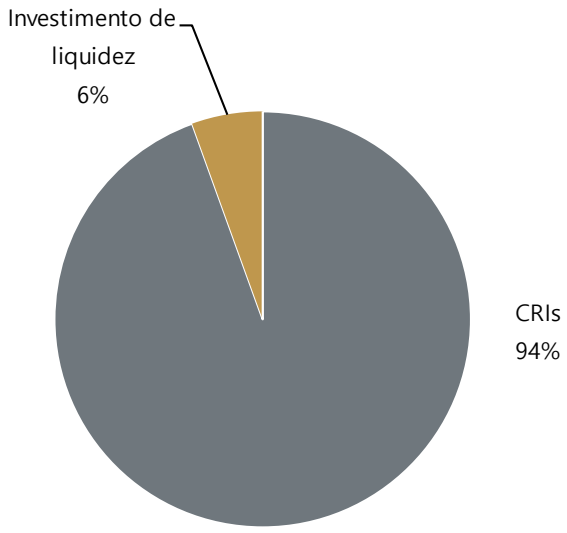
O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de **setembro de 2026** em R$ **56.023.940**.

## ALOCAÇÃO DOS ATIVOS[2]

Ao final do mês de setembro de 2026, 94% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista[3].
- Os rendimentos decorrentes de CRIs, quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais[4].

  - CRIs: R$ 53.024.106
  - Investimento de liquidez: R$ 3.089.091
  - Total do ativo: R$ 56.113.198




[2] Fonte: Relatório da carteira diária do administrador do fundo.
[3] Embora possa expor o fundo a risco de concentração por modalidade de ativo, um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo pode propiciar um maior retorno ao cotista, dado que os ativos selecionados tendem a apresentar melhores retornos quando comparado com investimentos em caixa/ liquidez .

[4] 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.

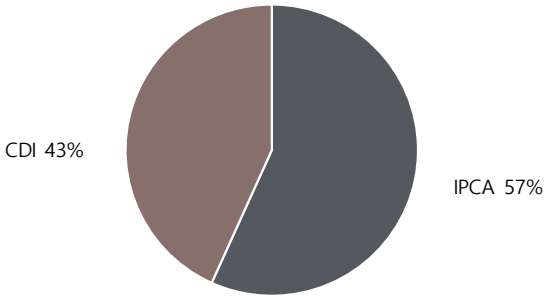
## > PORTFÓLIO[5]

| | Emissor | Código ativo | Lastro Financeiro | Segmento | Devedor (cedente) | Série | Estado | Status do CRI | Inde-xador | Tx juros aquisição | Vencimento | LTV | Duration (em anos) | Valor | % dos ativos passíveis de alocação |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bari Securit | 22L1607693 | CCB | Incorporação | São Benedito 2 | Única | MT | Adimplente | CDI + | 3,09% | jan-30 | 47% | 2,4 | 5.139.741 | 9,2% |
| 2 | Bari Securit | 23F1241818 | Contratos de locação | Varejo | Grupo Mateus | Única | AL | Adimplente | IPCA | 9,26% | mai-43 | 51% | 6,7 | 1.297.594 | 2,3% |
| 3 | Habitasec | 19I0737680 | Debêntures | Varejo | JCC | Sênior | CE | Adimplente | CDI + | 1,30% | set-34 | 39% | 3,8 | 1.079.339 | 1,9% |
| 4 | Opea | 22E0891023 | Debêntures | Incorporação | Zarin | Única | SP | Adimplente | CDI + | 4,50% | mai-27 | 30% | 0,4 | 4.517.300 | 8,1% |
| 5 | Opea | 22I1423539 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | MRV | Única | SP | Adimplente | CDI + | 3,00% | set-27 | 71% | 0,8 | 5.519.670 | 9,8% |
| 6 | Província | 23L2279298 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | T-Cash | Sênior | SP | Adimplente | IPCA | 8,50% | nov-43 | 47% | 6,7 | 4.597.629 | 8,2% |
| 7 | Província | 24I1243199 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | T-Cash 2 | Sênior | SP | Adimplente | IPCA | 8,50% | fev-45 | 42% | 5,3 | 4.282.771 | 7,6% |
| 8 | Província | 24J2335548 | Debêntures | Incorporação | VIC 5 | Única | MG | Adimplente | IPCA | 10,50% | set-39 | 44% | 5,2 | 5.507.106 | 9,8% |
| 9 | Riza | 18D0698877 | CCB | Incorporação | RNI | Única | N/A | Adimplente | CDI + | 2,00% | abr-28 | - | 0,9 | 649.587 | 1,2% |
| 10 | Riza | 19B0177968 | CCB | Incorporação | RNI | Única | N/A | Adimplente | CDI + | 1,70% | fev-29 | - | 1,8 | 1.821.877 | 3,2% |
| 11 | Riza | 19E0299199 | Debêntures | Invest. imobiliário | Patrifarm | Única | MG | Adimplente | IPCA | 9,70% | mai-30 | 21% | 1,8 | 3.506.298 | 6,2% |
| 12 | Riza | 24L1786760 | Nota Comercial | Loteamento | Buriti | Única | N/A | Adimplente | IPCA | 9,00% | nov-31 | 60% | 2,3 | 5.399.039 | 9,6% |
| 13 | Riza | 19I0739560 | Debêntures | Incorporação | Vitacon | Sênior | SP | Adimplente | CDI + | 2,48% | set-29 | 36% | 1,5 | 4.209.915 | 7,5% |
| 14 | Vert | 24L2827437 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | Crediblue | Única | SP | Adimplente | IPCA | 9,00% | dez-39 | 66% | 4,2 | 5.496.242 | 9,8% |
| | **Total CRI** | | | | | | | | | | | **51%** | **3,1** | **53.024.106** | **94%** |

[5] 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[6]

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



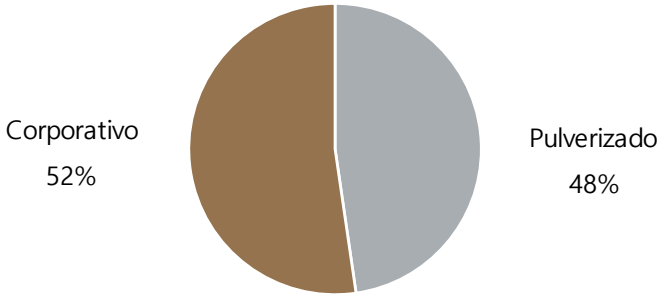

Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

| **Indexador** | **Taxa de juros média de aquisição** | **Indexador** (índice acumulado nos últimos 12 meses) | **Duration** (em anos) |
|---|---|---|---|
| IPCA | 9,22% a.a. | 4,22% a.a. | 4,4 |
| CDI | 3,01% a.a. | 14,47% a.a. | 1,4 |

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

## DISTRIBUIÇÃO POR TIPO DE RISCO E SEGMENTO DO DEVEDOR[7]

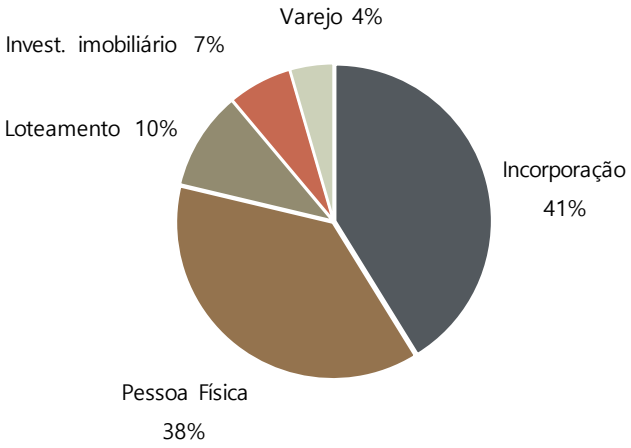
(Distribuição por tipo de risco. Base: setembro de 2026)




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:**

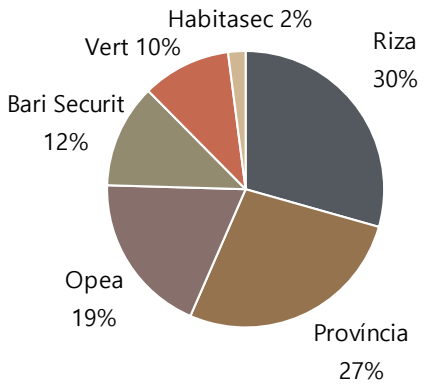



[7] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

## DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA[8]

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

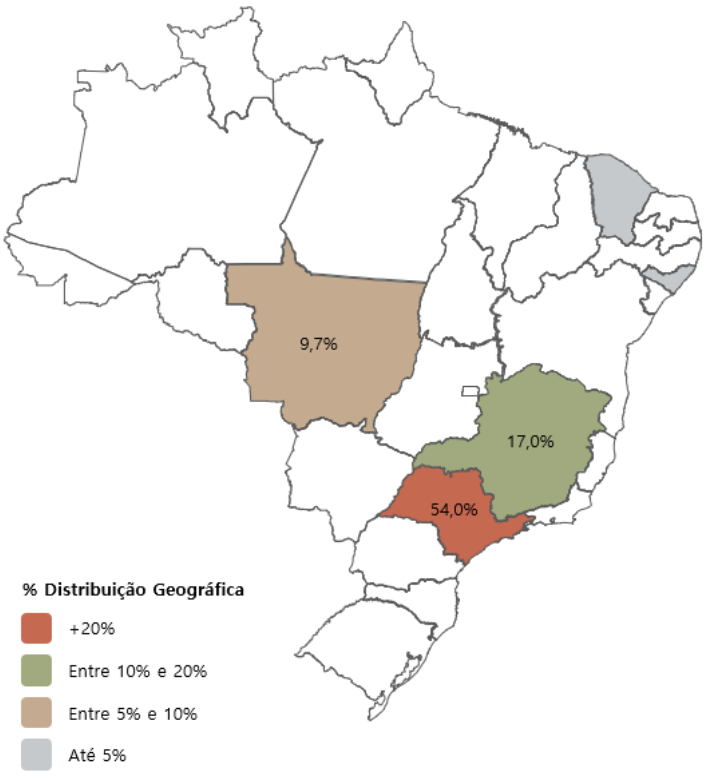
**Os CRIs que compõe o portfólio foram emitidos por 6 diferentes securitizadoras.**




## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA[9]

(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 2026)

**O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos em 5 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.**




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

## DRE GERENCIAL CAIXA[10]

| | out-25 | nov-25 | dez-25 | jan-26 | fev-26 | mar-26 | abr-26 | mai-26 | jun-26 | jul-26 | ago-26 | set-26 | Acum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receitas com CRI** | **639.554** | **599.895** | **674.988** | **585.409** | **570.553** | **612.695** | **798.286** | **682.902** | **743.529** | **749.661** | **576.128** | **652.116** | **7.885.715** |
| Receitas - outros Ativos | 12.488 | 18.140 | 11.857 | 24.163 | 14.537 | 21.184 | 16.110 | 14.894 | 23.495 | 60.988 | 45.962 | 21.650 | 285.467 |
| Despesas Operacionais | -71.240 | -74.837 | -73.977 | -94.187 | -72.390 | -93.066 | -72.795 | -78.909 | -69.736 | -84.517 | -70.142 | -68.941 | -924.737 |
| **Lucro líquido - regime caixa** | **580.801** | **543.198** | **612.868** | **515.384** | **512.701** | **540.813** | **741.600** | **618.887** | **697.288** | **726.132** | **551.948** | **604.825** | **7.246.445** |
| **Valor distribuído** | **552.006** | **516.281** | **582.545** | **489.775** | **486.894** | **513.976** | **704.700** | **587.730** | **662.637** | **689.719** | **518.586** | **604.440** | **6.909.290** |
| *Valor distribuído por cota* | *0,0958* | *0,0896* | *0,1011* | *0,0850* | *0,0845* | *0,0892* | *0,1223* | *0,1020* | *0,1150* | *0,1197* | *0,0900* | *0,1049* | *1,1991* |

**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 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).

[10] Fonte: Administrador do Fundo.

## EMISSÕES

| Emissão | Data Conclusão | Quantidade de cotas | Montante (R$) |
|---|---|---|---|
| 1º Emissão | Abr/2025 | 5.762.063 | R$ 57.620.630 |

*Fonte: anúncio de encerramento de oferta

## 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, 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 T-Cash 1 e 2

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

### CRI MRV

- Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV;
- Seguro de crédito pela AVLA.

### CRI São Benedito 2

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros;
- Fundo de reserva e despesas;
- Aval dos sócios pessoas físicas.

### CRI Zarin

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

### CRI Buriti

- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Alienação fiduciária de cotas de cotas de SPEs;
- Aval dos sócios.

### CRI Crediblue

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Fundo de reserva;
- Seguros nos créditos imobiliários MIP e DFI;
- Subordinação;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Aval dos sócios.

### CRI Vitacon

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Alienação fiduciária de cotas;
- Aval dos sócios;
- Fundo de obras.

### CRI Grupo Mateus

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão dos recebíveis atuais e futuros;
- Fundo de reservas e despesas;
- Aval dos sócios;

### CRI RNI 1 e 2

- Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial no Brasil com mais de 65 anos de atuação;
- Cessão fiduciária de recebíveis

### CRI JCC

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de juros, reserva e despesas.

### CRI VIC 5

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

### CRI Patrifarm

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Alienação fiduciária de cotas;
- Fundo de reserva

## 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. 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