Relatório **Mensal**

outubro 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$ 56.049.847

COTA PATRIMONIAL
R$ 9,73

QUANTIDADE DE COTAS
5.762.063

COTISTAS
456

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$ 0,0700 Dividendo por cota	**R$ 9,73** Cota Patrimonial
87% %CDI (equivalente a uma aplicação tributável)	**0,72% a.m.** *Dividend Yield*

RESULTADO DO MÊS

Em 19 de novembro de 2026, referente ao resultado do mês de outubro, o Fundo distribuirá R$ 0,0700 por cota. Com base na cota de fechamento do período, de R$ 9,73, o *dividend yield* mensal é de 0,72%, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,64%, líquido e isento de Imposto de Renda. Esse rendimento equivale a uma aplicação tributável de 87% do CDI.

Como 59% do portfólio está indexado ao IPCA, o resultado de outubro reflete a variação do índice registrada em agosto e setembro.

O fundo encerrou o mês com 93% de seus recursos alocados, distribuídos em 12 operações de CRI.

ALOCAÇÕES

Ao longo do mês, o Fundo realizou as seguintes aquisições:

- **CRI T-Cash 2**: o fundo adquiriu novas cotas do CRI T-Cash 2 emitido pela Província Securitizadora. O volume total adquirido corresponde a R$ 1.340.748. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA+ 8,50% ao ano.
- **CRI T-Cash**: o fundo adquiriu novas cotas do CRI T-Cash emitido pela Província Securitizadora. O volume total adquirido corresponde a R$ 523.349. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA+ 8,50% ao ano.
- **CRI São Benedito 2**: o fundo adquiriu novas cotas do CRI São Benedito 2 emitido pela Bari Securitizadora. O volume total adquirido corresponde a R$ 353.340. A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 3,09% ao ano.

ALIENAÇÕES

O fundo realizou a seguinte alienação das cotas do seguinte CRI:

- **CRI VIC 5:** R$ 255.133
- **CRI Crediblue**: R$ 189.459

LIQUIDAÇÕES

Em 29 de Outubro, o CRI RNI foi liquidado. A liquidação correspondeu ao montante de R$1.806.483.

Em 29 de Outubro, o CRI RNI 2 foi liquidado. A liquidação correspondeu ao montante de R$624.903.

[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

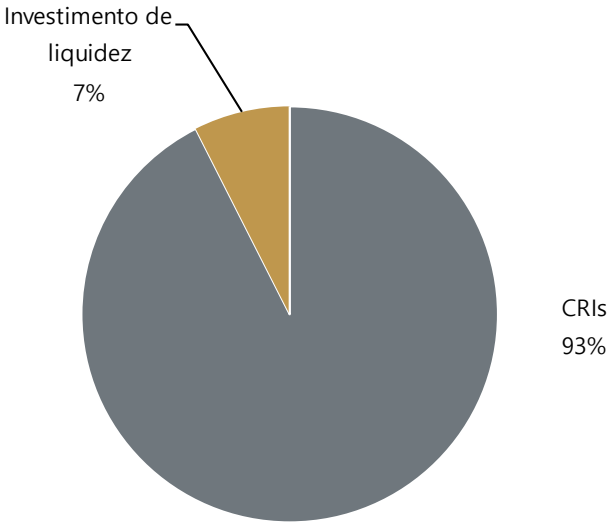
O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de outubro de 2026 em R$ 56.049.847.

ALOCAÇÃO DOS ATIVOS[2]

Ao final do mês de outubro de 2026, 93% 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$ 51.957.447
  - Investimento de liquidez: R$ 4.185.971
  - Total do ativo: R$ 56.143.418



[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.

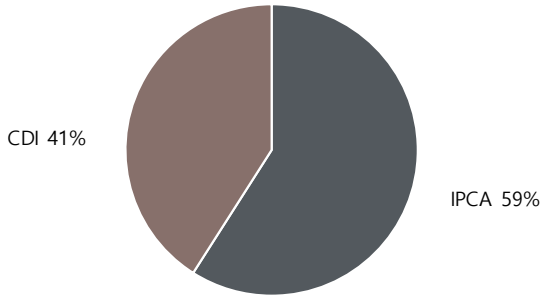
> PORTFÓLIO[5]

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
Bari Securit	22L1607693	CCB	Incorporação	São Benedito 2	Única	MT	Adimplente	CDI +	3,09%	jan-30	47%	2,4	5.452.707	9,7%
Bari Securit	23F1241818	Contratos de locação	Varejo	Grupo Mateus	Única	AL	Adimplente	IPCA	9,26%	mai-43	51%	6,7	1.269.299	2,3%
Habitasec	19I0737680	Debêntures	Varejo	JCC	Sênior	CE	Adimplente	CDI +	1,30%	set-34	39%	3,8	1.071.268	1,9%
Opea	22E0891023	Debêntures	Incorporação	Zarin	Única	SP	Adimplente	CDI +	4,50%	mai-27	22%	0,3	5.155.325	9,2%
Opea	22I1423539	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	MRV	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,00%	set-27	71%	0,8	5.497.083	9,8%
Província	23L2279298	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T-Cash	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	nov-43	47%	6,7	4.867.990	8,7%
Província	24I1243199	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T-Cash 2	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	fev-45	42%	5,3	5.470.830	9,7%
Província	24J2335548	Debêntures	Incorporação	VIC 5	Única	MG	Adimplente	IPCA	10,50%	set-39	44%	5,1	5.156.017	9,2%
Riza	19E0299199	Debêntures	Invest. imobiliário	Patrifarm	Única	MG	Adimplente	IPCA	9,70%	mai-30	21%	1,7	3.433.447	6,2%
Riza	24L1786760	Nota Comercial	Loteamento	Buriti	Única	N/A	Adimplente	IPCA	9,00%	nov-31	60%	2,3	5.293.665	9,6%
Riza	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	2,48%	set-29	36%	1,5	4.115.154	7,5%
Vert	24L2827437	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Crediblue	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,00%	dez-39	66%	4,1	5.174.663	9,8%
Total CRI											**47%**	**3,2**	**51.957.447**	**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: outubro de 2026)



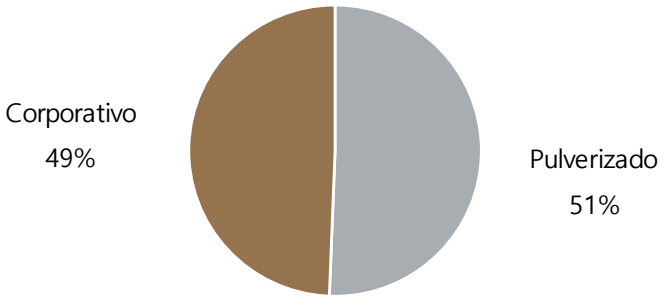
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	**Taxa de juros média de aquisição**	**Indexador** (índice acumulado nos últimos 12 meses)	**Duration** (em anos)
IPCA	9,17% a.a.	4,58% a.a.	4,4
CDI	3,20% a.a.	14,24% a.a.	1,4

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

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

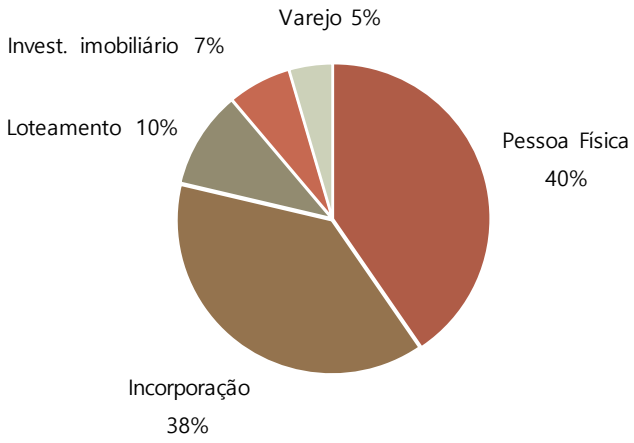
(Distribuição por tipo de risco. Base: outubro de 2026)



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:

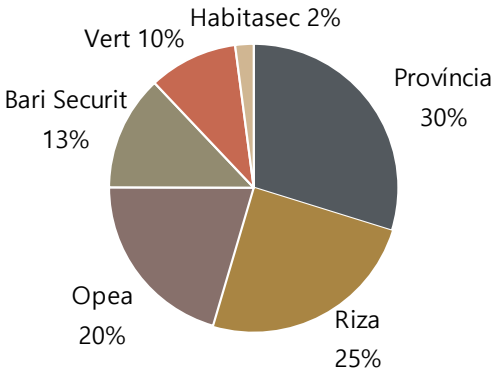


[7] Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA[8]

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

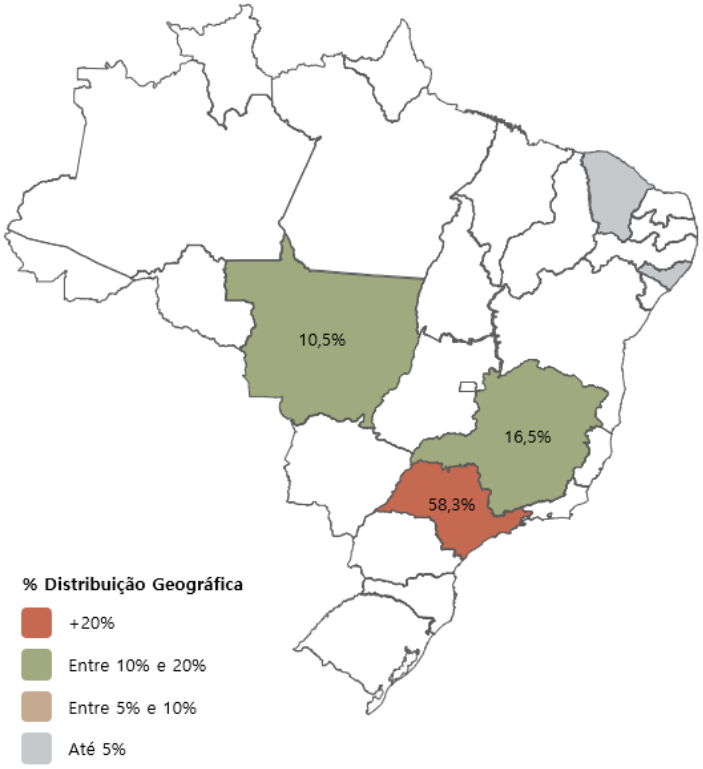
Os CRIs que compõe o portfólio foram emitidos por 6 diferentes securitizadoras.



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: outubro 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]

	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
Receitas com CRI	**599.895**	**674.988**	**585.409**	**570.553**	**612.695**	**798.286**	**682.902**	**743.529**	**749.661**	**576.128**	**652.116**	**451.398**	**7.697.560**
Receitas - outros Ativos	18.140	11.857	24.163	14.537	21.184	16.110	14.894	23.495	60.988	45.962	21.650	27.188	300.167
Despesas Operacionais	-74.837	-73.977	-94.187	-72.390	-93.066	-72.795	-78.909	-69.736	-84.517	-70.142	-68.941	-70.182	-923.678
Lucro líquido - regime caixa	**543.198**	**612.868**	**515.384**	**512.701**	**540.813**	**741.600**	**618.887**	**697.288**	**726.132**	**551.948**	**604.825**	**408.404**	**7.074.048**
Valor distribuído	**516.281**	**582.545**	**489.775**	**486.894**	**513.976**	**704.700**	**587.730**	**662.637**	**689.719**	**518.586**	**604.440**	**403.344**	**6.760.629**
Valor distribuído por cota	*0,0896*	*0,1011*	*0,0850*	*0,0845*	*0,0892*	*0,1223*	*0,1020*	*0,1150*	*0,1197*	*0,0900*	*0,1049*	*0,0700*	*1,1733*

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 Patrifarm

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

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.

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