

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal	A realização de investimentos nas cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”, “Fundo”, “Cotas”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	☒ responsabilidade limitada	A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é limitada, nos termos do Regulamento, e forma que, em caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, o administrador e o gestor adotarão os procedimentos acerca de patrimônio líquido negativo previstos na regulamentação vigente. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	☒ falta de liquidez	A Oferta não é adequada a investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de suas cotas serem negociadas no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário.	Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de Cotas.	Capa e Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais).	Capa e Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).	Capa e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Não aplicável
a.5) Lote adicional	Sim, de até 25%.	Capa e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3").	Capa e Seção 2.4
Código de negociação	6089025UN1	Capa
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ: 60.127.177/0001-85 Classe de Cotas: Única	Capa
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa e Seções 2.1 e 14.1
Gestor	Nome: Rec Gestão de Recursos S.A. CNPJ: 22.828.968/0001-43 Website: https://rec-gestao.com/	Capa e Seções 2.1 e 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados a aplicação em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Prospecto Definitivo), objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados. O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Montante Inicial da Oferta quanto na hipótese de exercício do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) ou em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), tendo em vista não haver Ativos Imobiliários específicos pré-determinados a serem adquiridos com os recursos decorrentes da Oferta.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	Fundada em 2015, a REC é gestora de recursos autorizada pela CVM, focada no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão e/ou consultoria especializada de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões e mais de 225 mil investidores (dados de fevereiro 2025). A REC é responsável pela gestão de sete fundos de investimento imobiliário: RECR11 (Recebíveis Imobiliários), RECT11 (Renda Imobiliária), RELG11 (Logística), FAMI11 (FAMI Fundo de CRI Cotas Amortizáveis), RECD11 (Fundo de CRI Cotas Amortizáveis), RECM11 (FII Multiestratégia) e RMBS11 (Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis). Conta com equipe altamente qualificada, experiência consolidada no setor e forte pipeline de originação e execução.	Seção 16
Informações sobre o Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 16

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
A classe de cotas pode enfrentar dificuldades na execução de ordens devido à baixa demanda ou liquidez dos ativos da carteira, resultando em menor negociabilidade. Isso pode ocorrer por falta de liquidez nos mercados ou por condições atípicas de mercado.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
O mercado de CRI no Brasil tem baixa liquidez, podendo dificultar a venda pelo Fundo. Os CRIs apresentam riscos dos créditos imobiliários e incertezas nas projeções. A falta de registro definitivo pode impedir resgates, e a inadimplência pode gerar custos na execução de garantias, afetando a rentabilidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Situações de conflito de interesses entre o Fundo, Administrador, Gestor e consultor especializado exigem aprovação prévia em Assembleia, conforme a Resolução 175. Exemplos incluem transações com partes relacionadas e aquisição de ativos de devedores inadimplentes. Mesmo sem unanimidade entre cotistas, atos aprovados poderão ser implementados, podendo gerar perdas ao Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Mudanças na legislação tributária podem impactar o Fundo e os Cotistas, resultando em novos tributos. Caso a Receita Federal altere o entendimento sobre a tributação do Fundo, impostos como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS poderão incidir, reduzindo os rendimentos. O não cumprimento de requisitos legais também pode eliminar isenções fiscais.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Os Ativos do Fundo podem ter baixa liquidez e prazos longos, sendo avaliados por marcação a mercado. Isso pode causar oscilações no valor das Cotas, que podem não refletir seu valor patrimonial, impactando negativamente sua negociação no mercado secundário.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas são de classe e série únicas, nominativas, escriturais, intransferíveis, não resgatáveis, representam frações ideais do patrimônio do Fundo e conferem direito a rendimentos, sem garantir propriedade ou fração dos ativos, desde que totalmente subscritas e integralizadas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado ☒ Determinado, de 4 (quatro) anos, contado da data da primeira emissão de cotas do Fundo, o qual poderá ser prorrogado por: (i) um período de até 1 (um) ano, a critério do Gestor; e/ou (ii) período maior, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.	Seção 16
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 18 (dezoito) meses do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício do direito de prioridade.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) (" Investimento Mínimo por Investidor ").	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Distribuição, os Investidores deverão formalizar o seu Boletim de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seções 2.6
Como será feito o rateio?	Não aplicável.	Não aplicável
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável.	Não aplicável

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 16
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador e Coordenador Líder: https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i>, na parte “Fundos de Investimentos Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, preencher o campo de busca com “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar no documento desejado); Coordenador Contratado: https://investimentos.one/ofertaspublicas/ (neste <i>website</i>, clicar em “REC One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” para baixar a documentação da Oferta); Gestor: https://rec-gestao.com/ (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos”, clicar em “REC One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecionar a aba “Informações”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada); CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada); B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i>, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada). Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.	Capa

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Outras instituições participantes da distribuição	ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.	Capa
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4
Qual o período de reservas?	De 09 de abril de 2025 a 24 de abril de 2025.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento de Constituição do Fundo, datado de 26 de março de 2025, o qual foi rerratificado por meio de Ato do Administrador, em 10 de abril de 2025.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável.	Não aplicável
Qual a data da liquidação da Oferta?	28 de abril de 2025.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação.	Seções 5.1
Quando poderei negociar?	Após 18 (dezoito) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.	Seção 7.1

