

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.127.177/0001-85

Administrado pela

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo,
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,

R\$ 60.000.000,00*
(sessenta milhões de reais)

* sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS: BR0NQ4CTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: 6089025UN1

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

O REGISTRO DA OFERTA DE COTAS FOI CONCEDIDO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM"),
SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM 08 DE ABRIL DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/095

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o **REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 60.127.177/0001-85 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), e gerido pela **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 22.828.968/0001-43, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 14.464, em 18 de setembro de 2015 ("Gestor"), em conjunto com a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), e a **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, sala 1.402, Vale do Sereno, CEP 34006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("Coordenador Contratado" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), vêm a público **COMUNICAR** o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), que será destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa fixa de distribuição primária, apurada com base no quociente entre (a) o valor dos custos da distribuição primária das Cotas; e (b) o Montante Inicial da Oferta, correspondente a R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por Cota ("Preço de Subscrição").

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANÚNCIO DE INÍCIO

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que sejam subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Mínimo da Oferta**”), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas (“**Distribuição Parcial**”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (“**Cotas do Lote Adicional**”), a critério do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”). Assim, o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de até R\$ 77.775.000,00 (setenta e sete milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Total da Oferta**”), correspondente a 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

2. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta não foi submetida à análise prévia da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e seu registro foi obtido de forma automática na CVM, por se tratar de oferta pública inicial de cotas de fundo de investimento fechado, destinada a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo, segue cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro automático da Oferta junto à CVM	08/04/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina	08/04/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/04/2025
4	Início do período de reserva	09/04/2025
5	Encerramento do período de reserva	24/04/2025
6	Data da liquidação da Oferta	28/04/2025
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/10/2025

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso, informação ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Fundos.NET, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), nos seguintes endereços e páginas da internet:

- (i) **ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, 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);
- (ii) **COORDENADOR CONTRATADO:** <https://investimentos.one/ofertaspublicas/> (neste *website*, clicar em “REC One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” para baixar a documentação da Oferta);
- (iii) **GESTOR:** <https://rec-gestao.com/> (neste *website*, selecionar “Fundos”, clicar em “REC One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecionar a aba “Informações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, 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 documento desejado);
- (v) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website*, clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e clicar em “Filtrar” e, então, selecionar o documento desejado); e
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website*, 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 documento desejado).

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E/OU A CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM “7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS” DO PROSPECTO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA “B”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU POR ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 08 de abril de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANÚNCIO DE INÍCIO