

PROSPECTO DEFINITIVO

DA 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

("Fundo")



ADMINISTRADOR

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

GESTOR



REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

CNPJ nº 22.828.968/0001-43

Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0NQ4CTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: 6089025UN1

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros



Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão ("Emissão" ou "1ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) da **CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única da cotas do Fundo ("Classe"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), 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"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$ 60.000.000,00*

(sessenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa fixa de distribuição primária da 1ª Emissão, apurada com base no quociente entre (a) o valor dos custos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão; 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"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

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 (conforme definidos abaixo), 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.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta.

As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, não sendo devido pelos Investidores (conforme definidos neste Prospecto), quando da subscrição e integralização das Cotas, qualquer taxa de ingresso, exceto pelo Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, por meio do Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e da **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"), em regime de melhores esforços de colocação.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 08 DE ABRIL DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/095.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA (CONFORME ADIANTE DEFINIDO) É LIMITADA AO VALOR POR ELE EFETIVAMENTE SUBSCRITO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 13 A 34.

O REGISTRO DA PRESENTE 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.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, POR MEIO DO FUNDOS.NET, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AOS COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Prospecto Definitivo é 08 de abril de 2025.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da Oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.	15
5. CRONOGRAMA	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	43
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	51
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	52
8.4 Regime de distribuição	52
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	54
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	54
8.7 Formador de mercado	54
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	54
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	61

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	68
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	71
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	79
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	81
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	81
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	82
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição e em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	82
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	82
14.6 Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	87

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	97
ANEXO II	REGULAMENTO	143
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	181
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175	191





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores, de acordo com a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos do (i) “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, datado de 26 de março de 2025 (“Instrumento de Constituição”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do **Anexo I**; e (ii) “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 04 de abril de 2025, entre a Classe e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Instrumento de Constituição, que, dentre outras deliberações, aprovou, também, a contratação dos Coordenadores para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/095, em 08 de abril de 2025, na forma e nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme em vigor.

O Fundo é 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” ou “BTG Pactual”), 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”).

O Administrador, o Gestor e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo/Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo/Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotistas”), sem emissão de certificados.

As Cotas da 1ª Emissão terão as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

As Cotas da 1ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos

relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo 1 do Anexo Descritivo do Regulamento (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores Qualificados, sendo vedado o investimento por Investidores Qualificados não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 35”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores, pelo Administrador e pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Boletins de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, por meio do Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos do Anexo Descritivo do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate

de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelos Coordenadores, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) e o transcurso do prazo de Lock-up para Negociação (conforme definido abaixo).

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas, de forma que, a partir da respectiva data de liquidação, o Investidor que integralizar suas Cotas fará jus ao recebimento de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

As Cotas da 1ª Emissão têm o valor nominal unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) ("Preço de Emissão").

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa fixa de distribuição primária da 1ª Emissão, apurada com base no quociente entre (a) o valor dos custos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão; 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").

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, não sendo devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, qualquer taxa de ingresso, exceto pelo Custo Unitário de Distribuição.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

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").

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores Qualificados os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas, durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo), ser canceladas pelo Administrador.

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.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá sem a necessidade de novo pedido de

registro ou modificação dos termos da Oferta.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Conforme descrito no Regulamento e neste Prospecto, o Fundo possui uma classe única de Cotas, sendo que a quantidade de Cotas objeto da Oferta será de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Caso sejam emitidas as Cotas do Lote Adicional, a Oferta será aumentada em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo a quantidade total de 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão.

O Montante Mínimo da Oferta equivale a 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimento da Classe, descrita no Capítulo 4 do Anexo Descritivo do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos), auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos).

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos), serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros (conforme abaixo definidos).

Adicionalmente, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (conforme definidos abaixo), desde que visando atender suas necessidades de liquidez.

Para fins deste Prospecto Definitivo, consideram-se Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez, os ativos abaixo descritos, em linha com o Regulamento, sendo os Ativos Imobiliários, quando referidos em conjunto com os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez, os “Ativos”:

- “Ativos Imobiliários” significam os seguintes ativos nos quais a Classe aplicará seus recursos: (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias (“LH”); (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (v) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no Regulamento, bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), desde que em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores;
- “Ativos Financeiros” significam os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, operações compromissadas, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução 175, e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- “Ativos de Liquidez” significam cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades da Classe.

Sem prejuízo da discricionariedade do Gestor, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 da Resolução CVM 175, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL, A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL. PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA RESOLUÇÃO CVM 175: [HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/RESOLUCOES/RESOL175.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol175.html) (NESTE WEBSITE, CLICAR EM “RESOLUÇÃO CVM 175 (TEXTO CONSOLIDADO)”.**

O atual *pipeline* meramente indicativo do Fundo é composto pelos seguintes Ativos Imobiliários:

#	Indexador	Taxa de Juros MTM (% a.a.)	Volume	Peso (%)
1	IPCA	9,00%	6.000.000	10,00%
2	IPCA	9,00%	6.000.000	10,00%
3	CDI+	3,09%	6.000.000	10,00%
4	IPCA	8,50%	6.000.000	10,00%
5	IPCA	8,50%	6.000.000	10,00%
6	CDI+	3,00%	6.000.000	10,00%
7	IPCA	8,06%	2.000.000	3,30%
8	CDI+	5,36%	6.000.000	10,00%
9	CDI+	4,50%	6.000.000	10,00%
10	CDI+	3,50%	3.700.000	6,20%
11	CDI+	1,80%	3.000.000	5,00%
12	CDI+	1,30%	1.250.000	2,10%
13	CDI+	2,00%	1.050.000	1,80%
14	IPCA	9,82%	1.000.000	1,70%
			60.000.000	100%

NÃO OBSTANTE AO DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELO GESTOR, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS IMOBILIÁRIOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR

OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, PASSÍVEL DE ALTERAÇÕES E NÃO REPRESENTA QUALQUER PROMESSA E/OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA, UMA VEZ QUE, NA DATA DO PRESENTE PROSPECTO NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES. CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco “Risco de discricionariedade na tomada de decisões de investimento” na página 32 deste Prospecto Definitivo.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal *pipeline* que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Após o encerramento da Oferta, caso a Classe venha a adquirir os ativos descritos abaixo (“Ativos Conflitados”), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

- (i) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pelo Administrador; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada ao Administrador; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (ii) a aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou sob consultoria e/ou geridos pelo Gestor, por suas partes relacionadas e/ou sociedades dos respectivos grupos econômicos que sejam registrados na CVM:
 - a) as cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública, registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
 - b) as cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão na B3;
 - c) a Classe poderá deter até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido dos respectivos FII;

- (iii) a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), detidos por fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador, e sob consultoria e/ou geridos pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas, observados os seguintes critérios:
 - a) ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160;
 - b) ser indexado a: (i) índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP DI; (ii) ao CDI; ou (iii) uma taxa pré-fixada; e
 - c) a Classe poderá deter até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido dos respectivos CRIs e LCIs;
- (iv) autorizar que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, o Administrador, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases cumulativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados.

A aprovação de Ativos Conflitados, nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão, por meio digital ou por meio físico, manifestar sua orientação de voto ao Administrador, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da consulta de conflito.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na consulta de conflito para envio dos votos pelos Cotistas, mediante voto proferido pela plataforma “Portal de Assembleias”.

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não seja aprovada pelos Cotistas na Assembleia de Cotistas ou, ainda, não seja convocada a referida Assembleia, nos termos do Regulamento, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros ativos durante o Prazo de Duração, observada a Política de Investimento, o que poderá impactar o recebimento de rendimentos pela Classe e seus Cotistas.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA OFERTA DA CLASSE, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMERO DE COTISTAS) DA CLASSE DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos líquidos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA, CENÁRIO EM QUE PARTE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS NÃO SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.


A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.



Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os Coordenadores, os Cotistas do Fundo, o Administrador ou o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão: **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados, ainda que indiretamente, em imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779") estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou **(ii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes **(i)** da criação de novos tributos, **(ii)** da extinção de benefício fiscal, **(iii)** da majoração de alíquotas ou **(iv)** da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia

de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Imobiliários que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas, no mercado secundário, poderá ser adversamente afetado. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo, especialmente por meio dos Ativos Imobiliários, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados direta ou indiretamente a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos Imobiliários componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas, no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de

separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir em imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Boletins de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para os Coordenadores, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos Imobiliários

Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário de balcão existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Oferta serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Oferta poderá impactar na seleção dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Imobiliários objeto da carteira do

Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) o Administrador e/ou Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 1º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente, no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) da Oferta e o transcurso do prazo de Lock-up para Negociação (conforme definido abaixo).

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação (conforme definida abaixo), os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade

do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito

- FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, deverá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo ao final do Período de Migração, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas, no mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de ativos conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, observado o disposto no item 3.2 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Administrador, conforme recomendações do Gestor, na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha

inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos Ativos Imobiliários ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo, o Gestor ou o Administrador, conforme o caso, o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta (“Cronograma Indicativo”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro automático da Oferta junto à CVM	08/04/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação deste 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.

Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do Cronograma Indicativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 47 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E O TRANSCURSO DO PRAZO DE LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta.

- (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 em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
 - (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 “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
 - (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 “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); 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 “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Indicativo da Oferta.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas do Regulamento, em especial aqueles referentes à política de investimento da Classe e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, mediante a assinatura de Boletim de Subscrição, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido).

A integralização das Cotas da 1ª Emissão, mediante o pagamento do Preço de Subscrição, será efetuada e liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

As Cotas deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Indicativo da Oferta, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação (conforme definida abaixo).

Caso, na Data de Liquidação (conforme definida abaixo), as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou dos Coordenadores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação (conforme definida abaixo), pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição. Se, ainda assim, não houver integralização pelos Investidores, o Montante Mínimo da

Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar na não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá como recibo de quitação dos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos respectivos Boletins de Subscrição cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no item 1.1, subitem “Direito de Preferência em Novas Emissões”, do Anexo Descritivo do Regulamento, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência a terceiros, observados, ainda, os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado.

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário, por meio do Fundos 21, após: **(i)** a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; e **(ii)** o transcurso do prazo de Lock-up para Negociação (conforme definido abaixo) das Cotas objeto da presente Oferta, conforme previsto no Instrumento de Constituição, no Regulamento e neste Prospecto, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário.

É vedada a negociação das Cotas ao público investidor no geral, tendo em vista que a Classe possui como público-alvo Investidores Qualificados.

Durante os 18 (dezoito) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, será vedada a negociação das Cotas na B3 ("Lock-up para Negociação"). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima, durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as Cotas da Classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação, observado que a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à prévia aprovação do Administrador e do Gestor, os quais poderão recusar a transferência das Cotas com base no melhor interesse dos Cotistas, atendimento das regras de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa e adequação do novo Cotista ao público-alvo da Classe.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que **(i)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e **(ii)** não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 13 a 34 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUI GARANTIA DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM AS COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores Qualificados que tiverem aderido à Oferta, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO.** Se o

Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

Os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento dos Boletins de Subscrição, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições. Ressalta-se que, nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer de seus signatários ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto do citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), e os Coordenadores deverão dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito aos endereços eletrônicos dos Coordenadores ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada aos Coordenadores.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador.

Os Investidores Qualificados terão a faculdade, como condição de eficácia de seu boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. No caso do item (ii) acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas, originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas, objeto da ordem de investimento e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação das ordens de investimento e/ou dos Boletins de Subscrição, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pelo Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta a mercado é irrevogável, mas pode estar sujeita às Condições Suspensivas, conforme dispostas no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição", na página 65 deste Prospecto Definitivo.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que, em caso de excesso de demanda, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação (conforme definida abaixo) e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) BOLETIM(INS) DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DOS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador e pelo Gestor por meio do Instrumento de Constituição, datado de 26 de março de 2025, constante do **Anexo I** deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição, coordenada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, conforme indicada no Cronograma Indicativo constante do item 5.1 da Seção 5 deste Prospecto (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;
- (iii) após o início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados");
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (v) a Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário;
- (vi) no ato da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, mediante a assinatura de Boletim de Subscrição, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição;
- (vii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se aplicável) e, caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160; e
- (viii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme definido abaixo), para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; e **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, aos Coordenadores, observados os procedimentos de colocação.

No ato da integralização das Cotas, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pelo Administrador, devendo conter o valor transferido ao Fundo e a quantidade de Cotas efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Coordenadores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Caso, após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço das Oferta, que foi fixado pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 6.4 da Seção 4 deste Prospecto.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, por meio do Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e o transcurso do prazo de Lock-up para Negociação.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta. No entanto, a Oferta não contará com atividades de formador de mercado.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Adicionalmente, não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 103,70 (cento e três reais e setenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido, na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no **Anexo III** deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

PARA A ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM UTILIZADAS PREMISSAS QUE TIVERAM COMO BASE, PRINCIPALMENTE, EXPECTATIVAS FUTURAS DA ECONOMIA E DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO. O GESTOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DOS NEGÓCIOS AQUI APRESENTADOS.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI PREPARADO PARA ATENDER, EXCLUSIVAMENTE, AS EXIGÊNCIAS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 175 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS POTENCIAIS NELE CONTIDAS NÃO FORAM ELABORADAS COM O OBJETIVO DE DIVULGAÇÃO PÚBLICA, TAMPOUCO PARA ATENDER A EXIGÊNCIAS DE ÓRGÃO REGULADOR DE QUALQUER OUTRO PAÍS, QUE NÃO O BRASIL.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. OS LEITORES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO SÃO ADVERTIDOS QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE PODEM NÃO SE CONFIRMAR, TENDO EM VISTA QUE ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com os Coordenadores ou com sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre o BTG Pactual, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos imobiliários geridos pelo Gestor.

Adicionalmente, além de receber uma comissão de distribuição e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Administrador, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o BTG Pactual ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o BTG Pactual, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Escriturador

Não aplicável, considerando que o BTG Pactual presta os serviços de escrituração das Cotas.

Relacionamento entre o BTG Pactual, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o BTG Pactual e o Custodiante fazem parte de um mesmo grupo societário, o que não configura situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o BTG Pactual, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Contratado e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Contratado e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação do Administrador como instituição administradora de fundo de investimento gerido pelo Gestor. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Contratado não atuou como coordenador líder ou contratado em emissões de cotas de fundos e classes de investimento geridos pelo Gestor.

Não obstante, o Coordenador Contratado poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar o Coordenador Contratado ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Gestor e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre o Coordenador Contratado e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Contratado não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seus conglomerados econômicos e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Contratado poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Custodiante, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seus conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Coordenador Contratado, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Coordenador Contratado e o Custodiante não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Não há qualquer remuneração a ser paga pelo Coordenador Contratado ao Custodiante ou a sociedades dos seus conglomerados econômicos no contexto da Oferta.

Relacionamento entre o Gestor e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante/Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante/Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Gestor.

O Custodiante e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pelo Gestor ao Custodiante/Escriturador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

Potenciais conflitos de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, a Classe poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos Imobiliários que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pela Classe demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 32 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por seu Gestor, contratou os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na seção “5. Cronograma” deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), a qual somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas (conforme adiante definido) seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé do Gestor, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data do início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição:

- (i) obtenção pela Classe, pelo Administrador e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definidos abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pelo Administrador, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, conforme o caso;
- (iii) conformidade da Classe e da Oferta com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código AGRT (conforme definido no Contrato de Distribuição);
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, incluindo, mas não limitando, os documentos relacionados à Classe e ao Fundo, necessários à realização da 1ª Emissão das Cotas e da Oferta (“Documentos da Oferta”), os quais conterão todas as condições previstas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor, aos Coordenadores, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários ao atendimento das normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor constantes dos Documentos da Oferta, sendo estes responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores, os quais deverão decidir, de forma razoável e justificada, sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

- (ix) verificação de que o Administrador, o Gestor e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto aos Coordenadores e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovação da Oferta pelas áreas internas dos Coordenadores, responsáveis por sua análise e aprovação, tais como, mas não se limitando a, crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além do cumprimento das regras internas da organização;
- (xi) ausência de descumprimento das obrigações do Administrador e do Gestor previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) manutenção da estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, que conferem ao Administrador e ao Gestor, às suas afiliadas e à Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (xiii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, plena liberdade, por parte dos Coordenadores, para divulgação da Oferta e das informações relativas ao Administrador e ao Gestor relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xiv) aceitação, pelos Coordenadores, bem como contratação e remuneração pela Classe, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição;
- (xv) não ocorrência, em relação ao Gestor e/ou ao Administrador, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvi) encaminhamento, pelo assessor legal da Oferta (“Assessor Legal”) aos Coordenadores, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar do parecer jurídico (“Legal Opinion”), atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta à legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xvii) encaminhamento, pelo Assessor Legal, e aceitação pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da Legal Opinion mencionada no item (xvi) acima, devidamente assinada;
- (xviii) cumprimento, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Administrador e do Gestor, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxi) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pelo Administrador e pelo Gestor, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;

- (xxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo Administrador e pelo Gestor, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiii) regularidade dos documentos apresentados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por suas afiliadas, sem impropriedades que possam comprometer a Oferta;
- (xxiv) inexistência de alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas;
- (xxv) recolhimento, pelo Gestor, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) aprovação, pelos Coordenadores, da estrutura final da Oferta, garantindo que a Classe e a Oferta não tenham sido estruturadas de forma a simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxviii) existência, a ser determinada a critério dos Coordenadores em conjunto com o Gestor, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxix) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias aos Coordenadores; e
- (xxx) aceitação, pelo Administrador e pelo Gestor, de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), que somente será devida nos casos em que o não atendimento das Condições Suspensivas seja decorrente de culpa, dolo, negligência, fraude ou má-fé do Gestor, nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelo Gestor, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Remuneração dos Coordenadores

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, será devido aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação da Oferta, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, nas contas correntes indicadas pelos Coordenadores, as seguintes comissões e remunerações:

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor de 1,35% (um inteiro, e trinta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no respectivo Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"), devida exclusivamente ao Coordenador Contratado; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição") e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, o "Comissionamento", devida exclusivamente ao Coordenador Líder.

O Comissionamento será devido pela Classe e pago em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, sendo certo que, o Comissionamento poderá ser adiantado pelo Gestor diretamente aos Coordenadores e, posteriormente, reembolsado pela Classe ao Gestor.

A Classe arcará diretamente com todos os tributos diretos incidentes ou que venham a incidir sobre a Emissão e sobre as remunerações devidas aos Coordenadores, incidentes sobre as remunerações descritas acima e/ou sobre o eventual ressarcimento de despesas nos termos do Contrato de Distribuição ("Tributos"). Dessa forma, todos os pagamentos devidos aos Coordenadores deverão ser realizados com o *gross-up* de 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de forma que eles recebam os valores líquidos correspondentes às suas respectivas remunerações, como se tais tributos não fossem incidentes.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos ao Assessor Legal e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, a critério do Gestor, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores não são, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição (com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, que em qualquer cenário será arcado exclusivamente com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição).

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	920.000,00	1,53%	0,15	1,53%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	57.702,20	0,10%	0,01	0,10%
Comissão de Distribuição	1.050.000,00	1,75%	0,18	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	74.799,14	0,12%	0,01	0,12%

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Assessor Legal	70.000,00	0,12%	0,01	0,12%
Tributos sobre Pagamento ao Assessor Legal	0	0,00%	0	0,00%
CVM e B3 – Taxa de Registro	30.000,00	0,05%	0,01	0,05%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,03%	0	0,03%
TOTAL	2.222.501,34	3,70%	0,37	3,70%

⁽¹⁾ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição (com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, que em qualquer cenário será arcado exclusivamente com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição).

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem incluir as Cotas do Lote Adicional, considerando o Custo Unitário de Distribuição como fonte dos recursos, acrescido de tributos.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta equivalente a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

* LISTA DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

A versão vigente do regulamento do Fundo, aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, em 07 de abril de 2025 (“Regulamento”), encontra-se anexa a este Prospecto Definitivo, na forma do **Anexo II**.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

As informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas **(i)** nos capítulos “1. Definições”, “2. Fundo”, “3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço Essenciais” e “4. Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo”, da parte geral do Regulamento, e **(ii)** nos capítulos “1. Características Gerais”, “4. Política de Investimento”, “5. Características, Condições e Colocação das Cotas”, “6. Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas”, “8. Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”, “9. Prestadores de Serviço”, “10. Taxas de Administração, Gestão e Distribuição”, “11. Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas”, “12. Representante dos Cotistas” e “13. Tributação”, do Anexo Descrito ao Regulamento.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 29 do Anexo Normativo III Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Capítulo 9 do Anexo Descritivo do Regulamento.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Tais documentos serão disponibilizados para consulta, oportunamente, no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”, conforme o caso).

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo disponível, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do **Anexo IV** deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com e ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo/SP E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com Telefone: (11) 4040-4443

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com e ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com
Coordenador Contratado	ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA. Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, sala 1402, Vale do Sereno, CEP 34006-049, Nova Lima/MG E-mail: estruturacao@corporatefinance.one Telefone: +55 (31) 3566-3440
Assessor Legal da Oferta	VEIRANO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 16º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-014, São Paulo/SP Telefone: (11) 2313-5700
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com e ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com e ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AOS COORDENADORES E AO GESTOR, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 27 de março de 2025, sob o nº 0325045, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

O Administrador e o Gestor declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

Os Coordenadores garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Não obstante, os Ofertantes são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo e da Classe

O Fundo e a Classe foram constituídos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 4 (quatro) anos, contados 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, e não obstante as hipóteses de liquidação do Fundo/Classe previstas no Regulamento do Fundo, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas.

Política de divulgação de informações

O Administrador prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas: **(i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175; **(ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175; **(iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175; **(iv)** anualmente, tão logo o receba, o relatório do representante de Cotistas; **(v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e **(vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador disponibilizará aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe: **(i)** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(ii)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária; **(iii)** fatos relevantes; **(iv)** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos; **(v)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e **(vi)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Os demais termos e condições da Política de Divulgação de Informações do Fundo encontram-se previstos no Capítulo 6 da parte geral do Regulamento.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Não é admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos Resolução CVM 11.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo da Classe é aplicar nos Ativos Imobiliários.

Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme o caso.

Nos termos do Anexo Descritivo do Regulamento, o Gestor poderá realizar a amortização das Cotas da Classe, semestralmente, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da data da primeira integralização de Cotas. As amortizações serão efetuadas de acordo com os prazos e procedimentos operacionais do Administrador e da B3, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, conforme Política de Distribuição de Resultados prevista no Capítulo 8 do Anexo Descritivo do Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços, neles compreendidos as atividades de administração, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a. 1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("Taxa de Administração").

Taxa de Gestão

Pelos serviços de gestão do Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 1% (um) por cento ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao mês a que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa de Gestão").

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil do 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.

Perfil do Gestor

A REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos independente, autorizada pela CVM, com atuação especializada no segmento financeiro-imobiliário. Fundada em 2015, a gestora administra aproximadamente R\$ 3,5 bilhões em ativos sob gestão e/ou consultoria especializada, atendendo mais de 225 mil investidores (dados de fevereiro de 2025).

A REC Gestão de Recursos S.A. é responsável pela gestão de sete fundos de investimento imobiliário, sendo eles: 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).

Desde o IPO do RECR11, em 2017, a gestora tem ampliado sua presença no mercado por meio da estruturação e lançamento de novos fundos, incluindo RECT11 (2019), RELG11 (2020), RECM11 (2021) e, mais recentemente, FAMI11, RECD11 e RMBS11, entre 2023 e 2024.

Com uma equipe altamente qualificada e experiência consolidada no setor, a REC Gestão de Recursos S.A. se destaca pela sua abordagem estratégica, forte *pipeline* de originação e execução.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”);

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio; e

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no

mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Cotas do Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, **(i) 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“Administrador”); e **(ii) 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 CVM nº 14.464, em 18 de setembro de 2015, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“Gestor”), **RESOLVEM:**

1. Constituir, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), expedida pela CVM: **(i)** um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração determinado, com a denominação “**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Fundo”); e **(ii)** a classe única de cotas do Fundo, sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração determinado, com a denominação “**CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Classe” ou “Classe Única”). O Fundo e a Classe terão prazo de duração determinado de 4 (quatro) anos, contados 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;
2. Determinar que o Administrador assumirá a função de administrador do Fundo e da Classe, na forma do Regulamento (conforme definido abaixo);
3. Determinar que o Gestor assumirá a função de gestor do Fundo e da Classe, na forma do Regulamento (conforme definido abaixo);
4. Determinar que o Administrador prestará ao Fundo e à Classe, na qualidade de custodiante e escriturador, os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo, bem como os demais serviços atribuídos ao custodiante nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo);
5. Aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), incluindo o anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), substancialmente na forma do **Anexo B** ao presente instrumento;
6. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de cotas da Classe (“Cotas”), com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante

de, inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Primeira Emissão”), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e destinada exclusivamente a investidores qualificados (“Oferta”), conforme características constantes no suplemento anexo ao presente instrumento como **Anexo A**. As demais características, vantagens e restrições das Cotas constam no Regulamento e no Anexo Descritivo da Classe; e

7. Determinar que o Gestor, em nome da Classe, contratará o Administrador para prestar os serviços de distribuição das Cotas, nos termos da Oferta.

O Administrador e o Gestor declaram, para fins do artigo 10, *caput*, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

Esta deliberação e o Regulamento do Fundo, incluindo o Anexo Descritivo, deverão ser registrados junto à CVM, com fundamento no § 3º do art. 1.368-C da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), com redação dada pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, regulamentada pela Resolução CVM 175 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única, disponível ao público no sistema SGF da CVM.

A presente deliberação poderá ser assinada por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz. A formalização da presente deliberação é dispensada da presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil).

E, por estarem assim justos e contratados, o Administrador e o Gestor assinam digitalmente o presente instrumento, para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Constituição do Rec One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, datado de 26 de março de 2025.)

DocuSigned by
Renaldo Garcia Lima
Signed By: RENALDO GARCIA ADAD-08205228700
CPF: 19020228700
Signing Time: 26/03/2025 | 15:56:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC VALD RFB v5
ICP-Brasil
F36781C261E74B7...

DocuSigned by
Sandra Irene Zungia Camacho
Signed By: SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO-08695722880
CPF: 08695722880
Signing Time: 26/03/2025 | 15:55:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC VALD RFB v5
ICP-Brasil
F36781C261E74B7...

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

DocuSigned by
Fredrick Pessoa Porto
Assinado por: FREDERICO PESSOA PORTO-19569680813
CPF: 19569680813
Data/Hora da Assinatura: 26/03/2025 | 15:38:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil
01C28A8A6C24C3...

DocuSigned by
Marcos Ayala da Fonseca
Assinado por: MARCOS AYALA DA FONSECA-22414431822
CPF: 22414431822
Data/Hora da Assinatura: 26/03/2025 | 15:44:58 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil
683DACC268B6A49D...

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

ANEXO A

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A 1ª (primeira) emissão de Cotas da **CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” ou “Classe Única”), classe única de cotas do **REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), realizada nos termos do Regulamento e do Anexo Descritivo da Classe, terá as seguintes características e serão objeto da Oferta:

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160;
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados, pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinados à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) **Coordenadores e regime de distribuição das Cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e da **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 (“Coordenador Contratado”, sendo o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado denominados, em conjunto, como os “Coordenadores”);
- e) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo); ou (ii) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas:** serão emitidas, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definida abaixo);
- g) **Preço de Emissão por Cota:** o preço inicial e unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais), o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) (“Preço de Emissão”);

- h) **Preço de Subscrição:** R\$ 10,37 (dez reais e trinta e sete centavos) por Cota, o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) ("Preço de Subscrição");
- i) **Custo Unitário de Distribuição:** R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por Cota, que compreende os custos da Oferta, tais como a taxa de distribuição devida aos Coordenadores, a taxa de registro da Oferta junto à CVM e à B3, custos com assessores legais, custos de marketing, dentre outros ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação da Oferta, junto ao respectivo agente de custódia e/ou ao Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que observado o montante mínimo de 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, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial e atingido o Montante Mínimo da Oferta, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pelo Administrador;
- m) **Lote Adicional:** 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 ("Montante Total da Oferta"), correspondente a 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, e de R\$ 77.775.000,00 (setenta e sete milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição;

- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas;
- o) **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 103,70 (cento e três reais e setenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do art. 23 da Resolução CVM 160;
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo a realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão e/ou do Preço de Subscrição e redefinição do Custo Unitário de Distribuição, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Os termos iniciados em letra maiúscula não expressamente definidos neste suplemento terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe.

ANEXO B

REGULAMENTO DO FUNDO

(O Regulamento segue nas páginas seguintes.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 - DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e no Anexo Descritivo: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles neste Capítulo 1, exceto se estiverem definidos de outra forma neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo; (ii) as referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seu Anexo Descritivo; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e no seu Anexo Descritivo serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e do Anexo Descritivo não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral do Regulamento e seu Anexo Descritivo, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Anexo Descritivo se sobrepõem às disposições da Parte Geral; (vi) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; e (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

“Administrador”:

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.

“ANBIMA”:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo” ou “Anexo Descritivo”:

significa o anexo descritivo do Regulamento, destinado à disciplina dos termos e condições específicos da Classe.

“Assembleia”:

significa a Assembleia Geral ou a Assembleia Especial, conforme o contexto.

“Assembleia Especial”:

significa a assembleia para a qual são convocados Cotistas de determinada classe ou subclasse do Fundo.

“Assembleia Geral”:

significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>“Ativos”</u> :	significa os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos de Liquidez”</u> :	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.6 do Anexo Descritivo.
<u>“Ativos Financeiros”</u> :	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.5 do Anexo Descritivo.
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1, Objetivo, do Anexo Descritivo.
<u>“BACEN”</u> :	Banco Central do Brasil.
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Classe”</u> ou <u>“Classe Única”</u> :	significa a CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , classe única de Cotas do Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo.
<u>“CNPJ”</u> :	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil”</u> :	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Consultoria Especializada”</u> :	é a empresa que poderá ser contratada pelo Gestor, em nome do Fundo, para dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise e seleção dos Ativos que poderão integrar a carteira da Classe.
<u>“Cotas”</u> :	significam as Cotas de emissão do Fundo, que, inicialmente, correspondem às Cotas da Classe.
<u>“Cotistas”</u> :	são os titulares das Cotas.
<u>“Custodiante”</u> :	BANCO BTG PACTUAL S.A. , 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 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado como custodiante pela CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na B3.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>“Escriturador”</u> :	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 a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006.
<u>“Fundo”</u> :	REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , regido nos termos deste Regulamento.
<u>“Gestor”</u> :	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 CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015.
<u>“IGP-M”</u> :	significa o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	são os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Lei nº 8.668”</u> :	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Parte Geral”</u> :	significa a parte geral do Regulamento, destinado à disciplina dos termos e condições do Fundo.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	significa o patrimônio líquido da Classe, que será equivalente à soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
<u>“Prazo de Duração”</u> :	significa o prazo de duração do Fundo e da Classe, conforme definido no Capítulo 2 desta Parte Geral e no Capítulo 1 do Anexo Descritivo.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u> :	são o Gestor e o Administrador, em conjunto.
<u>“Primeira Emissão”</u> :	significa a primeira emissão de Cotas da Classe Única.



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- “Regulamento”: é este regulamento do Fundo, composto pela Parte Geral e pelo Anexo Descritivo.
- “Resolução CVM 30”: Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
- “Resolução CVM 160”: Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
- “Resolução CVM 175”: Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e observados os prazos de vigência aplicáveis.
- “Taxa de Administração”: significa a remuneração devida ao Administrador, nos termos do item 10.1 do Anexo Descritivo.
- “Taxa de Gestão”: significa a remuneração devida ao Gestor, nos termos do item 10.1 do Anexo Descritivo.

CAPÍTULO 2 - FUNDO

2.1. O REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, regido pelo Código Civil, pela Lei nº 8.668, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“ <u>Prazo de Duração</u> ”). O Prazo de Duração do Fundo 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.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no Capítulo 1 acima.
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. , qualificada no Capítulo 1 acima.
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

2.2. Este Regulamento é composto por esta Parte Geral e pelo Anexo Descritivo da Classe Única.

2.3. Durante o seu Prazo de Duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes de cotas, sendo que cada classe de cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175.

2.4. O Anexo Descritivo da Classe Única dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre: (i) as características gerais, incluindo a indicação dos demais

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

prestadores de serviços; (ii) a responsabilidade dos Cotistas e o regime de insolvência; (iii) as condições de resgate e amortização; (iv) a Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; (v) a remuneração dos prestadores de serviços; (vi) a política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) os fatores de risco.

CAPÍTULO 3 - RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais responderão, perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

3.1.1. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos Ativos; (b) escrituração das Cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e (e) eventualmente, outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

3.1.2. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de Ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de Ativos; e (g) eventualmente, outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

3.1.3. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado.

3.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais responderão, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

3.3. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

3.4. Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CAPÍTULO 4 - ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

4.1. O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, observado que quaisquer despesas que não constituam encargos do Fundo, correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 5 - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias ordinárias, e, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do Cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

5.1.2. A instalação da Assembleia Geral de Cotistas ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

5.1.3. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

5.1.4. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

5.1.5. A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe.

5.1.6. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas presentes na Assembleia Geral e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

5.1.7. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

5.2. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista.

5.3. Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

5.4. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

5.5. Exceto se o Anexo Descritivo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais da Classe, as disposições previstas neste Capítulo 5, quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 6 - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão, em suas páginas na rede mundial de computadores ou de forma eletrônica aos Cotistas, as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2. O Administrador mantém serviço de atendimento aos Cotistas, destinado ao esclarecimento de dúvidas e ao recebimento de reclamações, o qual pode ser acessado nos seguintes meios:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * * * *



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO DESCRITIVO

DA CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. As principais características da Classe Única do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	<p>Determinado, de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“<u>Prazo de Duração</u>”).</p> <p>O Prazo de Duração da Classe poderá ser prorrogado por:</p> <p>(i) um período de até 1 (um) ano, a critério do Gestor; e/ou</p> <p>(ii) período maior, mediante deliberação em Assembleia de Cotistas.</p> <p>O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor fará jus a Taxa de Gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.</p>
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	<p>Mandato “Papel”.</p> <p>Subclassificação “CRI”</p> <p>Tipo de gestão “Ativa”</p> <p>Segmento: Outros</p>
Objetivo	A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários (“ <u>CRI</u> ”), (ii) letras hipotecárias (“ <u>LH</u> ”), (iii) letras de crédito imobiliário (“ <u>LCI</u> ”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“ <u>LIG</u> ”); e



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>(v) excepcionalmente, a Classe Única poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“<u>Bens Imóveis</u>”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores (em conjunto, “<u>Ativos Imobiliários</u>”).</p> <p>Adicionalmente, a Classe Única poderá investir em Ativos Financeiros, Ativos de Liquidez e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme disposto na política de investimento da Classe Única definida no Capítulo 4 abaixo.</p> <p>O objetivo da Classe Única não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidores Qualificados.
Custódia e Tesouraria	BANCO BTG PACTUAL S.A. , qualificado no Capítulo 1 da Parte Geral.
Escrituração	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no Capítulo 1 da Parte Geral.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de Cotas da Classe deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões	Será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência a terceiros, observados, ainda, os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Negociação	<p>As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“<u>MDA</u>”), administrado e operacionalizado pela B3, ou por meio do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, por meio do Fundos 21 – Módulo de Fundos (“<u>Fundos 21</u>”), administrado e operacionalizado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“<u>Resolução CVM 160</u>”). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo Descritivo.</p> <p>Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Não haverá direito de preferência entre os Cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.</p>
Lock-up para Negociação	<p>Durante os 18 (dezoito) primeiros meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de Cotas da Classe (“<u>Lock-up para Negociação</u>”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão na B3. O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.</p> <p>Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as Cotas objeto da emissão da Classe, ou seja, a título de exemplo, para a Primeira Emissão de Cotas da Classe, será contabilizado o período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais Cotas; para a segunda emissão de Cotas, será contabilizado novo período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as Cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as Cotas oriundas da Primeira Emissão.</p>



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as Cotas da Classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação, observado que a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das Cotas com base no melhor interesse dos Cotistas, atendimento das regras de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa e adequação do novo Cotista ao público-alvo da Classe.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo Descritivo.</p> <p>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe Única não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de Cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a Classe Única receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a Classe Única, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1. A responsabilidade Cotistas é limitada aos valores por eles subscritos.
- 2.2. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 - ENCARGOS DA CLASSE

3.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, observado que quaisquer despesas que não constituam encargos da Classe correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe.

CAPÍTULO 4 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

4.2. Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimento prevista neste Anexo

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Descritivo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3. A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

4.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

4.5. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo Descritivo, serão aplicadas em ("Ativos Financeiros"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, operações compromissadas, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução 175, e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

4.6. Adicionalmente, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, desde que visando atender suas necessidades de liquidez ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, simplesmente os "Ativos").

4.7. O Gestor, em nome da Classe, poderá, a seu exclusivo critério, nos termos do art. 86, § 1º, da parte geral da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis: **(a)** prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como "de interesse", assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e **(b)** utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

4.8. A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

4.9. É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinados exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

4.10. O objeto e a política de investimento da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.11. A Classe poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 5 - CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1. O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

5.2. As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada Cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

5.4. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.

5.5. O titular de Cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO 6 - EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**Emissão das Cotas**

6.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais).

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

6.2. A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

6.2.1. Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

6.3. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor.

6.4. O preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão das novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

6.4.1. A cada emissão, poderá ser cobrada, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, uma taxa de distribuição, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

6.4.2. Os investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5. Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão ao Regulamento, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) boletim de subscrição, para a subscrição de Cotas.

6.5.1. No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe.

6.6. Ao celebrar o boletim de subscrição, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas à vista, nos termos e condições previstos no respectivo boletim de subscrição e neste Anexo.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

6.7. O investimento mínimo por investidor na Classe é de R\$ 100,00 (cem reais). Após o investimento inicial mínimo, não será exigido dos Cotistas a manutenção de um valor mínimo de investimentos na Classe.

6.8. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das Cotas.

Integralização das Cotas

6.9. As Cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição.

6.10. No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; (b) de juros mensais de 1% (um por cento); e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas pela Classe ao Cotista inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral do saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista inadimplente; e
- (iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista inadimplente, podendo o Administrador, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o Administrador e a instituição concedente do empréstimo.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

6.10.1. O Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.

6.10.2. Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

6.10.3. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo, com relação à inadimplência do Cotista inadimplente, deverão ser suportadas integralmente por tal Cotista inadimplente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador, a seu exclusivo critério.

6.10.4. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Transferência de Cotas

6.11. Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

6.12. No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.12.1. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

6.12.2. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 - RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

7.1. Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme o caso.

7.2. O Gestor poderá realizar a amortização das Cotas da Classe, semestralmente, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da data da primeira integralização de Cotas. As

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

amortizações serão efetuadas de acordo com os prazos e procedimentos operacionais do Administrador e da B3, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.2.1. Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação estarão sujeitos à tributação sobre o valor equivalente à diferença entre o valor amortizado por Cota e a cotação mínima histórica por Cota, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.2.2. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte.

7.3. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares das Cotas de Classes, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

7.3.1. Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

7.3.2. As notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe devem incluir a análise sobre a realização de resgates, indicando se foram efetuados em condições equitativas e em conformidade com a regulamentação aplicável. Além disso, devem informar a existência ou ausência de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.3.3. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento da documentação necessária e aplicável à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias.

7.3.4. Compete à Assembleia Especial deliberar sobre o encerramento da Classe e, consequentemente, do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes da Classe. No caso de encerramento da Classe e/ou liquidação da Classe, será rateado o valor obtido com a venda dos Ativos da Classe entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe e do Fundo.

CAPÍTULO 8 - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

8.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668.

8.3. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do item 8.2 acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; ou (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.

8.4. O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 acima, (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência; e (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

8.5.1. Para suprir inadimplências que não sejam suportadas pelas garantias da operação e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes das aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.1 acima.

8.5.2. A constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, se houver, será realizada por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CAPÍTULO 9 - PRESTADORES DE SERVIÇOS****Administração**

9.1. A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

9.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

9.4. O Administrador tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

9.5. Os poderes constantes do item 9.4 acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, no termo de adesão a este Regulamento, ou, ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial as disposições relativas à política de investimento da Classe.

9.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de Cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

9.7. O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração de imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

9.7.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

9.7.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8. Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e às operações da Classe; e
 - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Divulgação de informações

9.9. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

9.10. Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

9.10.1. O envio de informações por meio eletrônico, conforme previsto acima, dependerá de autorização do Cotista.

9.11. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

9.12. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador

9.13. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

9.14. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição e até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e direitos integrantes da carteira de Ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

9.14.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.14.2. Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

9.14.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.14.4. Nas hipóteses referidas no item 9.14 acima, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo Administrador constituirá documento hábil para averbação,

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos eventuais bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

9.14.5. A sucessão da propriedade fiduciária de eventual bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

9.15. O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

9.16. Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira da Classe, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

9.17. O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, poderá contratar Consultoria Especializada para a prestação dos seguintes serviços:

- (i) análise, seleção, avaliação e acompanhamento, de acordo com a política de investimento descrita neste Anexo, dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- (ii) participação em negociações e propositura de negócios à Classe, observada a política de investimento constante deste Anexo;
- (iii) administração de locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como a exploração de direitos de superfície; e
- (iv) monitoramento, acompanhamento de projetos e comercialização de imóveis, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.17.1. Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.18. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações, empréstimo contraído exclusivamente para cobrir Patrimônio Líquido negativo;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.19. Em acréscimo às vedações previstas no item 9.18 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, ressalvada a possibilidade de prestação de garantias para operações **(a)** da própria carteira, ou seja, para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e **(b)** “de interesse”, conforme descrito neste Anexo;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
 - (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - (c) a Classe e os representantes de Cotistas; e
 - (d) a Classe e o empreendedor;



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (vi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

9.19.1. A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de eventuais imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

9.20. É vedado ao Gestor e, se houver, à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso de consultor, sugestão de investimento.

CAPÍTULO 10 - TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO

10.1. As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”),



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M (“Taxa de Administração”).
Taxa de Gestão	1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe (“Taxa de Gestão”).
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.
Taxa de Saída	É vedada a cobrança de taxas de saída da Classe ou dos Cotistas.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.
Consultoria Especializada	Caso venha a ser contratada consultoria especializada para a execução de quaisquer atividades previstas neste regulamento, a remuneração correspondente será definida de comum acordo entre as partes, levando em consideração a complexidade dos serviços a serem prestados, os padrões de mercado e demais condições aplicáveis.

CAPÍTULO 11 - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1. A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão de novas Cotas;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (e) alteração do presente Anexo;
- (f) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias extraordinárias.

11.3. A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Capítulo 12.

11.4. A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5. A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia;

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- (b) a convocação de Assembleia Especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

11.5.1. A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.5.2. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação

11.5.3. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

11.5.4. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5. Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

11.5.6. O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve ser acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

11.5.7. Para fins das convocações das Assembleias Especiais de Cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

11.6. Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial ("Maioria Simples").

11.6.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1 acima.

11.6.2. Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1. O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.7.2. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 11.7.1., (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.7.3. O Administrador deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.7.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

11.8. As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

11.9. As deliberações privativas de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2 acima.

11.10. Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 12 - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1. A Classe poderá ter até 1 (um) representantes dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial, com prazos de mandato de 1 (um)] ano, permitida a reeleição para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja Cotista da Classe;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou por pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Regulamento**REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

12.3. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.5. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

12.6. Sempre que a Assembleia Especial da Classe for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12.7. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.8. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.10. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.11. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

12.13. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO 13 - TRIBUTAÇÃO

13.1. O disposto neste Capítulo 13 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável, em regra, aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):
<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil (RFB) manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
II. IRF:



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cotistas Residentes no Brasil:
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“<u>IRPJ</u>”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelos fundos de investimento imobiliário ou pelos Fiagro, ou cujas Cotas lhes garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.</p> <p>O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>
Cotistas Não-Residentes (“<u>INR</u>”):
<p>Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente: (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada (“<u>JTE</u>”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 03 de dezembro de 2024. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IRF, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no</p>



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do Prazo de Duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
III. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto nº 6.306”). Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	--

CAPÍTULO 14 - FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1. A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

14.2. Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: (i) **Riscos de mercado;** (ii) **Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIIs;** (iii) **Riscos relacionados aos CRIs;** (iv) **Riscos de potencial conflitos de interesses;** (v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos;** (vi) **Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária;** (vii) **Riscos relacionados à liquidez;** (viii) **Risco da Marcação a Mercado;** (ix) **Risco de concentração;** (x) **Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

14.3. O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1. Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante.

14.4. Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo, bem como das regras legais e regulamentares em vigor, a Classe estará sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao Cotista.

CAPÍTULO 15 - DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. A assinatura, pelo subscritor, do termo de adesão ao Regulamento implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.



Regulamento
REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

15.2. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3. Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * * * *



ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 - DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e no Anexo Descritivo: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles neste Capítulo 1, exceto se estiverem definidos de outra forma neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo; (ii) as referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seu Anexo Descritivo; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e no seu Anexo Descritivo serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e do Anexo Descritivo não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral do Regulamento e seu Anexo Descritivo, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Anexo Descritivo se sobrepõem às disposições da Parte Geral; (vi) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; e (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

“Administrador”:

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.

“ANBIMA”:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo” ou “Anexo Descritivo”:

significa o anexo descritivo do Regulamento, destinado à disciplina dos termos e condições específicos da Classe.

“Assembleia”:

significa a Assembleia Geral ou a Assembleia Especial, conforme o contexto.

“Assembleia Especial”:

significa a assembleia para a qual são convocados Cotistas de determinada classe ou subclasse do Fundo.

“Assembleia Geral”:

significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

“ <u>Ativos</u> ”:	significa os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.6 do Anexo Descritivo.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.5 do Anexo Descritivo.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1, Objetivo, do Anexo Descritivo.
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Classe</u> ” ou “ <u>Classe Única</u> ”:	significa a CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , classe única de Cotas do Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo.
“ <u>CNPJ</u> ”:	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Consultoria Especializada</u> ”:	é a empresa que poderá ser contratada pelo Gestor, em nome do Fundo, para dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise e seleção dos Ativos que poderão integrar a carteira da Classe.
“ <u>Cotas</u> ”:	significam as Cotas de emissão do Fundo, que, inicialmente, correspondem às Cotas da Classe.
“ <u>Cotistas</u> ”:	são os titulares das Cotas.
“ <u>Custodiante</u> ”:	BANCO BTG PACTUAL S.A. , 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 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado como custodiante pela CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

<u>“Escrutador”</u> :	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 a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006.
<u>“Fundo”</u> :	REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 60.127.177/0001-85, regido nos termos deste Regulamento.
<u>“Gestor”</u> :	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 CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015.
<u>“IGP-M”</u> :	significa o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	são os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Lei nº 8.668”</u> :	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Parte Geral”</u> :	significa a parte geral do Regulamento, destinado à disciplina dos termos e condições do Fundo.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	significa o patrimônio líquido da Classe, que será equivalente à soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
<u>“Prazo de Duração”</u> :	significa o prazo de duração do Fundo e da Classe, conforme definido no Capítulo 2 desta Parte Geral e no Capítulo 1 do Anexo Descritivo.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u> :	são o Gestor e o Administrador, em conjunto.
<u>“Primeira Emissão”</u> :	significa a primeira emissão de Cotas da Classe Única.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

“ <u>Regulamento</u> ”:	é este regulamento do Fundo, composto pela Parte Geral e pelo Anexo Descritivo.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 175</u> ”:	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e observados os prazos de vigência aplicáveis.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	significa a remuneração devida ao Administrador, nos termos do item 10.1 do Anexo Descritivo.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	significa a remuneração devida ao Gestor, nos termos do item 10.1 do Anexo Descritivo.

CAPÍTULO 2 - FUNDO

2.1. O **REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, regido pelo Código Civil, pela Lei nº 8.668, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“ <u>Prazo de Duração</u> ”). O Prazo de Duração do Fundo 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.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no Capítulo 1 acima.
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. , qualificada no Capítulo 1 acima.
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

2.2. Este Regulamento é composto por esta Parte Geral e pelo Anexo Descritivo da Classe Única.

2.3. Durante o seu Prazo de Duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes de cotas, sendo que cada classe de cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175.

2.4. O Anexo Descritivo da Classe Única dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre: (i) as características gerais, incluindo a indicação dos demais

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

prestadores de serviços; (ii) a responsabilidade dos Cotistas e o regime de insolvência; (iii) as condições de resgate e amortização; (iv) a Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; (v) a remuneração dos prestadores de serviços; (vi) a política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) os fatores de risco.

CAPÍTULO 3 - RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais responderão, perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

3.1.1. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos Ativos; (b) escrituração das Cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e (e) eventualmente, outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

3.1.2. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de Ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de Ativos; e (g) eventualmente, outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

3.1.3. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado.

3.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais responderão, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

3.3. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

3.4. Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CAPÍTULO 4 - ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

4.1. O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, observado que quaisquer despesas que não constituam encargos do Fundo, correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 5 - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias ordinárias, e, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do Cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

5.1.2. A instalação da Assembleia Geral de Cotistas ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

5.1.3. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

5.1.4. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

5.1.5. A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe.

5.1.6. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de

Regulamento

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.127.177/0001-85

Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas presentes na Assembleia Geral e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

5.1.7. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

5.2. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista.

5.3. Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

5.4. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

5.5. Exceto se o Anexo Descritivo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais da Classe, as disposições previstas neste Capítulo 5, quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 6 - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão, em suas páginas na rede mundial de computadores ou de forma eletrônica aos Cotistas, as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2. O Administrador mantém serviço de atendimento aos Cotistas, destinado ao esclarecimento de dúvidas e ao recebimento de reclamações, o qual pode ser acessado nos seguintes meios:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO DESCRITIVO

DA CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. As principais características da Classe Única do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	<p>Determinado, de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo ("<u>Prazo de Duração</u>").</p> <p>O Prazo de Duração da Classe 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 de Cotistas.</p> <p>O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor fará jus a Taxa de Gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.</p>
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	<p>Mandato "Papel".</p> <p>Subclassificação "CRI"</p> <p>Tipo de gestão "Ativa"</p> <p>Segmento: Outros</p>
Objetivo	A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários (" <u>CRI</u> "), (ii) letras hipotecárias (" <u>LH</u> "), (iii) letras de crédito imobiliário (" <u>LCI</u> "), (iv) letras imobiliárias garantidas (" <u>LIG</u> "); e (v) excepcionalmente, a Classe Única poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>sobre referidos bens imóveis ("<u>Bens Imóveis</u>"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores (em conjunto, "<u>Ativos Imobiliários</u>").</p> <p>Adicionalmente, a Classe Única poderá investir em Ativos Financeiros, Ativos de Liquidez e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme disposto na política de investimento da Classe Única definida no Capítulo 4 abaixo.</p> <p>O objetivo da Classe Única não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidores Qualificados.
Custódia e Tesouraria	BANCO BTG PACTUAL S.A. , qualificado no Capítulo 1 da Parte Geral.
Escrituração	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no Capítulo 1 da Parte Geral.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de Cotas da Classe deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões	Será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência a terceiros, observados, ainda, os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.
Negociação	As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (" <u>MDA</u> "), administrado e operacionalizado pela B3, ou por meio do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, por meio do Fundos 21 – Módulo de Fundos (" <u>Fundos 21</u> "), administrado e operacionalizado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>13 de julho de 2022, conforme alterada (“<u>Resolução CVM 160</u>”). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo Descritivo.</p> <p>Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A partir da eventual migração do Fundo para o ambiente de bolsa, as Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“<u>DDA</u>”) ou do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p> <p>Não haverá direito de preferência entre os Cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.</p>
<p>Lock-up para Negociação</p>	<p>Durante os 18 (dezoito) primeiros meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de Cotas da Classe (“<u>Lock-up para Negociação</u>”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão na B3. O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.</p> <p>Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as Cotas objeto da emissão da Classe, ou seja, a título de exemplo, para a Primeira Emissão de Cotas da Classe, será contabilizado o período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais Cotas; para a segunda emissão de Cotas, será contabilizado novo período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as Cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as Cotas oriundas da Primeira Emissão.</p> <p>Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as Cotas da Classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação, observado que a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das Cotas com base no melhor interesse dos Cotistas, atendimento das regras de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa e adequação do novo Cotista ao público-alvo da Classe.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo Descritivo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe Única não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de Cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a Classe Única receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a Classe Única, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1. A responsabilidade Cotistas é limitada aos valores por eles subscritos.

2.2. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 - ENCARGOS DA CLASSE

3.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, observado que quaisquer despesas que não constituam encargos da Classe correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe.

CAPÍTULO 4 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

4.2. Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimento prevista neste Anexo Descritivo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3. A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

4.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

4.5. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo Descritivo, serão aplicadas em ("Ativos Financeiros"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, operações compromissadas, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução 175, e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

4.6. Adicionalmente, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, desde que visando atender suas necessidades de liquidez ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, simplesmente os "Ativos").

4.7. O Gestor, em nome da Classe, poderá, a seu exclusivo critério, nos termos do art. 86, § 1º, da parte geral da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis: **(a)** prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como "de interesse", assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e **(b)** utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

4.8. A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

4.9. É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinados exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.10. O objeto e a política de investimento da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.11. A Classe poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 5 - CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

5.1. O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

5.2. As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada Cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

5.4. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.

5.5. O titular de Cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO 6 - EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

6.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais).

6.2. A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

6.2.1. Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

6.3. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor.

6.4. O preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão das novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

6.4.1. A cada emissão, poderá ser cobrada, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, uma taxa de distribuição, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

6.4.2. Os investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5. Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão ao Regulamento, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) boletim de subscrição, para a subscrição de Cotas.

6.5.1. No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe.

6.6. Ao celebrar o boletim de subscrição, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas à vista, nos termos e condições previstos no respectivo boletim de subscrição e neste Anexo.

6.7. O investimento mínimo por investidor na Classe é de R\$ 100,00 (cem reais). Após o investimento inicial mínimo, não será exigido dos Cotistas a manutenção de um valor mínimo de investimentos na Classe.

6.8. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das Cotas.

Integralização das Cotas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.9. As Cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição.

6.10. No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; (b) de juros mensais de 1% (um por cento); e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas pela Classe ao Cotista inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral do saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista inadimplente; e
- (iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista inadimplente, podendo o Administrador, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o Administrador e a instituição concedente do empréstimo.

6.10.1. O Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.

6.10.2. Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

6.10.3. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo, com relação à inadimplência do Cotista inadimplente, deverão ser suportadas integralmente por tal Cotista inadimplente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador, a seu exclusivo critério.

6.10.4. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Transferência de Cotas

6.11. Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

6.12. No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.12.1. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

6.12.2. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 - RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

7.1. Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme o caso.

7.2. O Gestor poderá realizar a amortização das Cotas da Classe, semestralmente, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da data da primeira integralização de Cotas. As amortizações serão efetuadas de acordo com os prazos e procedimentos operacionais do Administrador e da B3, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.2.1. Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação estarão sujeitos à tributação sobre o valor equivalente à diferença entre o valor amortizado por Cota e a cotação mínima histórica por Cota, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.2.2. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte.

7.3. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares das Cotas de Classes, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

7.3.1. Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

7.3.2. As notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe devem incluir a análise sobre a realização de resgates, indicando se foram efetuados em condições equitativas e em conformidade com a regulamentação aplicável. Além disso, devem informar a existência ou ausência de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.3.3. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento da documentação necessária e aplicável à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias.

7.3.4. Compete à Assembleia Especial deliberar sobre o encerramento da Classe e, consequentemente, do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes da Classe. No caso de encerramento da Classe e/ou liquidação da Classe, será rateado o valor obtido com a venda dos Ativos da Classe entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe e do Fundo.

CAPÍTULO 8 - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

8.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668.

8.3. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do item 8.2 acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; ou (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.4. O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 acima, (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de Cotas da Classe que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

8.5.1. Para suprir inadimplências que não sejam suportadas pelas garantias da operação e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes das aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.1 acima.

8.5.2. A constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, se houver, será realizada por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa.

CAPÍTULO 9 - PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1. A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

9.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

9.4. O Administrador tem amplos poderes para:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

9.5. Os poderes constantes do item 9.4 acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, no termo de adesão a este Regulamento, ou, ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial as disposições relativas à política de investimento da Classe.

9.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de Cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

9.7. O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração de imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

9.7.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

9.7.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8. Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e às operações da Classe; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Divulgação de informações

9.9. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

9.10. Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

9.10.1. O envio de informações por meio eletrônico, conforme previsto acima, dependerá de autorização do Cotista.

9.11. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

9.12. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador

9.13. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

9.14. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição e até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe e direitos integrantes da carteira de Ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.14.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.14.2. Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

9.14.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.14.4. Nas hipóteses referidas no item 9.14 acima, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo Administrador constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos eventuais bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

9.14.5. A sucessão da propriedade fiduciária de eventual bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

9.15. O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

9.16. Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira da Classe, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

9.17. O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, poderá contratar Consultoria Especializada para a prestação dos seguintes serviços:

- (i) análise, seleção, avaliação e acompanhamento, de acordo com a política de investimento descrita neste Anexo, dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- (ii) participação em negociações e propositura de negócios à Classe, observada a política de investimento constante deste Anexo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) administração de locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como a exploração de direitos de superfície; e
- (iv) monitoramento, acompanhamento de projetos e comercialização de imóveis, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.17.1. Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.18. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações, empréstimo contraído exclusivamente para cobrir Patrimônio Líquido negativo;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.19. Em acréscimo às vedações previstas no item 9.18 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, ressalvada a possibilidade de prestação de garantias para operações **(a)** da própria carteira, ou seja, para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e **(b)** “de interesse”, conforme descrito neste Anexo;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
 - (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - (c) a Classe e os representantes de Cotistas; e
 - (d) a Classe e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (vi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

9.19.1. A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de eventuais imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

9.20. É vedado ao Gestor e, se houver, à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso de consultor, sugestão de investimento.

CAPÍTULO 10 - TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO

10.1. As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ”), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M (“ <u>Taxa de Administração</u> ”).
Taxa de Gestão	1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe (“ <u>Taxa de Gestão</u> ”).
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.
Taxa de Saída	É vedada a cobrança de taxas de saída da Classe ou dos Cotistas.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.
Consultoria Especializada	Caso venha a ser contratada consultoria especializada para a execução de quaisquer atividades previstas neste regulamento, a remuneração correspondente será definida de comum acordo entre as partes, levando em consideração a complexidade dos serviços a serem prestados, os padrões de mercado e demais condições aplicáveis.

CAPÍTULO 11 - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.1. A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão de novas Cotas;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (e) alteração do presente Anexo;
- (f) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias extraordinárias.

11.3. A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Capítulo 12.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.4. A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5. A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia;
- (b) a convocação de Assembleia Especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

11.5.1. A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.5.2. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação

11.5.3. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

11.5.4. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5. Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

11.5.6. O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve ser acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

11.5.7. Para fins das convocações das Assembleias Especiais de Cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

11.6. Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial (“Majoria Simples”).

11.6.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1 acima.

11.6.2. Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1. O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.7.2. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 11.7.1., (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.7.3. O Administrador deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.7.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

11.8. As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

11.9. As deliberações privativas de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2 acima.

11.10. Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 12 - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1. A Classe poderá ter até 1 (um) representantes dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja Cotista da Classe;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

fé pública ou a propriedade, ou por pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.5. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

12.6. Sempre que a Assembleia Especial da Classe for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12.7. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.8. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.10. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.11. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.13. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO 13 - TRIBUTAÇÃO

13.1. O disposto neste Capítulo 13 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável, em regra, aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	
<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil (RFB) manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
II. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelos fundos de investimento imobiliário ou pelos Fiagro, ou cujas Cotas lhes garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (“INR”):

Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente: (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 03 de dezembro de 2024. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IRF, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do Prazo de Duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
III. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto nº 6.306”). Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	--

CAPÍTULO 14 - FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1. A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

14.2. Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: (i) **Riscos de mercado;** (ii) **Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FII's;** (iii) **Riscos relacionados aos CRIs;** (iv) **Riscos de potencial conflitos de interesses;** (v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos;** (vi) **Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária;** (vii) **Riscos relacionados à liquidez;** (viii) **Risco da Marcação a Mercado;** (ix) **Risco de concentração;** (x) **Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

14.3. O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1. Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante.

14.4. Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo, bem como das regras legais e regulamentares em vigor, a Classe estará sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao Cotista.

CAPÍTULO 15 - DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. A assinatura, pelo subscritor, do termo de adesão ao Regulamento implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DO REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

15.3. Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OBJETIVO:

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. (“Gestor” ou “REC GESTÃO”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª emissão de cotas (“Cotas”) do REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), veículo de investimento cujo objetivo principal é investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), na forma prevista em seu regulamento.

O propósito primordial do Fundo é proporcionar aos cotistas a obtenção de renda através do investimento nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos”), principalmente por meio da aquisição de CRIs. A estrutura do veículo de investimento foi projetada de modo a garantir a devolução gradual do principal investido nos CRIs, à medida que os próprios CRIs forem amortizados. Nesse sentido, o Fundo fará amortizações semestrais de cotas, a partir do 18º (décimo oitavo) mês, contado da data da primeira integralização das Cotas.

Para realização do Estudo de Viabilidade foram usadas premissas de mercado para algumas variáveis macroeconômicas. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A REC GESTÃO não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

A GESTORA:



REC Gestão de Recursos – Visão Geral

Gestora de Fundos Imobiliários



CONFIDENCIAL 4

Histórico dos Sócios & Fundação da Real Estate Capital



Fonte: REC Gestão e Apresentação Institucional (<https://www.brfrtrust.com.br/wp-content/uploads/2018/08/APresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf>)

CONFIDENCIAL 5

Time de Gestão Experiente no Setor Imobiliário



Fonte: REC Gestão

CONFIDENCIAL 6

Experiência em Fundos Imobiliários

<div>2024</div> <div>R\$ 84 milhões</div> <div>FII REC Multiestratégia</div>	<div>2024</div> <div>R\$ 54 milhões</div> <div>FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis</div>	<div>2023</div> <div>R\$ 125 milhões</div> <div>FII REC – FAMI fundo de CRI</div>	<div>2017 – 2022</div> <div>R\$ 2,6 bilhões</div> <div>FII REC – Recebíveis Imobiliários</div>	<div>2019 – 2022</div> <div>R\$ 807 milhões</div> <div>FII REC Renda Imobiliária</div>
<div>2020 – 2021</div> <div>R\$ 133 milhões</div> <div>FII REC Logística</div>				
<div>2013</div> <div>R\$ 219 milhões</div> <div>5ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos</div>	<div>2012</div> <div>R\$ 215 milhões</div> <div>VBI FL 4.440</div>	<div>2012</div> <div>R\$ 222 milhões</div> <div>Shopping Jardim Sul</div>	<div>2011</div> <div>R\$ 100 milhões</div> <div>Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul</div>	<div>2011</div> <div>R\$ 137 milhões</div> <div>Edifício Thera Corporate</div>
<div>2011</div> <div>R\$ 125 milhões</div> <div>Excellence – Fundo de CRIs</div>	<div>2011</div> <div>R\$ 115 milhões</div> <div>4ª Emissão BTG Pactual Fundo de Fundos</div>	<div>2010</div> <div>R\$ 367 milhões</div> <div>BC Fund</div>	<div>2010</div> <div>R\$ 167 milhões</div> <div>Edifício Campus Faria Lima</div>	<div>2009</div> <div>R\$ 100 milhões</div> <div>Shopping Parque Dom Pedro</div>
<div>2007</div> <div>R\$ 65 milhões</div> <div>Hotel Maxinvest</div>	<div>2004</div> <div>R\$ 104 milhões</div> <div>Torre Almirante</div>	<div>2003</div> <div>R\$ 105 milhões</div> <div>Almirante Barroso</div>	<div>2001</div> <div>R\$ 380 milhões</div> <div>Torre Norte</div>	<div>1999</div> <div>R\$ 40 milhões</div> <div>Shopping Pátio Higienópolis</div>

Fonte: REC Gestão

CONFIDENCIAL 7

O FUNDO:

Principais Vantagens do Fundo

REC – Gestão Comprovada em FIIs de CRIs

- RECR11 – um dos maiores FIIs de CRIs do mercado
- FAMI11 - FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2023 (R\$ 125 milhões)
- RECD11 – FII de CRI Cotas Amortizáveis captado em 2024 (R\$ 54 milhões)

Retorno ajustado ao risco

Spread médio de mais de 200 bps acima dos títulos públicos e isento de imposto de renda para cotistas elegíveis, de acordo a legislação vigente.

Exposição a uma carteira de diversos créditos imobiliários e com robustas estruturas de garantias reais.

01

Cota Amortizável

Devolução do principal investido via amortização da cota (semestralmente). Amortizações a partir do 18º mês.

02

Oportunidade de Ingresso

Terceiro fundo da REC e do mercado com o modelo de amortização semestral de cotas e com exposição a crédito privado com garantias reais imobiliárias.

03

Pagamentos mensais de dividendos.

04

05

06

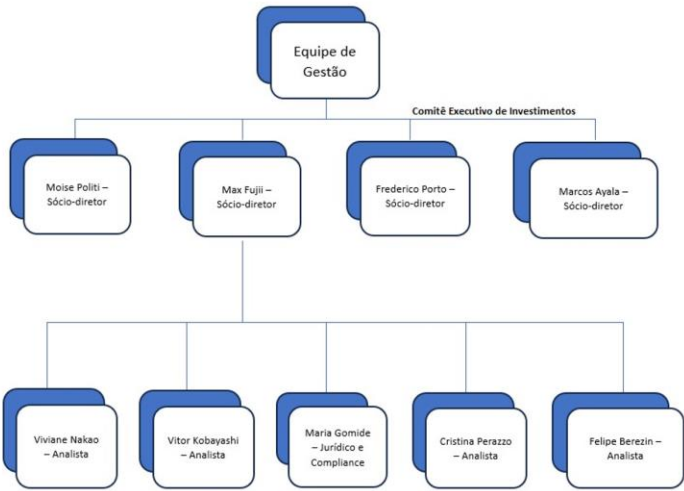
CONFIDENCIAL 9

Processo de Investimento



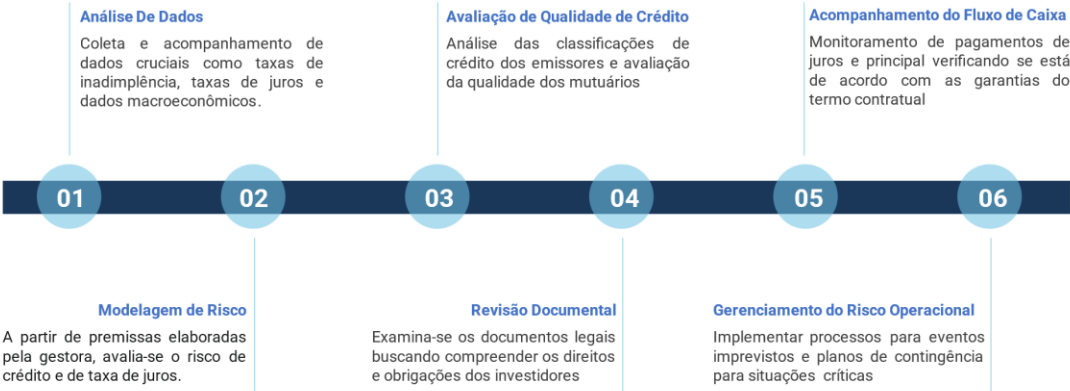
CONFIDENCIAL 10

Equipe Dedicada às Estratégias de Crédito



CONFIDENCIAL 11

Detalhamento do Monitoramento



CONFIDENCIAL 12

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA:

Valor Unitário das Cotas: O valor unitário das Cotas ofertadas será de R\$ 10,00 (dez reais).

Características do Fundo

Fundo	REC ONE FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
Volume	R\$ 60 milhões + 25% de Lote Adicional
Retorno Alvo	CDI + 2,0% a.a.
Prazo do Fundo	4 anos Podendo ser estendido em 1 ano a critério da gestora.
Pagamento de Dividendos	Mensal
Público Alvo	Investidor Qualificado
Taxa de Adm. e Gestão:	1,20% a.a. 1,0% a.a. taxa de Gestão; 0,15% a.a. taxa de Administração e; 0,05% a.a. taxa de Escrituração. ¹

Highlights do Fundo

Cota Amortizável Retorno Semestral do Principal.
Amortizações semestrais a partir do mês 18.

Rendimento Mensal Isento de IR

Retorno ajustado ao risco: Spread médio de mais de 200 bps acima dos títulos públicos e isento de imposto de renda.

Originação e Portfolio Exclusivo
Alta capacidade de originação.

Fundo Cetipado | Baixa Volatilidade
Marcação mensal na cota patrimonial.

Duration (média ponderada): 2,87 anos.

Prazo Determinado
Devolução de principal até o final do prazo do Fundo.

A rentabilidade esperada não deve ser considerada como garantia de rentabilidade futura, em nenhum momento ou sob qualquer hipótese.

(1) O valor mínimo mensal para a taxa de Administração e Escrituração, combinadas, é de R\$20.000,00.

CONFIDENCIAL 14

ESTUDO DE VIABILIDADE:



Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo

A rentabilidade esperada não deve ser considerada como garantia de rentabilidade futura, em nenhum momento ou sob qualquer hipótese

	Emissão	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Total
# cotas ¹	6.000.000						
Pat. Líquido (final período)	60.000.000	57.777.499	44.898.655	38.046.523	30.876.228	0	
Dividendos distribuídos		8.609.196	8.075.437	6.584.338	5.553.730	4.551.290	33.373.990
Dividendo/ cota		1,43	1,35	1,10	0,93	0,76	5,56
Dividendo Yield (% a.a.) ²		15,78%	16,35%	16,35%	16,43%	16,87%	16,36%
Valor amortizado		0	12.878.844	6.852.131	7.170.295	30.876.228	57.777.499
Amortização/ cota		0,00	2,15	1,14	1,20	5,15	9,63
Dividendo + Amortização		8.609.196	20.954.281	13.436.469	12.724.025	35.427.518	91.151.489
Amortização/ cota		1,43	3,49	2,24	2,12	5,90	15,19
PL Médio do período		58.425.728	52.996.673	43.204.439	36.274.929	29.018.391	43.262.982
CDI ³		14,31%	15,14%	14,78%	14,30%	14,20%	14,55%
CDI (líquido de IR) ⁴		12,17%	12,87%	12,56%	12,15%	12,07%	12,36%
Retorno Portfolio (CDI + spread)		147 bps	121 bps	157 bps	214 bps	267 bps	181 bps
Retorno Portfolio (CDI líquido IR + spread)		361 bps	348 bps	379 bps	428 bps	480 bps	399 bps

(1) Estudo elaborado com a cota a R\$0,00.
(2) Dividend yield calculado sobre o patrimônio líquido médio do período e capitalizado para fins de comparação CDI.
(3) Base: Taxas referenciais BM&FBOVESPA- 31/01/25.
(4) Alíquota IR: 15,0%.

CONFIDENCIAL 18

PREMISSAS DO ESTUDO:

Metodologia: A premissa de inflação e CDI empregada na análise baseou-se nas curvas de mercado publicadas na B3 em 31 de janeiro de 2025, e as projeções de alocação nos CRIs foram baseadas no *pipeline* indicativo delineado pelo Gestor. Como parte desse processo, foram utilizados os *spreads* e cupons previstos para a alocação dos Ativos, levando em consideração também as despesas regulares do Fundo. Antecipa-se que os rendimentos provenientes dos Ativos, após a dedução de impostos, encargos e despesas do Fundo, serão distribuídos aos cotistas de forma mensal.

Além disso, ressalta-se que a parcela correspondente ao principal, resultante dos investimentos em CRIs, será amortizada semestralmente a partir do 18º mês. Faz-se importante salientar que as declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e suposições, pois se relacionam a eventos futuros e, consequentemente, dependem de circunstâncias que podem ou não se concretizar.

As condições da situação financeira futura do Fundo e seus resultados subsequentes podem diferir substancialmente das expressas ou sugeridas nas declarações apresentadas neste estudo. Muitos dos fatores que influenciarão esses resultados e valores estão além do controle ou previsão do Gestor. Portanto, devido aos riscos e incertezas envolvidos, é crucial ressaltar que nenhuma decisão de investimento deve ser tomada unicamente com base nas estimativas e projeções futuras contidas neste documento.

Data Base: A data base do presente Estudo de Viabilidade é 31 de janeiro de 2025.

Cenário Econômico: Como premissa fundamental, foi considerada a estabilidade do cenário econômico nacional ao longo da duração do Fundo. Ou seja, não está prevista a ocorrência de alterações substanciais no ambiente econômico brasileiro e nos mercados financeiros e de capitais que possam impactar de forma significativa os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez mantidos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando a: (a) variações acentuadas nas taxas de juros; (b) incrementos significativos na taxa de inflação; (c) episódios de desvalorização da moeda ou (d) reformas legislativas.

Prazo para Investimento: Dado que o portfolio inicial do Fundo já está mapeado, assume-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Gestor irá concluir o processo de investimento em até 20 (vinte) dias contados da liquidação da Oferta. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode ser maior no caso concreto, caso surjam eventuais imprevistos.

Expectativa de Retorno dos Ativos: Para a finalidade de realizar a simulação do fluxo de caixa exposto a seguir, levamos em consideração uma carteira indicativa de CRIs. Essa carteira indicativa engloba diversas faixas de remuneração, prazos e indexações com base nas condições de mercado monitoradas pelo Gestor.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO, E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Distribuição dos Rendimentos: Como previamente indicado, considera-se neste Estudo de Viabilidade que os ganhos provenientes dos Ativos serão distribuídos mensalmente e de maneira uniforme aos cotistas.

Horizonte de Investimento: O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos.

Custos da Oferta: Os custos associados à oferta de Cotas do Fundo foram considerados no Estudo de Viabilidade.

DESPESAS RECORRENTES DO VEÍCULO:

Estima-se que o Fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo da sua existência:

- **Taxa de Administração, Gestão e Escrituração:** 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) sobre o PL do Fundo, sendo que o valor mínimo mensal para a Taxa de Administração e Escrituração, combinadas, é de R\$20.000,00;
- **Outros Custos:** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

PREMISSAS FINANCEIRAS ADICIONAIS:

- **Volume Captado na Emissão:** até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
- **Rendimento Médio dos Ativos Financeiros:** CDI.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

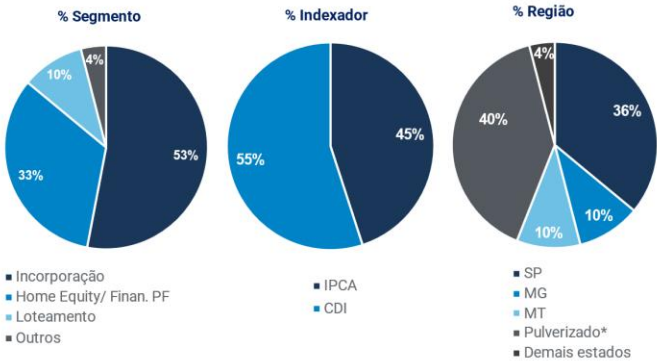
Os recursos serão destinados predominantemente para adquirir o portfólio indicado abaixo. Porém, trata-se de portfólio meramente indicativo, podendo haver alterações em volume, taxa, além de inclusão ou exclusão dos CRIs listados abaixo:



Pipeline Indicativo

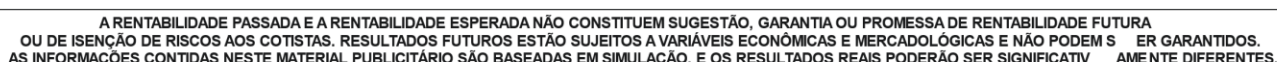
#	Indexador	Taxa de Juros MTM (% a.a.)	Volume	Peso (%)
1	IPCA	9,00%	6.000.000	10,0%
2	IPCA	9,00%	6.000.000	10,0%
3	CDI	3,09%	6.000.000	10,0%
4	IPCA	8,50%	6.000.000	10,0%
5	IPCA	8,50%	6.000.000	10,0%
6	CDI	3,00%	6.000.000	10,0%
7	IPCA	8,06%	2.000.000	3,3%
8	CDI	5,36%	6.000.000	10,0%
9	CDI	4,50%	6.000.000	10,0%
10	CDI	3,50%	3.700.000	6,2%
11	CDI	1,80%	3.000.000	5,0%
12	CDI	1,30%	1.250.000	2,1%
13	CDI	2,00%	1.050.000	1,8%
14	IPCA	9,82%	1.000.000	1,7%
			60.000.000	100%

Indexadores dos CRIs	% Share	% Cupom (a.a.)
IPCA	45,0%	8,74%
CDI	55,0%	3,57%



*Pulverizado: Regiões de atuação e garantias espalhadas pelo Brasil.

Projeção do CDI de acordo com as curvas da B3 no dia 31/01/2025



CONFIDENCIAL 1



CONFIDENCIAL 19

REC CAC 00394490

REC CAC 00394490

REC CAC 00394490



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	60.127.177/0001-85
Data de Funcionamento:	26/03/2025	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0NQ4CTF007	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3445
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	02/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.,	22.828.968/0001-43	RUA ELVIRA FERRAZ, Nº 250, CONJ. 216, VILA OLÍMPIA, CEP 04552-040	(11) 40404443
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0.-/-	-	0
1.4	Formador de Mercado:	.-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	.-/-		
1.6	Consultor Especializado:	.-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	.-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo se encontra em fase de captação.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			

	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	N/A.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	<p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP</p> <p>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:</p> <p>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> <p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP</p> <p>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:</p> <p>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	<p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p>		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	<p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso a Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados</p>		

presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("Taxa de Administração").					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti		Idade:	41 anos	
Profissão:	Administrador		CPF:	016.697.087-56	
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com		Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	31/01/2023	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.		Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			Não há		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

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

REC ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo")

ADMINISTRADOR

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

GESTOR

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS