

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, junho de 2025, REC ONE FII Responsabilidade Limitada

O objetivo do Fundo é o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Resultado do mês

Em 17 de julho de 2025, referente ao resultado do mês de junho, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 504.181, que corresponde a um rendimento por cota de R\$ 0,0875. Quando comparado ao valor da cota de fechamento do mês de junho, no valor de R\$ 10,02, representa um dividend yield de 0,873%, ou um dividend yield anualizado de 10,48%. Após dedução do IR, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, a rentabilidade do período passa a equivaler a 103% do CDI líquido do tributo.

O Fundo encerrou o mês com 97% de seus recursos alocados, distribuídos em 14 operações de CRI.



Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações

rec-gestao.com

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Gestora

REC Gestão de Recursos S.A.

Patrimônio Líquido

R\$ 57.741.696

R\$ 10,02 por cota

Taxas

Administração ¹	0,15% a.a.
Gestão	1,00% a.a./ PL
Performance	Não há

Outras informações

Prazo	Determinado, até 5 anos
Condomínio	Fechado
Público-alvo	Investidor qualificado
Número de cotas	5.762.063
Número de cotistas	456
CNPJ	60.127.177/0001-85

¹ Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.

Alocações

Ao longo do mês, com base nas recomendações do Consultor de Investimentos o Fundo realizou as seguintes aquisições:

- **CRI T-Cash:** o fundo adquiriu novas cotas do “CRI T-Cash” emitido pela Provincia Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 300.005. A taxa de aquisição corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.
- **CRI T-Cash 2:** o fundo adquiriu novas cotas do “CRI T-Cash 2” emitido pela Provincia Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 301.005. A taxa de aquisição corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.
- **CRI JCC:** o fundo adquiriu novas cotas do “CRI JCC” emitido pela Habitasec Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 40.154. A taxa de aquisição corresponde a CDI + 1,30% ao ano.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de junho de 2025 em R\$ 57.741.696

Alocação dos ativos²

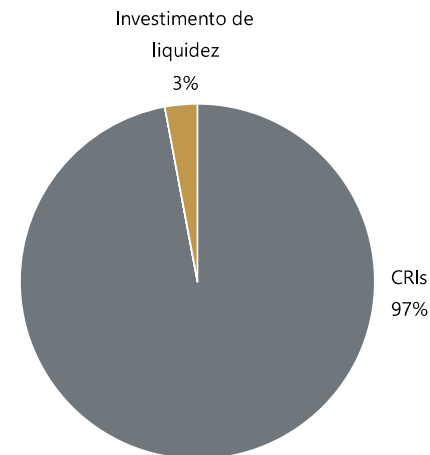
Ao final do mês de junho de 2025, 97% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista³.
- Os rendimentos decorrentes de CRIs, quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais⁴.

Valores por ativo:

- CRIs: R\$ 54.485.445
- Investimento de liquidez: R\$ 1.652.969
- Total do ativo: R\$ 56.138.413

Gráfico 1: distribuição dos ativos passíveis de alocação (em %)



² Fonte: Relatório da carteira diária do administrador do fundo.

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

⁴ Para o cotista Pessoa Física do Fundo, com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/04 e posteriormente pela Lei nº 11.196 de 21/11/2005, que estabeleceu: 1) As Pessoas Físicas que terão

direito à isenção não poderão possuir 10% ou mais das cotas do Fundo; 2) O Fundo deverá ter no mínimo 50 cotistas Pessoas Físicas, bem como; 3) Ter suas cotas exclusivamente negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora quanto à manutenção das características tributárias descritas acima.

Portfólio⁵

	Emissor	Emissão/Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde-xador	Tx juros aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% dos ativos passíveis de alocação
1	Bari Securit	15º / 1	22L1607693	CCB	Incorporação	São Benedito 2	Única	MT	Adimplente	CDI +	3,09%	jan-30	44%	2,6	5.399.871	9,6%
2	Bari Securit	18º / 1	23F1241818	Contratos de locação	Varejo	Mateus	Única	AL	Adimplente	IPCA	9,26%	mai-43	49%	7,1	1.038.369	1,8%
3	Habitasec	1º / 163	19I0737680	Debêntures	Varejo	JCC	Sênior	CE	Adimplente	CDI +	1,30%	set-34	41%	7,4	1.185.670	2,1%
4	Opea	5º / 1	22E0891023	Debêntures	Incorporação	Zarin	Única	SP	Adimplente	CDI +	4,50%	mai-27	42%	1,0	5.318.664	9,5%
5	Opea	1º / 276	20C1055672	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Credihome 1 SNr	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,06%	abr-31	25%	2,7	4.439.206	7,9%
6	Opea	98º / 1	22I1423539	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	MRV	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,00%	set-27	74%	1,9	5.433.440	9,7%
7	Provincia	71º / 1	24I1243199	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T- Cash 2	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	fev-45	42%	5,6	5.251.640	9,4%
8	Provincia	20º / 1	22I0867063	Nota Comercial	Incorporação	VIC3	Única	MG	Adimplente	CDI +	5,36%	set-27	62%	1,0	5.075.733	9,0%
9	Provincia	25º / 1	23L2279298	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	T-Cash	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	nov-43	45%	9,6	5.295.504	9,4%
10	Vert	142 / 2	24L2827437	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Crediblu	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,00%	dez-39	50%	5,0	5.600.027	10,0%
11	Virgo	225 / 1	24L1786760	Nota Comercial	Loteamento	Buriti	Única	SP	Adimplente	IPCA	9,00%	nov-31	60%	2,7	5.454.411	9,7%
12	Virgo	1º / 31	19B0177968	CCB	Incorporação	RNI	Única	N/A	Adimplente	CDI +	1,70%	fev-29	-	3,8	2.609.667	4,6%
13	Virgo	4º / 47	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	2,48%	set-29	39%	1,9	1.468.478	2,6%
14	Virgo	1º / 27	18D0698877	CCB	Incorporação	RNI 2	Única	N/A	Adimplente	CDI +	2,00%	abr-28	-	0,9	914.765	1,6%
Total CRI													47%	3,7	54.485.445	97%

⁵ Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição (em % a.a.). LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros. LTV consolidado considera apenas as operações com garantias imobiliárias diretas. Duration: dados extraídos da planilha disponibilizada pelos Ag. Fiduciários. Duration (medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa a mudanças nas taxas de juros) calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV são defasados em um

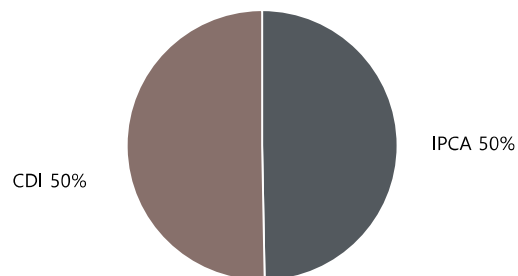
mês. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador. Estado: quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi relacionado o Estado com o maior volume em garantia imobiliária. IPCA * e IGP-M *: quando o índice de preço apresenta variação negativa, essa correção negativa não se aplica no CRI.

Portfólio REC ONE:

- **CRI T-Cash 1 e 2:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Subordinação; iii) seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente; iv) Excesso de spread.
- **CRI MRV/AVLA:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV; ii) Seguro de crédito pela AVLA.
- **CRI São Benedito 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco, são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) Fundo de reserva e despesas; iv) Aval dos sócios pessoas físicas.
- **CRI CrediHome 1:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Subordinação; iii) Seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente; iv) Excesso de spread.
- **CRI Buriti:** CRI com risco corporativo. As garantias e mitigadores de risco: i) Cessão fiduciária de recebíveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de cotas de SPEs; iii) Aval dos sócios.
- **CRI Crediblue:** CRI com risco pulverizado. As garantias e mitigadores de risco: i) Alienação fiduciária de imóvel; ii) Fundo de reserva; iii) Seguros nos créditos imobiliários MIP e DFI; iv) Subordinação; v) Cessão fiduciária dos recebíveis; vi) Aval dos sócios.
- **CRI Vitacon:** CRI com risco de crédito corporativo Vitacon. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóvel; ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; iii) Alienação fiduciária de cotas; iv) Aval dos sócios; Fundo de obras.
- **CRI Grupo Mateus:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Fiança; iv) Seguro Patrimonial v) Fundo de despesas.
- **CRI RNI 1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo da RNI. As garantias e mitigadores de risco são: i) Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial no Brasil com mais de 65 anos de atuação; ii) Cessão fiduciária de recebíveis.
- **CRI JCC:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Fundo de juros, reserva e despesas.
- **CRI Zarin:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Aval e fiança dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; iii) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI VIC 3:** CRI com risco de crédito pulverizado em crédito imobiliário para pagamento de prósoluto de projetos Minha Casa, Minha Vida. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos; iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; v) Fundo de reserva e despesas.

Gráfico 2: Distribuição por indexador⁶

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: junho de 2025)



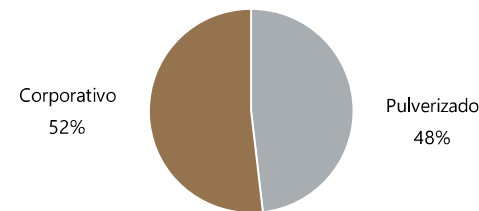
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento do CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
IPCA	8,66% a.a.	5,32% a.a.	5,3
CDI	3,42% a.a.	12,19% a.a.	2,1

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

Gráficos 3 e 4: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente⁷

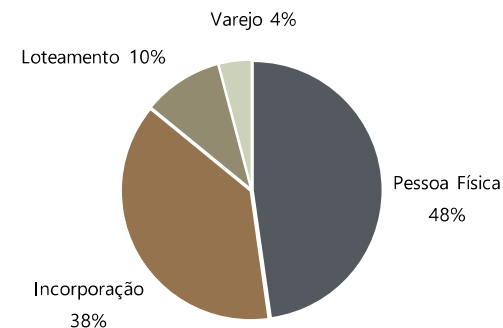
(Distribuição por tipo de risco. Base: junho de 2025)



Tipos de risco:

- Risco Pulverizado: é um CRI com risco de crédito de natureza pulverizada que apresenta lastro em uma carteira de créditos imobiliários, recebíveis de loteamento ou de multipropriedade com garantia real imobiliária.
- Risco Corporativo: o CRI corporativo apresenta lastro em uma dívida corporativa com garantia real. Os CRIs adquiridos foram apenas de grupos empresariais sólidos, preferencialmente com garantias imobiliárias e cessão fiduciária de recebíveis.

Segmento do devedor/ cedente:

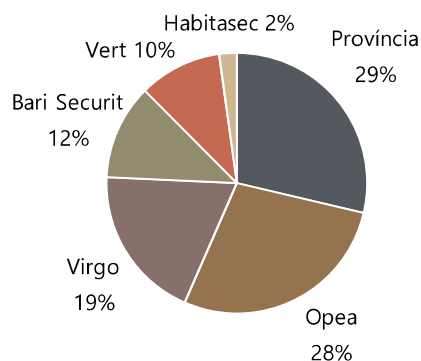


⁷ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Gráfico 5: Distribuição por securitizadora⁸

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: junho de 2025)

Os CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 5 diferentes securitizadoras.

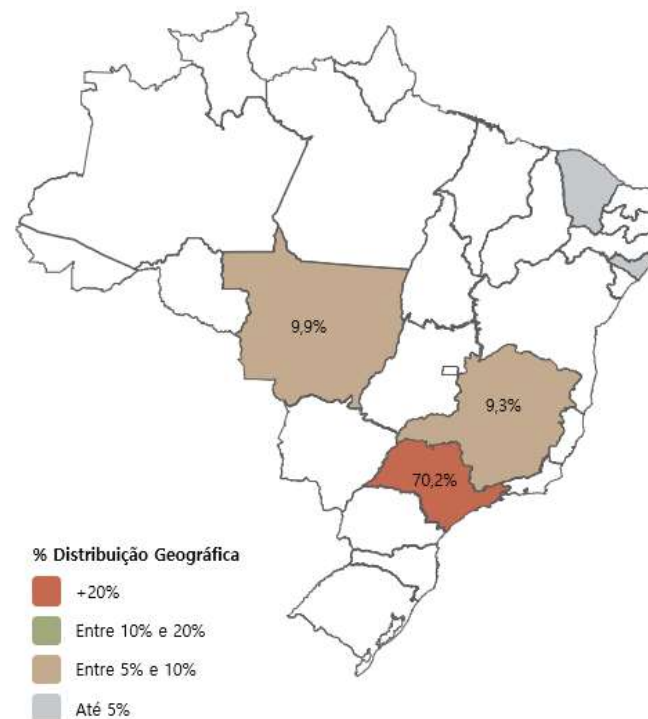


⁸ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Mapa 1: Distribuição geográfica⁹

(Presença geográfica, com base na localização da garantia imobiliária do CRI. Quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi optado pelo Estado com o maior volume em garantia imobiliária. Percentual de distribuição geográfica foi calculado com base no saldo de fechamento dos CRIs sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Base: junho de 2025).

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos principalmente em 5 Estados brasileiros.



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

DRE Gerencial

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Regime de competência:** as despesas e receitas são registradas no ato (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em um CRI, considera-se a totalidade das receitas advindas de juros e atualização monetária, assim como o ajuste a valor de mercado e eventual apropriação do ágio/ deságio de um CRI adquirido/ vendido.

- **Regime de caixa:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).
- **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).

DRE Gerencial¹⁰

	abr-25	mai-25	jun-25	Acum
Receitas com CRI	0	429.155	624.131	1.053.286
Marc. a mercado	0	-18.954	132.823	113.869
Receitas - outros Ativos	60.509	327.726	17.198	405.434
Despesas Operacionais	-12.786	-88.967	-76.783	-178.536
Lucro líquido - regime competência	47.724	648.961	697.368	1.394.053
Lucro líquido - regime caixa	51.057	671.248	567.879	1.290.184
Valor distribuído	0	721.986	504.181	1.226.167
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,1253</i>	<i>0,0875</i>	<i>0,2128</i>

¹⁰ Fonte: Administrador do Fundo.

Processo de investimento do Fundo

1 Análise de investimento

- Análise qualitativa do CRI e das garantias propostas;
- Análise do segmento de mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- Visita aos ativos, estudo da vizinhança e mercadológico, análise dos devedores/ cedentes com base em metodologia proprietária;
- Due diligence do ativo e portfólio (jurídica e financeira);
- Análise do histórico do ativo (caso o CRI esteja no mercado secundário);
- Projeção financeira de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários;
- Composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco e impacto financeiro da nova alocação no portfólio.

2 Comitê de Investimento

- Decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo;
- Definição das diretrizes do investimento: volume, condicionantes e taxa de juros;
- Decisões por unanimidade de todos os 4 membros do Comitê de Investimento;
- Validação independente pelo Compliance da REC assegurando que a operação foi liquidada em estrita conformidade com as políticas do Fundo e decisões do Comitê de Investimento.

3 Monitoramento do portfólio

- Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento analítico interno com base em informações obtidas das securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e de garantia;
- Visita periódica aos ativos e cedentes/devedores envolvidos na operação;
- Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco de crédito, operacional e de mercado;
- Visita periódica às Securitizadoras e aos Servicers que administram os ativos que lastreiam os CRIs no portfólio do Fundo.

REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos e consultora de investimentos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os diretores e membros do Comitê de Investimento da REC – Moise Politi, Frederico Porto, Max Fujii e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

- **Moise Politi** – Sócio-diretor da REC. Com 43 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.
- **Frederico Porto** – Sócio-diretor da REC. Com 25 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.
- **Max Fujii** – Sócio-diretor da REC. Com 25 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão, assim como na securitização da carteira de crédito imobiliário.
- **Marcos Ayala**, CFA, CGA – Sócio-diretor da REC. Com 22 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e private equity em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em private equity na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Antes disso trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.

Atualmente a REC atua como Consultor de Investimento no FII REC Recebíveis Imobiliários e no FII REC Renda Imobiliária, sendo também gestora dos FII REC Logística, FII REC Multiestratégia, REC FAMI Fundo de CRI Cotas Amortizáveis, REC Cotas Amortizáveis II e REC One com aproximadamente R\$ 3,5 bi sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: rec-gestao.com

Emissão realizada

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

* Fonte: anúncio de encerramento da oferta.

Contatos

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

SAC: 0800 772 2827

btgpactual.com

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 98174 2903

ri@rec-gestao.com

rec-gestao.com

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor de Investimento não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor de Investimento refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito— FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.

