

Material Complementar à Proposta da Administradora

*Fundo de Investimento Imobiliário
The One | ONEF11*

*Consulta Formal nº 01/2022
de 1 de julho de 2022*



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

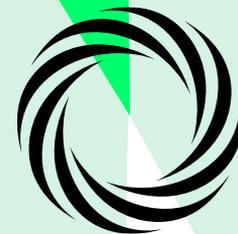
julho22

.03 Sobre a
Rio Bravo

.06 Consulta
Formal
nº 01/2022

.08 Ordem do Dia

.12 Sobre a
Votação



Sobre a Rio Bravo

Sobre a Rio Bravo

+ 800 mm
Crédito

+ 100 mm
Renda Variável

+ 350 mm
Multimercado

+ 11,5 bi
Imobiliário

Sob Gestão e
Administração

Há mais de duas décadas, fazemos a ponte entre a sociedade e o mercado.

Trabalhamos pela rentabilidade de uma nova geração de investimentos e investidores conscientes, que buscam alavancar empresas, ideias e mudanças. Afinal, investir é viabilizar projetos reais.

Somos a gestora de investimentos que movem o mundo, com foco em quatro estratégias: imobiliária, crédito, renda variável e multimercados. É assim que entregamos a solução mais alinhada à expectativa de cada investidor.

A evolução patrimonial deles caminha lado a lado da pavimentação de um futuro melhor.

Aqui, seu investimento tem poder.

R\$ 12,9 B
Total Sob Gestão e
Administração

Investimentos Imobiliários

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos de Investimento Imobiliários e a maior administradora independente de FIIs do país.

Tem no portfólio, entre gestão e administração, 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 11,4 bilhões.

A Rio Bravo faz gestão de fundos corporativos desde 2008 e possui uma equipe comercial experiente dedicada aos espaços corporativos.

Corporativo

R\$ 830 mm

Educacional

R\$ 316 mm

Varejo

+ R\$ 1,4 bi



Logístico

R\$ 785 mm

Fundo de
Fundos

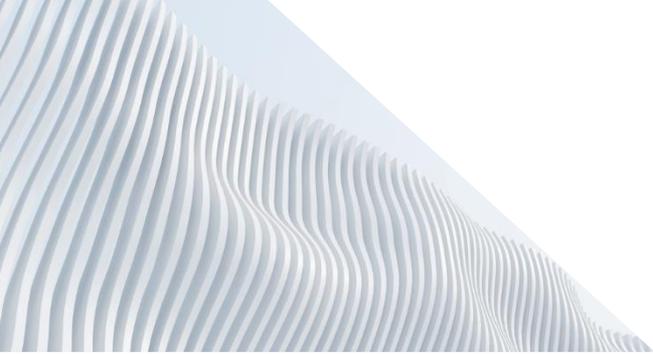
R\$ 435 mm

Residencial

+ R\$ 174 mm



Fonte: B3 – Data-base: março/22



Consulta Formal nº 01/2022

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de administradora fiduciária do **Fundo de Investimento Imobiliário The One**, consulta os cotistas acerca das seguintes matérias:

Matéria (i)

Aprovar a alteração da forma do cálculo da taxa de administração devida à Administradora, de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme disposto no Artigo 11.1 do Regulamento do Fundo, para:

11.1. A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa de administração equivalente a 5,70% (cinco vírgula setenta por cento) calculada sobre a totalidade das receitas brutas de locação apuradas pelo Fundo (“Taxa de Administração”).

Matéria (ii)

Aprovar instituição de taxa sobre receitas brutas de venda de imóveis do Fundo, a qual terá vigência nos termos do Artigo. 11.6 do Regulamento do Fundo:

11.6. Além dos honorários previstos no item 11.1 acima, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Fundo (“Taxa de Venda”).



Ordem do dia

Ordem do Dia

Por que alterar os critérios de remuneração da Administradora?

- Uma remuneração baseada nas receitas brutas de locação fomenta o alinhamento de interesse entre a instituição administradora e o Fundo. Isto porque a gestora, visando buscar a maior receita de locação possível, foca seus esforços em firmar e manter contratos de locação com preços e condições competitivos.

Entendemos que isto é pertinente e possível pela maturação do ONEF11, um fundo monoativo de gestão passiva, cujo ativo é performado e consolidado, localizado no coração do mercado financeiro do país. Com a sua qualidade técnica e localização *premium*, a gestão do Fundo não deve apenas buscar manter a ocupação integral, mas também manter a ocupação com os melhores contratos e preços de locação possíveis. Essa otimização dos contratos – e das receitas imobiliárias – é o que buscamos quando falamos sobre “alinhamento de interesses”.

Por que incluir remuneração sobre possível venda?

- A remuneração sobre as receitas brutas de venda de imóveis proporciona maior alinhamento de interesse em uma potencial venda do ativo do Fundo após aprovação dos cotistas, uma vez que a gestão busca o melhor negócio possível para otimizar o retorno da transação.

A Administradora reforça que atualmente não há proposta, expectativa ou interesse na venda parcial ou total da participação do Fundo no Edifício The One, tratando-se apenas de uma atualização do regulamento do Fundo.

A remuneração da Administradora estará diretamente ligada à geração de receitas do Fundo através da exploração comercial dos seus ativos e, conseqüentemente, à geração de resultado distribuída aos seus cotistas.

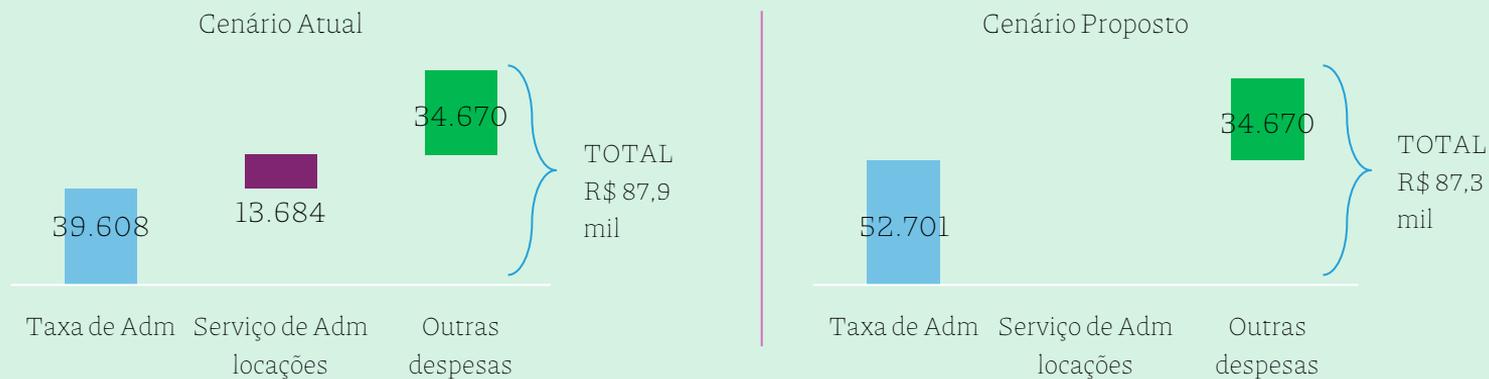
Ordem do Dia

Impacto positivo no resultado

Atualmente, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento do Fundo, a Administradora contrata, em nome do Fundo, empresa especializada para administrar as locações dos ativos integrantes do seu patrimônio.

Em caso de aprovação da matéria (i) pelos Cotistas, a Administradora assumirá as atribuições hoje realizadas pela empresa especializada, incorporando os custos hoje arcados pelo Fundo à sua taxa de administração. A Administradora só fará jus à nova remuneração uma vez que reduza os encargos arcados pelo Fundo, evitando a sobreposição de custos.

┌ Caso as matérias sejam aprovadas, além de promover maior alinhamento de interesse com os objetivos do Fundo, impactarão positivamente o seu resultado ao reduzir seus atuais custos operacionais recorrentes.



Com a alteração no cálculo da taxa de administração e a redução da despesa com o serviço de administração das locações, o Fundo deverá apresentar economia aproximada de R\$ 7.000 anuais.

Matéria (i)

Situação atual do Fundo

| | |
|---|---------------------------------------|
| Taxa administração (%) | 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido |
| Taxa administração (R\$) ¹ | R\$ 33.137 ou R\$ 0,0364/cota |
| Taxa mínima mensal (R\$) | R\$ 39.608 ou R\$ 0,0435/cota |
| Administrador de locações | Prestador contratado |
| Remuneração Adm locações (%) ² | 1,50% sobre as receitas de locação |
| Remuneração Adm locações (R\$) ² | R\$ 13.683 ou R\$ 0,0150/cota |
| Custo total (R\$) | R\$ 53.292 ou R\$ 0,0585/cota |

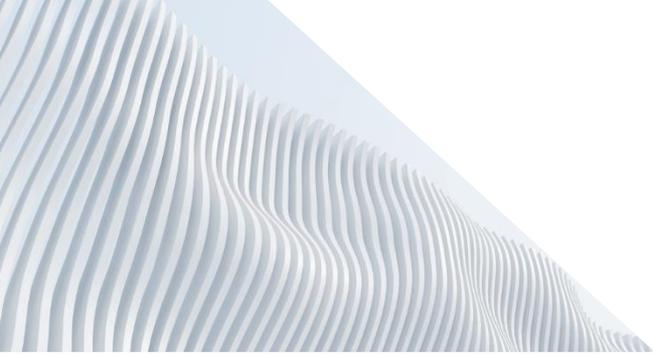
¹ Considera o fechamento de maio/2022

² Média considerando a porcentagem escalonada sobre as receitas de locação referente a competência maio/2022

³ Considera as receitas de locação referente a competência maio/2022

Situação proposta para o Fundo

| | |
|---------------------------------------|---|
| Taxa administração (%) | (i) 5,70% sobre as receitas de locação e (ii) 0,50% sobre as receitas de venda |
| Taxa administração (R\$) ³ | R\$ 52.701 ou R\$ 0,0579/cota |
| Taxa mínima mensal (R\$) ³ | R\$ 39.608,39 ou R\$ 0,0435/cota |
| Administrador de locações | Serviço a ser realizado pela Administradora |
| Remuneração Adm locações (%) | Abarcado na taxa de administração |
| Remuneração Adm locações (R\$) | Abarcado na taxa de administração |
| Custo total (R\$) | R\$ 52.701 ou R\$ 0,0579/cota |



Sobre a votação



O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o link de votação diretamente por e-mail, pelo remetente

riobravo@comunicacaoriobravo.com.br.

Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página.

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

**17h de
27/07/22**

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

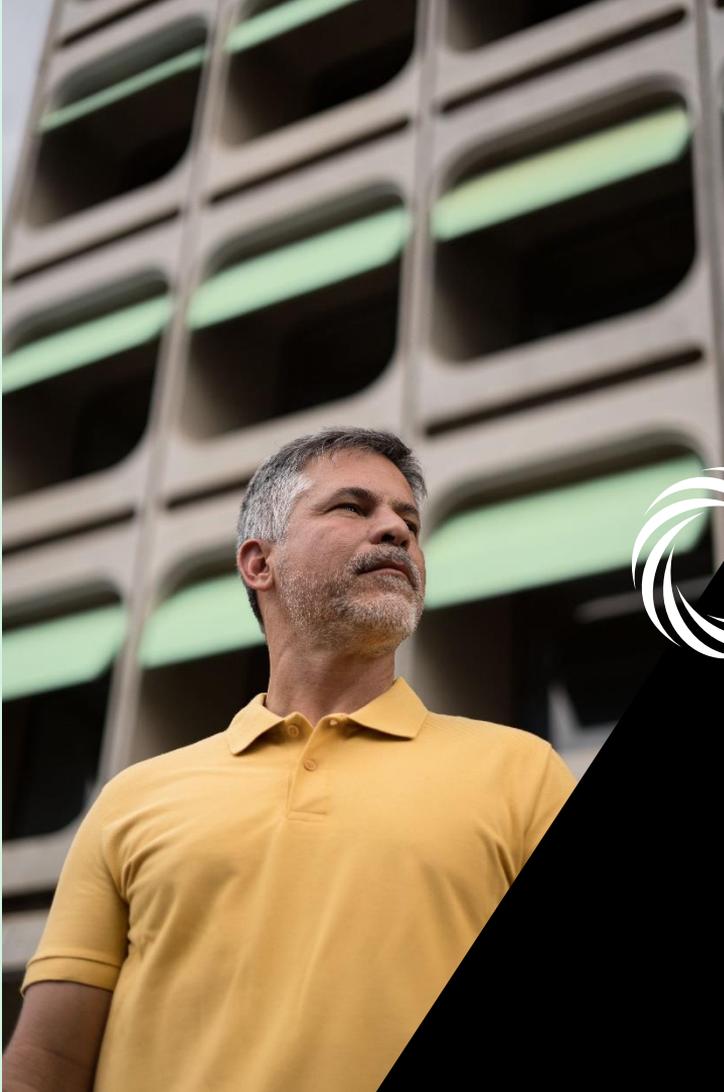
28/07/22

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

Whatsapp: 11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

