

Proposta da Administradora

Assembleia Geral Extraordinária



FII The One

ONEF11

RIO BRAVO

Proposta da Administradora

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ sob nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do Art. 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem por meio desta, em atendimento ao pedido realizado pelos cotistas EDGAR BOICENCO, CPF sob nº 148.792.928-50, EDILSON BRAGA, CPF sob nº 064.362.108-30 e ALEX POMILIO, CPF sob nº 137.501.898-11 (“Cotistas Solicitantes”), detentores de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE), a ser realizada no dia 11 de outubro de 2023, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, a fim de submeter à deliberação as matérias previstas abaixo.

Sugerimos a leitura na íntegra das matérias no Edital de Convocação da AGE.

Matéria (I)

A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo (“**Nova Administradora**”), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora (“**Remuneração Mínima**”).

Proposta da Administradora

Matéria (i) - continuação

Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo.

Matéria (ii)

A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima.

Matéria (iii)

A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

As matérias descritas nos itens (i) e (ii) acima dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Opinião da Administradora

O pedido de convocação dos Cotistas Solicitantes traz como motivação do pedido de substituição da instituição responsável pela administração e gestão do Fundo principalmente o que segue: *“a forma como a Administradora optou por conduzir os assuntos do Fundo, em especial em razão do recebimento, pelo Fundo, de determinadas propostas para a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, não se encontra alinhada aos melhores interesses do próprio Fundo e de seus cotistas.”*

A Rio Bravo, como Administradora do Fundo, sempre prezou por garantir o melhor interesse dos cotistas do Fundo. A Rio Bravo deu ampla e toda publicidade as propostas recebidas, com total transparência, como detalhado na linha do tempo ao lado.

Ainda, é líquido e certo o direito de cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo realizarem o pedido de convocação de assembleia, se assim o desejarem, para deliberar acerca das propostas recebidas. Cabe esclarecer que, após as duas primeiras propostas, não houve qualquer pedido de convocação para deliberação por parte dos cotistas. Apenas na 3ª proposta, após sua publicidade, houve a solicitação de convocação de assembleia por parte de cotistas com mais de 5% das cotas, a qual foi convocada pela Rio Bravo.

Com a convocação solicitada, a Rio Bravo realizou análise técnica sobre o impacto da venda do ativo para todos os cotistas do Fundo, bem como contratou um assessor legal externo para auxiliar no melhor entendimento da operação. Com base nisso, a Rio Bravo disponibilizou um material completo elencando os fatores de risco que, segundo a Rio Bravo, poderiam estar envolvidos na transação objeto da convocação. Para acessar o material, [clique aqui](#).

abr/23
PUBLICAÇÃO DA 1ª
PROPOSTA RECEBIDA
NO VALOR DE
R\$ 26.002/m²

mai/2023
PUBLICAÇÃO DA 2ª
PROPOSTA RECEBIDA
NO VALOR DE
R\$ 31.500/m²

jun/23
PUBLICAÇÃO DA 3ª
PROPOSTA RECEBIDA
NO VALOR DE
R\$ 32.000/m²

jul/23
CONVOCAÇÃO PARA
DELIBERAR ACERCA
DA 3ª PROPOSTA
RECEBIDA

Opinião da Administradora

A Rio Bravo tem o dever fiduciário de tomar decisões alinhadas com o melhor interesse dos cotistas. Nas propostas recebidas, o preço oferecido era inferior à última avaliação imobiliária do imóvel, ao custo de reposição e às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.

Além disso, o país passa por um momento de ciclo monetário favorável para valorização imobiliária, com o início do corte de juros, o que tende a valorizar ativos imobiliários.

Tendo em vista esse cenário positivo para o mercado imobiliário, a Rio Bravo enxerga um cenário favorável ao FII ONEF para o médio prazo, e entendeu que **a venda nas condições ofertadas não era alinhada com o melhor interesse dos cotistas.**



Valores aproximados por m²



Fonte: Rio Bravo

Preço médio das transações imobiliárias realizadas nos últimos 20 meses de ativos corporativos de alta qualidade com classificação AA ou AAA, em um raio de até 1 km do Imóvel

Opinião da Administradora

Ainda, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de setembro de 2023, houve manifestação formal de cotistas cujos signatários são, entre outros, os solicitantes da atual AGE, que contava com o seguinte trecho: *“apesar de concordarem com a venda do Imóvel ao FII PVBI e com a convocação original da AGE realizada pelo cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, entendem que a Nova AGE deve ser realizada antes da decisão sobre o tema, para que, caso a nova administradora seja eleita, os assuntos do Fundo passem a ser tratados pela nova administradora.”* Adicionalmente, a Rio Bravo solicitou aos cotistas maiores esclarecimentos sobre a postura da Rio Bravo mencionada na manifestação, não sendo respondido nenhum esclarecimento ou detalhamento.

Além disso, também conforme ata da mesma AGE realizada em 11 de setembro de 2023, o representante do cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO salientou que *“em seu entendimento, não há nenhuma crítica ou questionamento acerca do trabalho de gestão realizado pela Rio Bravo ou à forma como o processo foi conduzido. [...] Destacou ainda que, a respeito da forma de convocação e do entendimento tributário em caso de liquidação do Fundo, entende que a Rio Bravo como administradora do Fundo possui o seu próprio entendimento e tem o direito de julgar os riscos de acordo com o que os seus assessores tributários e especializados indicam. Dito isso, da forma como foi convocada a assembleia, entende que a discussão a respeito da tributação do Fundo no momento da sua liquidação não é um ponto pacífico entre os administradores fiduciários, e entende também que, na qualidade de investidor, há uma alternativa melhor para a liquidação do Fundo do ponto de vista tributário, ficando a critério de cada administrador assumir ou não o risco envolvido. Por fim, ressaltou mais uma vez a qualidade do trabalho que vem sendo realizado pela Rio Bravo desde o início do Fundo no ano de 2010, que trouxe uma valorização importante do ativo.”*

A Rio Bravo atuou e atua em benefício do Fundo e no melhor interesse de seus cotistas, os números concretos detalhados no decorrer desta Proposta confirmam a qualidade na gestão e geração de valor para os Cotistas do Fundo. Não há qualquer oposição da Rio Bravo a respeito da venda do imóvel, o papel da Administradora é extrair o melhor valor para a totalidade de cotistas, tudo dentro do previsto em regulamento e dos seus poderes de gestão discricionária do ativo.

A Rio Bravo entende que a venda do imóvel nas condições apresentadas não otimizará o retorno para os cotistas e que há valor a ser extraído do ativo imobiliário em sua atuação na gestão do fundo. Portanto, a recomendação da Administradora é que a matéria seja reprovada.

Redução da Taxa de Administração

Redução da taxa de administração do Fundo em 25%

Como forma de equiparar a proposta de taxa de Administração da Nova Administradora, caso as matérias não sejam aprovadas, a Rio Bravo optará por reduzir a taxa de administração do Fundo para a taxa mínima de R\$ 42.189 por mês, por um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da conclusão desta Assembleia.

Esse valor é inferior à taxa de administração proposta pela Nova Administradora, de, aproximadamente, R\$ 43.650 por mês, considerando o último Patrimônio Líquido disponível do Fundo.

Redução de taxa da Nova Administradora	Redução de taxa da Rio Bravo
-20%	- 25%

Pagamento da taxa de administração para a Nova Administradora, mesmo em caso de liquidação Fundo

Ainda, vale destacar que a Nova Administradora terá garantido o recebimento a 36 meses de taxa de administração, como descrito na matéria proposta.

Ou seja, em eventual caso de venda do único ativo do Fundo antes desse prazo, o Fundo deverá pagar todo o saldo remanescente referente aos 36 meses à Nova Administradora.

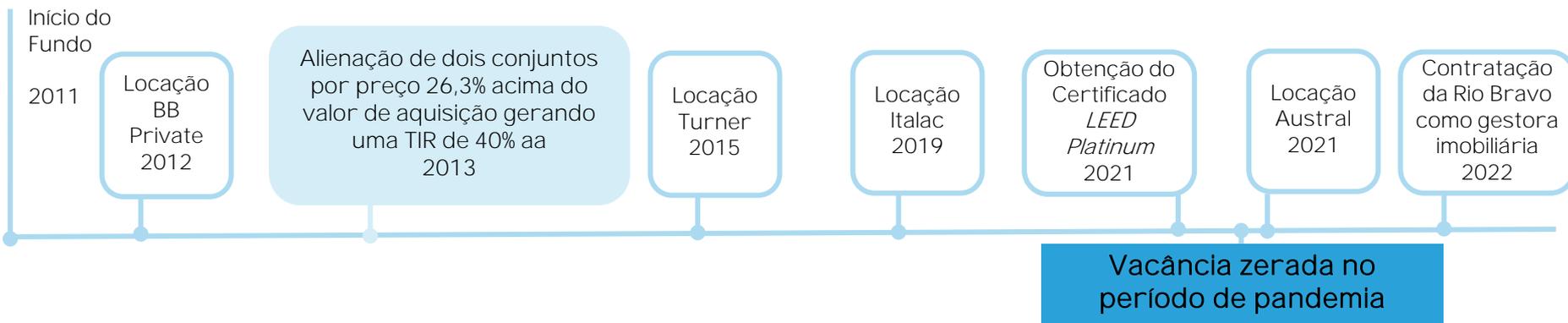
Em um cenário de venda e posterior liquidação do Fundo 6 meses após a troca da Administradora, por exemplo, a Nova Administradora fará jus a, aproximadamente, R\$ 1,3 milhão, devendo ser arcados pelo Fundo de forma integral antes da liquidação.

1) Fundo The One – Histórico

O fundo teve início em 2011, com a conclusão e entrega do imóvel The One, na região da Nova Faria Lima. À época, não havia renda garantida contratada, e o fundo iniciou sua operação com 100% das lajes próprias com vacância.

Desde então, o empenho de gestão da Rio Bravo foi focado em obter o melhor retorno possível para o cotistas, com absorção de vacância, boas locações e atualização do ativo.

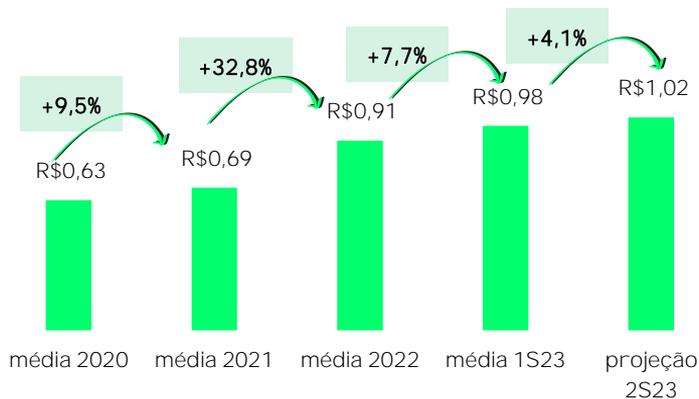
Esse trabalho fica evidente no gráfico ao lado, no comparativo entre as lajes do Fundo (ONEF) e a região da Nova Faria Lima (NFL), com a inicial redução de vacância em um período desafiador, cuja vacância da região estava aumentando. Ainda, as lajes do Fundo têm vacância histórica extremamente controlada.



1) Fundo The One – Histórico

As últimas locações e revisionais possibilitaram um aumento real do valor médio de locação e aumento consistente dos rendimentos pagos pelo fundo.

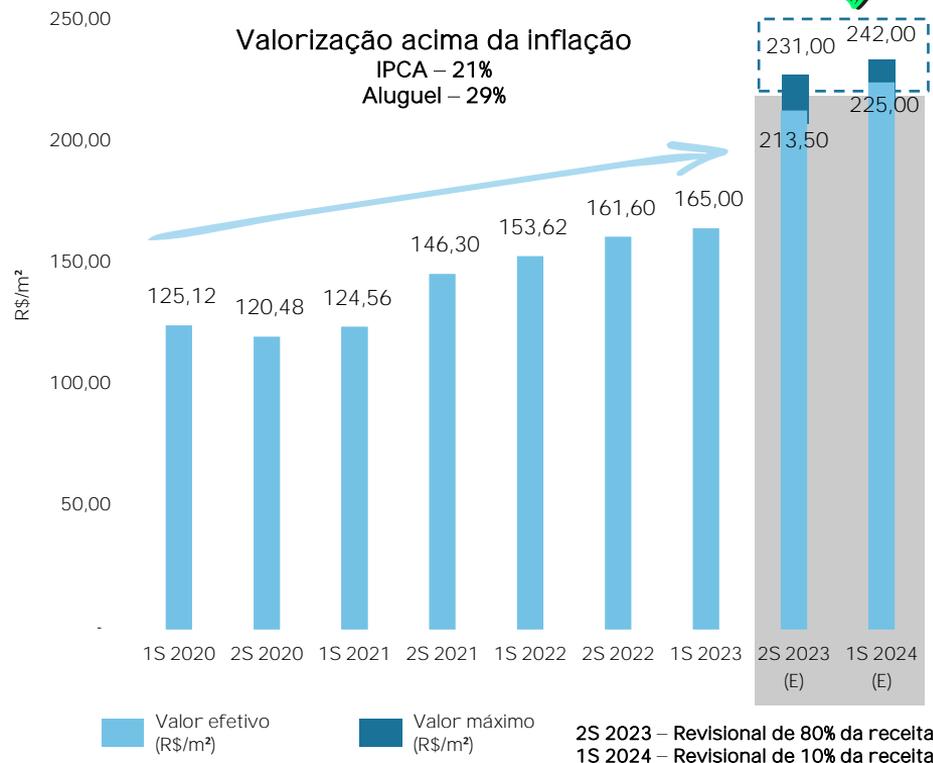
Histórico de distribuição mensal e projeção mensal (R\$/cota)



A estimativa do aluguel por m² não poderá ser interpretada como garantia ou promessa de resultado e/ou renda

Evolução do aluguel por m²

Estimativa para as revisionais: de R\$ 225/m² a R\$ 250/m².

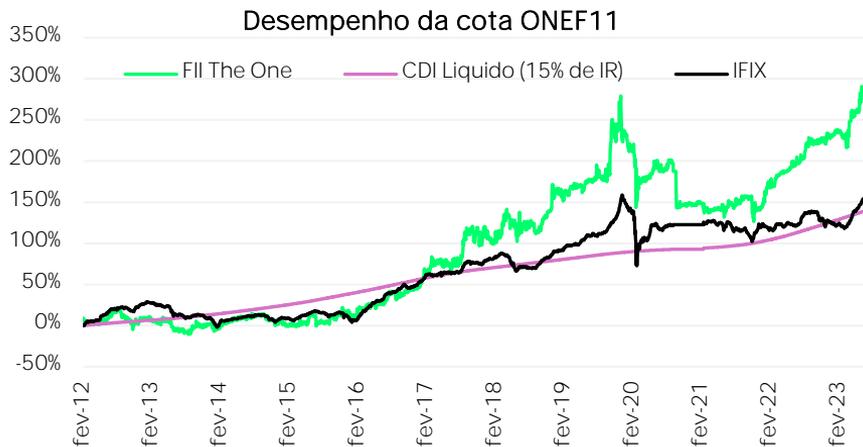


1) Fundo The One – Histórico

O bom trabalho de gestão fica evidente na valorização

- ✓ da cota do fundo no secundário e
- ✓ do patrimônio do ativo

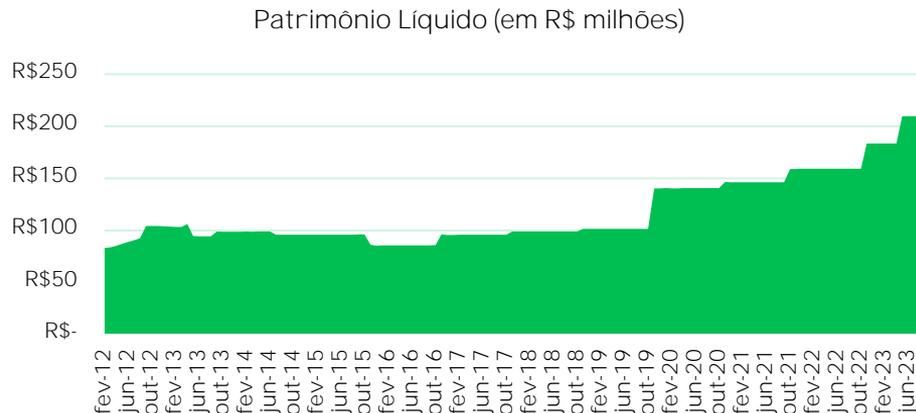
Valorização da cota em +297% desde o início do Fundo



Considera cota ajustada por proventos

Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Data base: 31/08/2023



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

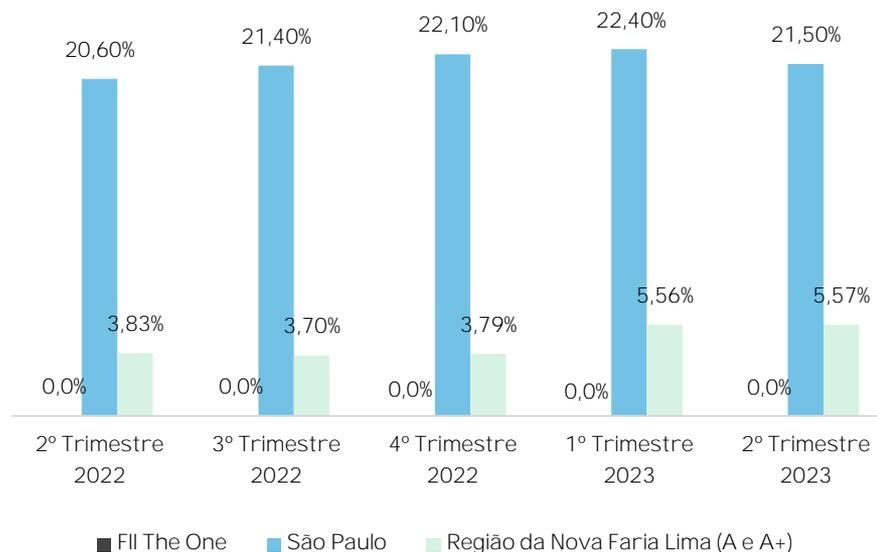
Locações e Negociações realizadas no ONEF

Vacância zerada durante o período de pandemia

LOCAÇÕES NO PERÍODO DA PANDEMIA – MANUTENÇÃO DA OCUPAÇÃO TOTAL DO EMPREENDIMENTO

A Rio Bravo, em meio a pandemia, conseguiu zerar a vacância da área locável do Fundo, com a nova locação com empresas do Grupo Austral, em janeiro/2021, referente à área locável BOMA de 620 m², enquanto a região apresentava vacância crescente: no início de 2021, a vacância da Nova Faria Lima era de 7,5%, segundo dados da Buildings.

As condições comerciais negociadas à época, mesmo durante o período de pandemia, estavam em linha com os parâmetros compatíveis com o mercado, demonstrando a capacidade de geração de renda imobiliária do ativo.



Fonte: Rio Bravo, Buildings

2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

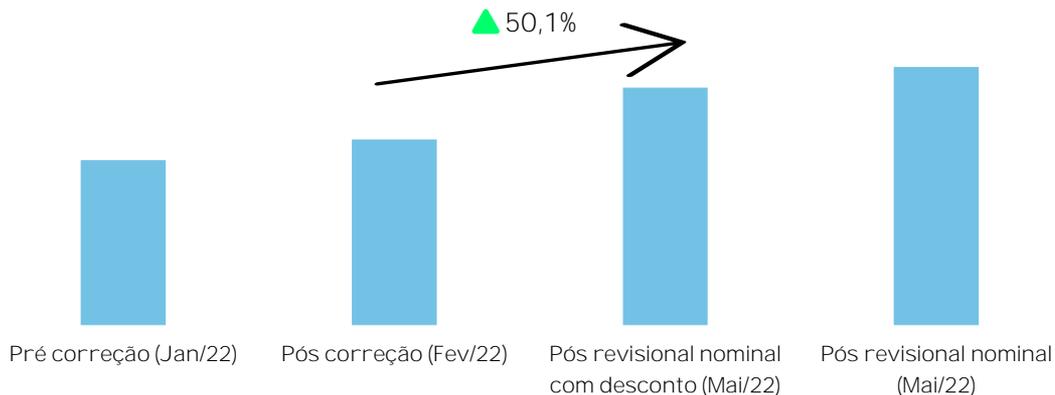
Locações e Negociações realizadas no ONEF

REVISIONAL ITALAC

Em março/2022, a equipe de Gestão finalizou a negociação com a Italac, locatária de 606 m² de sua área boma, da revisional no valor de aluguel.

Além da prorrogação do contrato de locação por 60 meses, até dez/2028, houve o ganho no valor do aluguel de 36% após as concessões de contrato.

Comparativo dos valores PRÉ CORREÇÃO vs PÓS REVISIONAL



Fonte: Rio Bravo

Ganho na receita de locação de ~36%

2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

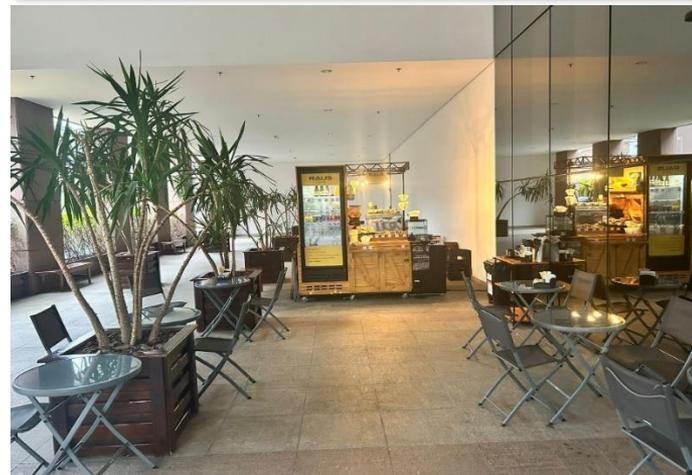
A Rio Bravo, além de cumprir com seu papel de Administradora do Fundo, sempre teve uma postura ativista e buscou atuar fortemente na manutenção e operação do empreendimento, com o objetivo de manter o Edifício The One modernizado e atrativo para as grandes empresas, sempre analisando o cenário competitivo, uma vez que o ativo está localizado no principal eixo de lajes corporativas do país.

Ao longo dos anos, a Rio Bravo, em conjunto com a Administradora Predial, trouxe para o empreendimento as melhores práticas de mercado, conforme a seguir:

- Instalação de sistema de refrigeração na casa de máquina dos elevadores
- Substituição de lâmpadas fluorescentes por LED nos pavimentos de garagem e elevadores sociais
- fornecimento e instalação de 3 câmeras para monitorar os eventos na Praça
- câmeras analíticas no perimetral do Condomínio
- Obtenção do Leed Platinum de Operação e Manutenção do Edifício The One

2022/2023 – atualizações mais recentes e em andamento

- Adequação no sistema de abastecimento do grupo geradores (NR20)
- Melhoria das amenidades: Café Raus para os usuários (foto)
- Modernização do controle de acesso



3) Projetos em Andamento pela Rio Bravo

1) Prospecção de novos locatários para as áreas que serão entregues para locação no início de 2024, com elaboração de materiais de marketing para auxiliar na divulgação para o mercado

Assim que recebeu a comunicação de desocupação de parte da área da Turner, a Rio Bravo iniciou prontamente um trabalho ativo de locação dos conjuntos, além de engajar em negociações com o locatário para que a devolução dos conjuntos ocorra com layout e infraestrutura montados e adequados para as futuras locações. Esta negociação foi primordial para aumentar a liquidez dos conjuntos, atraindo potenciais ocupantes e valores de locação mais atrativos. Os conjuntos já estão recebendo visitas de grandes empresas, mesmo em pouco tempo de anúncio da desocupação.

Reforçamos que temos expectativas positivas de reposicionar os conjuntos com agilidade e em valores de locação com patamares superiores aos praticados atualmente, considerando que o aluguel contratado estava abaixo de transações recentes na região e no Edifício.

2) Negociação das revisionais programadas para o 4º trimestre de 2023

Aproveitando o excelente momento do mercado imobiliário da Cidade de São Paulo e mais ainda da região da Faria Lima, a gestão do Fundo iniciará as negociações com os locatários Turner e Banco do Brasil para as negociações de revisionais de aluguel. A perspectiva da Rio Bravo é de elevar os valores de locação, como projeção apresentada na página 9.

3) Projeto de modernização da praça pública ao lado do Edifício The One

Após solicitações de usuários do edifício para melhorar a infraestrutura da praça pública ao lado do Edifício The One, a Rio Bravo, em conjunto com a administradora predial do The One, elaborou um projeto para repaginação da praça, com adequações para food trucks, espaços pet e um ambiente agradável para a convivência dos usuários.

Sobre a votação

A AGE será realizada na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065.

De modo alternativo, como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, 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.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais ri@riobravo.com.br | 11 3509-6500 | Atendimento digital: [clique aqui](#)

ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

11h de
11/10/23

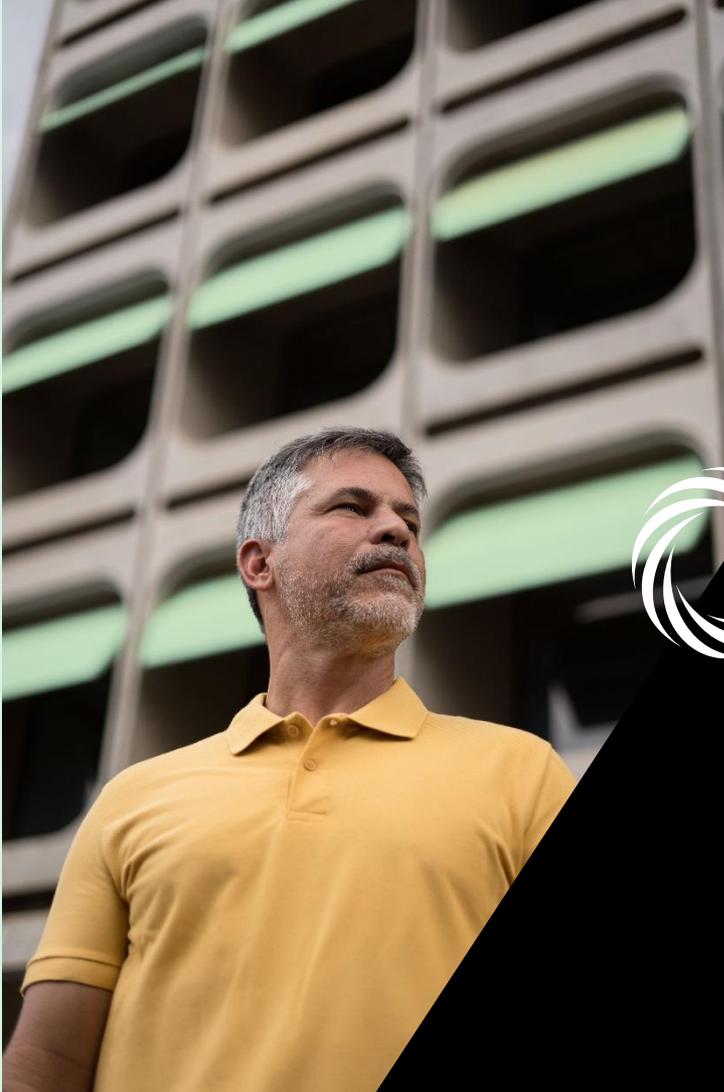
PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

11h de
11/10/23

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

11/10/23*

*Após o fechamento do mercado.



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
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

