

RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 20.173.064/0001-00 – Código de Negociação: REON11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.173.064/0001-00 ("Fundo"), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI ("Assembleia").

Tendo em vista que:

- A **RESIDENCIAIS ONE HOLDING S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.778/0001-44 ("Residenciais Holding") assinou uma proposta vinculante, sujeita a determinadas condições precedentes ("Transação"), com a **CONSTRUTORA TS-R LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04104-021, inscrita no CNPJ sob o nº 08.181.931/0001-45 ("Compradora"), para venda da participação societária de duas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"). A venda da **SPE PARIS** e a **SPE ADÉRITO** ("SPEs"), que em conjunto são detentoras e de dois empreendimentos o: i) WAVE PERDIZES e; ii) **WAVE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, localizados no estado de São Paulo ("Empreendimentos"). A deliberação será tomada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Consulta Formal" e "Instrução CVM 472", respectivamente), a qual tem por objeto a pauta abaixo.
- A Administradora publicou fato relevante, em 16 de fevereiro de 2023, para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o presente caso (vide Anexo A)

Informamos que a proposta (vide anexo B) foi divulgada aos cotistas do Fundo através do fato relevante no dia 16 de fevereiro de 2023 ("Proposta"), conforme descrição abaixo.

Matéria objeto de deliberação:

1. Deliberar sobre a proposta de Transação dos Empreendimentos, a qual está precificada com o montante total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), somado ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs aos seus sócios, tais valores podem ser recebidos conforme descrito abaixo:

- a) Sinal de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser pago em 90 (noventa) dias da assinatura do contrato de compra e venda da SPEs (“Sinal”);
- b) Saldo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser pago em 5 (cinco) parcelas iguais, consecutivas e mensais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma com vencimento em 30 (trinta) dias do pagamento do Sinal, e as demais parcelas a serem pagas nos mesmos dias dos meses subsequentes;
- c) Em relação ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs, serão auferidos da seguinte maneira:
 - a) Quando o somatório dos valores distribuídos para os sócios da SPE Paris a título de dividendos, no período a contar da assinatura dos documentos definitivos da Transação for:
 - (i) Inferior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), não será devido pela Compradora valor ao Fundo;
 - (ii) superior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais) e inferior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder o somatório de R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e BTG Pactual btgpactual.com trezentos e cinquenta e cinco mil reais) até o limite de R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais) será integralmente devido pela Compradora ao Fundo; e
 - (iii) superior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder será devido pela Compradora ao Fundo na proporção de 50% (cinquenta por cento).
 - b) A Compradora, na qualidade de sócia da SPE Adérito deverá destinar 70% de qualquer valor recebido a título de dividendos para pagamento ao Fundo.

Caso a Transação se concretize, a Administradora estima que o patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$4.559.265,02 (quatro milhões quinhentos e cinquenta e nove mil duzentos e sessenta e cinco reais e dois centavos equivalente a R\$90,99 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data e ganho com relação ao último patrimônio divulgado do fundo, referente a janeiro de 2023.

- 2. Alterar os artigos 26 e 27. do Regulamento do Fundo, de modo a alterar valores referentes a remuneração dos prestadores de serviço:

“Art. 26. Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão 1/12, sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGPM e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

§1º – A Taxa de Administração indicada no Artigo 15, acima, será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Art. 27. Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.441,91 (quatro mil, quatrocentos e quarenta e um e noventa e um centavos), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora, no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, após análise do Comitê de Investimentos do Fundo, entende que os cotistas devem votar favoravelmente pela aprovação da matéria colocada em deliberação por meio de consulta formal no item **1.**, pois as vendas de tais SPEs poderão gerar um impacto financeiro positivo para o Fundo, conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 16/02/2023.

Ademais, entende que o a matéria colocada em deliberação no item **2.** deve ser abertamente discutido e deliberado no melhor interesse dos cotistas.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e- mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do
RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO