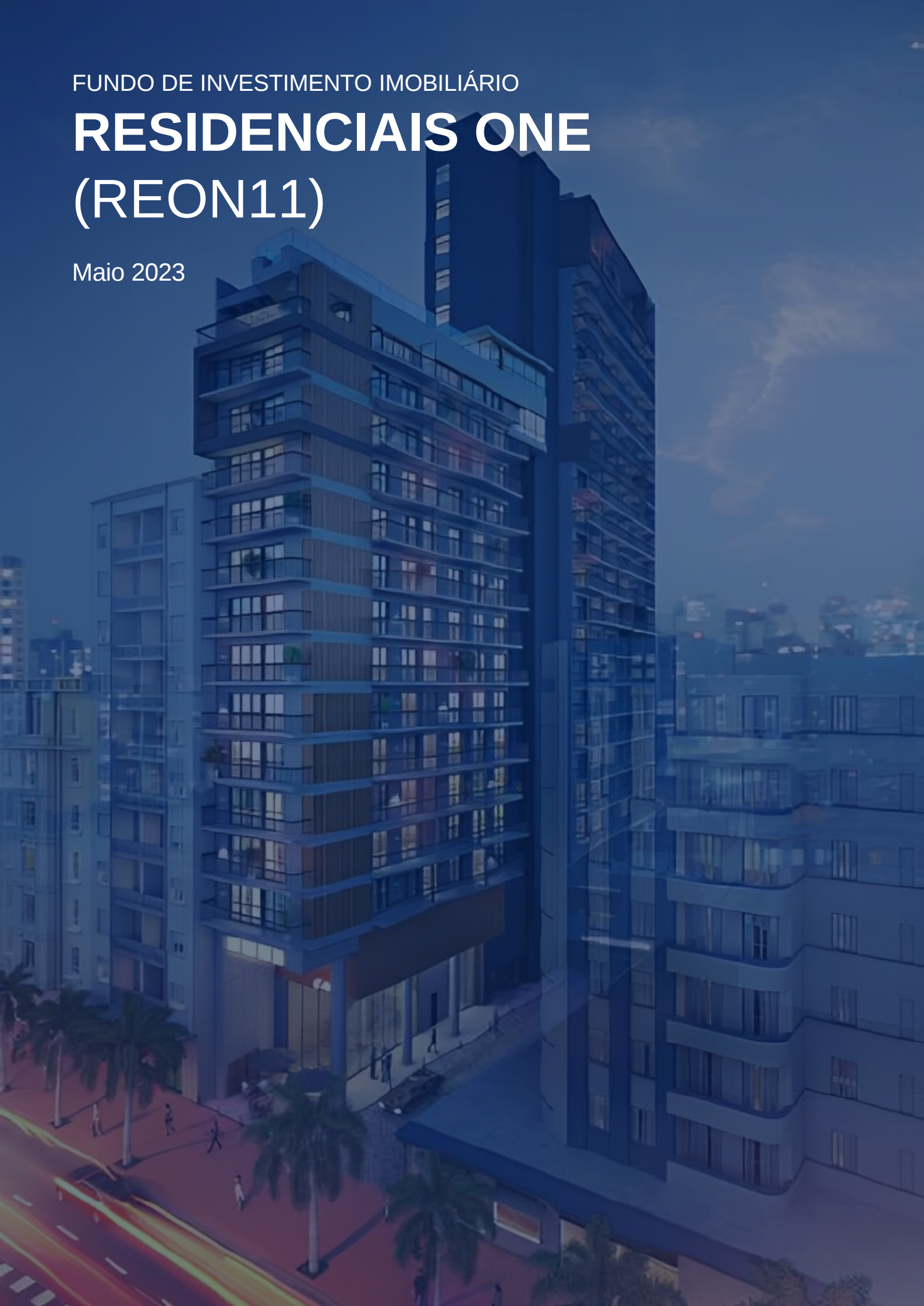


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESIDENCIAIS ONE (REON11)

Maio 2023



SUMÁRIO

03 Informações

04 Principais Características

05 Nota da Administradora

06 Projetos entregues

- BK30 LARGO DO AROUCHE (Pág. 07);
 - BKO WAVE SAÚDE (Pág. 08);
 - CITIZEN PAULISTA (Pág. 09).
-

10 Projetos em Construção

- WAVE SJRP (Pág. 11);
 - BKO WAVE PERDIZES (Pág. 12).
-

13 Demonstração de Resultados

14 Distribuição de Resultados

15 Updates

20 Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, através de aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo pronto ou em construção para uso residencial ou comercial.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “*Novidades*” e clicar em “*Cadastre-se*”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

01/07/2015

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,3% a.a. ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado, ou o mínimo mensal de R\$ 30.000.

Consultor

Fjord Equity

Público Alvo:

Investidores Qualificados

Cota Emitidas:

50.107

Comitê de Investimentos:

- Presente

NOTA DA ADMINISTRADORA

Atualmente a estrutura do Fundo é proprietário de 100% das ações da **Holding RESIDENCIAIS ONE HOLDING S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.778/0001-44 ("Holding"), e por sua vez a mesma detém 100% das ações da SPEs (1) Samuel Porto Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.638.100/0001-55 ("BKO Wave Saúde"); (2) detém 100% das ações SPE Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.476.666/0001-25 ("Citizen Paulista"); (3) detém 100% das ações SPE Deméter Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.853.155/0001-07 ("BK30 Largo do Arouche"); (4) detém 88% das ações SPE Adérito Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.252.768/0001-10 ("Wave SJRP"); e (5) detém 100% das ações SPE Paris Almir Ribeiro Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.759.813/0001-65 ("BKO Wave Perdizes"), sendo:

03 Projetos Entregues:

- **BK30 LARGO DO AROUCHE;**
- **BKO WAVE SAÚDE;**
- **CITIZEN PAULISTA.**

02 Projetos em Construção:

- **BKO WAVE PERDIZES;**
- **WAVE SJRP.**

Para maiores informações de cada projeto, acesse as próximas páginas.

Ademais, a Administradora informa que com o pedido de renúncia do antigo consultor do Fundo de **Viver Incorporadora e Construtora S/A**, foi contratado o Consultor **Fjord Equity**, visando a prestação dos serviços de consultoria imobiliária externa. No âmbito dos serviços de consultoria imobiliária externa, a Contratada será responsável pela (i) gestão estratégica da Contratante e SPEs; (ii) Consultoria e recomendação à Contratante em quaisquer questões relativas aos investimentos e/ou desinvestimentos imobiliários; (iii) Elaboração de precificação e pesquisa de mercado no âmbito da Contratante e SPEs; (iv) Elaboração de estratégia de vendas e marketing para a Contratante e SPEs; (v) Estratégia de vendas, de marketing e de clientes alvo; (vi) Elaboração de relatório mensal contendo as informações relevantes da Holding, e cobrança do gestor imobiliário das SPEs; (vii) Coordenação da gestão e controle financeiro das SPEs e da Holding, a qual será realizada por terceiros; (viii) Gestão do corpo jurídico terceiro responsável por solucionar os passivos e os processos contenciosos ligados à Contratante e/ou às SPEs; e, (xix) Elaboração do plano de negócios das SPEs Wave SJRP e Wave Perdizes visando a definição de tomada de decisão entre a Venda das SPEs para terceiros interessados ou o Desenvolvimento Imobiliário por meio da busca de financiamento para a retomada das obras.

Por fim, com relação as demandas judiciais, a Administradora informa que divulgará a Cronologia Judicial, que será publicada em breve.

PROJETOS ENTREGUES

Maio 2023



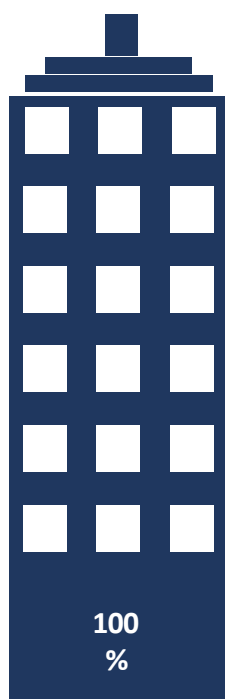
BK30 LARGO DO AROUCHE

O empreendimento BK30 Largo do Arouche possui 238 unidades, sendo a maior parte dos apartamentos com metragem entre 28m² a 48m² - Duplex. Atualmente, as 17 unidades em estoque encontram-se com impedimento de venda por conta de demandas judiciais. As demandas estão sendo prontamente tratadas com escritórios especializados. Ao término do tratamento jurídico das demandas judiciais, o empreendimento seguirá para o seu término de ciclo imobiliário.

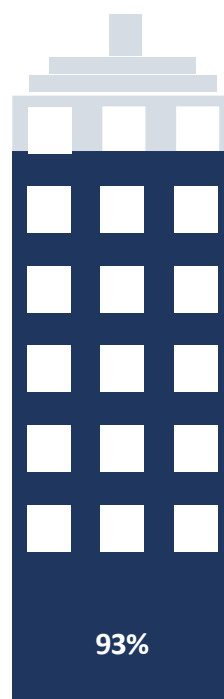
INFORMAÇÕES GERAIS



% DE OBRA



% DE VENDAS



Data Entrada FIP	24/07/2015
Localização	Lg. do Arouche, 77
Incorp./Construtor	BKO
Lançamento Oficial	out-15
Período de Obra	26 meses
Início	fev-16
Habite-se	dez-18

Premissas	Mai/23
Unidades Vendidas	221
Unidades em Estoque	17

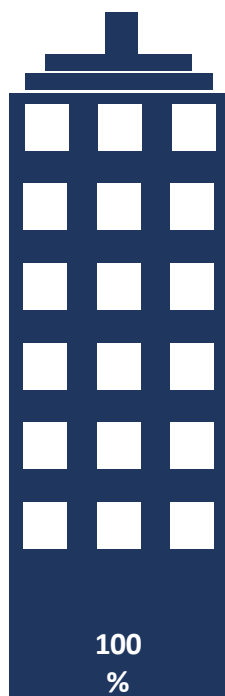
BKO WAVE SAÚDE

O empreendimento BKO Wave Saúde está localizado na Rua Samuel Porto, 373, Saúde, São Paulo, sendo a maior parte dos apartamentos com metragem entre 58m² e 68m². O empreendimento está na fase de término de ciclo de incorporação.

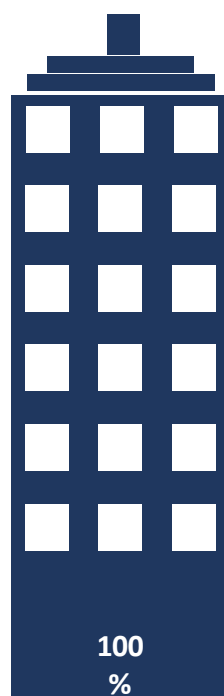
INFORMAÇÕES GERAIS



% DE OBRA



% DE VENDAS



Data Entrada FIP	10/09/2015
Localização	R. Samuel Porto, 373
Incorp./Construtor	BKO
Lançamento Oficial	out-16
Período de Obra	22 meses
Início	set-17
Habite-se	nov-19

Premissas	Mai/23
Unidades Vendidas	106
Unidades em Estoque	0

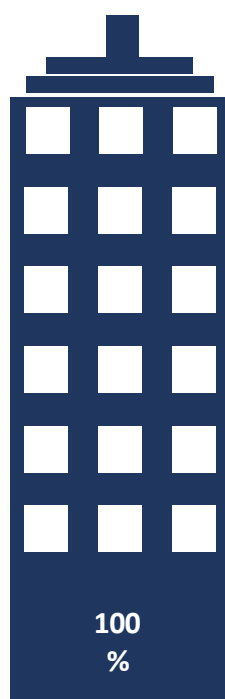
CITIZEN PAULISTA

O empreendimento BKO Citizen Paulista está localizado na Rua Pedro Taques, 80, Consolação, São Paulo, sendo a maior parte dos apartamentos com metragem de 30m², 40m², 45m², 60m² e 65m². Das 76 unidades, apenas 01 encontra-se em estoque. Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de venda da única unidade em estoque para, posteriormente, entrar em fase de encerramento.

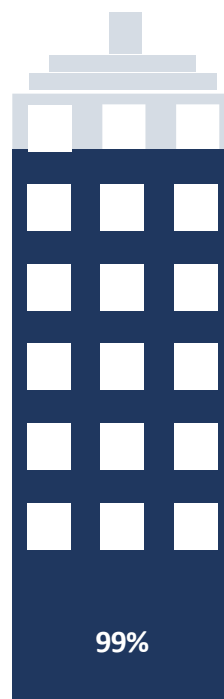
INFORMAÇÕES GERAIS



% DE OBRA



% DE VENDAS



Data Entrada FIP	13/08/2017
Localização	R. Pedro Taques, 80
Incorp./Construtor	BKO
Lançamento Oficial	dez-17
Período de Obra	24 meses
Início	dez-17
Habite-se	nov-20

Premissas	Mai/23
Unidades Vendidas	75
Unidades em Estoque	1

PROJETOS EM CONSTRUÇÃO

Maio 2023



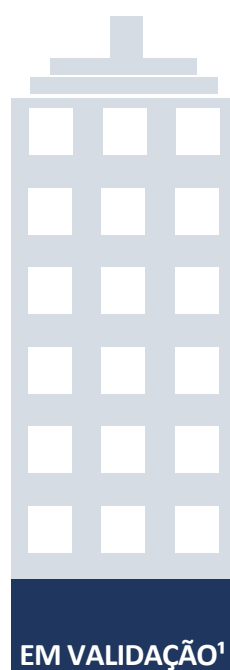
BKO Wave São Jose do Rio Preto

O empreendimento Wave SJRP está localizado em uma região nobre da cidade de São José do Rio Preto, SP. O perfil de tamanho de unidades é variado e contempla desde unidades *studio* (40m²) a unidades de 140m². Atualmente existem 65 unidades em disponíveis em estoque e 91 adquirentes. Dada a paralisação das obras em 2021, o andamento das obras dependerá do alinhamento estratégico de três fatores: (i) Clientes; (ii) Construtora e (iii) Financiamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

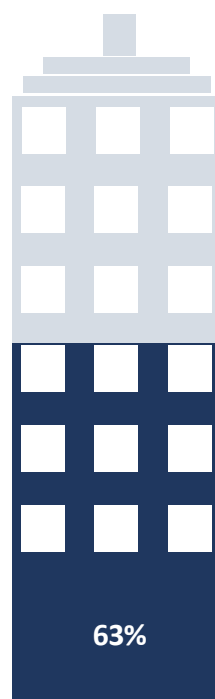


% DE OBRA



¹Está em validação técnica.

% DE VENDAS



Data Entrada FIP	13/05/2016
Localização	S. José do Rio Preto
Período de Obra	Paralisada

Premissas	Mai/23
Unidades Vendidas	91 Adquirentes 20 Permuta
Unidades em Estoque	65

PLANTA DO APARTAMENTO



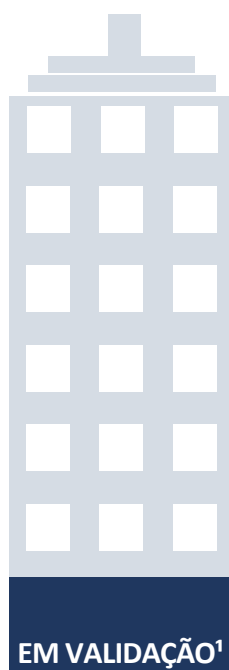
BKO WAVE PERDIZES

O empreendimento BKO Wave Perdizes está localizado na Rua Paris, 642, Perdizes, São Paulo, sendo a maior parte dos apartamentos com metragem de 50m², 65m², 66m² e 67m². Das 58 unidades em estoque, 5 unidades são permutadas. Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de reorganização estratégica, dada a paralização da obra de construção.

INFORMAÇÕES GERAIS

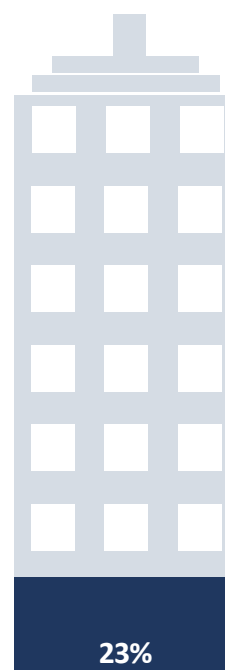


% DE OBRA



¹Está em validação técnica.

% DE VENDAS



Data Entrada FIP	17/12/2015
Localização	Rua Paris, 642 - 644
Período de Obra	Paralisada

Premissas	Mai/23
Unidades Vendidas	17
Unidades em Estoque	58

PLANTA DO APARTAMENTO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Dez.22	Jan.23	Fev.23	Mar.23	Abr.23
Ativos financeiros de natureza imobiliária	- 2.150	-	-	286.138	-
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	184	127	105	178	443
Receitas (despesas) operacionais	- 38.460 -	65.980 -	39.037 -	39.037 -	39.037
Lucro (prejuízo) líquido do período	- 40.426 -	65.852 -	38.932	247.278 -	38.037
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)	6.190	4.543	4.543 -	284.769 -	1.368
Lucro (prejuízo) ajustado do período	- 34.235 -	61.309 -	34.389 -	37.490 -	37.224

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/347215/RESIDENCIAIS_ONE_FII

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Tipo de Pagamento	Valor	Data Com	Data Pagamento	Comuniado ao Mercado
Amortização de Principal	R\$ 19,96	31/07/2020	20/08/2020	https://static.btgpactual.com/media/cm/20173064000100_20200731_CM.pdf
Amortização de Principal	R\$ 24,94	21/05/2021	28/05/2021	https://static.btgpactual.com/media/cm/20173064000100_20210521_CM.pdf
Amortização de Principal	R\$ 49,89	21/06/2021	28/06/2021	https://static.btgpactual.com/media/cm/20173064000100_20210621_CM.pdf

UPDATES

08/08/2022 – Assembleia Os cotista do Fundo aprovaram por meio de ACG a:

- I. A destituição da atual gestora do Fundo, a BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.744, 9º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14;
- II. A mudança de classificação do Fundo, de modo que passe a ser classificado como fundo de investimento imobiliário, denominado “RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;
- III. A contratação de consultor especializado imobiliário, que auxiliará o Administrador na gestão dos ativos imobiliários que compõem a carteira do fundo, sendo contratada para tal função a Viver Incorporadora e Construtora S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo na Avenida Faria Lima nº 1461, 10º andar, Jardim Paulistano - Torre Sul do Centro Empresarial Mario Garnero, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 32.489.802/00001-32, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300338421, representada na forma do seu Estatuto Social por seus administradores Ricardo Piccinini da Carvalhinha, brasileiro, casado, diretor executivo, portador da cédula de identidade RG nº 34.345.813 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 326.564.998- 95 e Arthur Vinícius Ruperes Marin, brasileiro, solteiro, economista, nascido em 18/11/1987, portador da cédula de identidade RG nº 29.206.926- SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 352.939.288- 05, mediante formalização do “Contrato de Serviço” a ser firmado entre as partes que deverá ser aprovado no Comitê de Investimentos do Fundo;
- IV. A ampla reforma do Regulamento, de modo a refletir as alterações necessárias em função da destituição da gestora do Fundo e contratação de consultor especializado imobiliário, bem como para adequá-lo aos padrões da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, em função da alteração da classificação do Fundo, que, se aprovado, passará a vigorar nos termos do regulamento do Fundo, constante do Anexo II à Convocação (“Regulamento Consolidado”). Destacam-se as seguintes alterações ao Regulamento do Fundo, nos termos do Regulamento Consolidado:
 - a. alteração da denominação do Fundo para “Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário”;
 - b. inclusão no Regulamento que a contratação do consultor especializado imobiliário será realizada pelo Comitê de Investimentos do Fundo;
 - c. inclusão, para atendimento da autorregulação da ANBIMA, da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), para fazer constar expressamente que o Fundo se classifica como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”;
 - d. reorganização e reformulação das cláusulas que tratam da Política de Investimentos e dos ativos-alvo do Fundo, para que mudanças impliquem na alteração da classificação do Fundo como híbrido de gestão ativa nos termos do Código ANBIMA, bem como as atribuições do Administrador e do novo consultor especializado imobiliário nas operações e negócios envolvendo os ativos-alvo do Fundo, respeitando-se a Política de Investimentos.
 - e. reformulação e atualização das cláusulas relativas às “Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do consultor especializado imobiliário” do Fundo, nos termos do novo regulamento;

- V. Em caso de aprovação do item “iv” acima e tendo-se em vista as novas atribuições do Comitê de Investimento propostas nos termos do Regulamento Consolidado, deliberar pela dissolução do atual comitê de investimentos do Fundo;
- VI. Em caso de aprovação do item (v) acima, deliberar pela instalação do novo Comitê de Investimentos, segundo as novas disposições do Regulamento Consolidado, bem como pela eleição de seus membros, dentre aqueles indicados abaixo, a serem eleitos em formato de chapa — isso é, em que as candidaturas são apresentadas pelos cotistas em Assembleia Geral para ambas as posições do Comitê de Investimento e respectivos suplentes, tendo se em vista que o Comitê de Investimentos apenas deliberará por unanimidade, nos termos do Anexo II desta Convocação, tendo como única candidata a seguinte chapa:
- a. Titular: Sr. Felipe Nobre; tendo como Suplente: Sr. Guilherme Ghidetti; e
 - b. Titular: Sr. Arturo Profili; tendo como Suplente: Sr. Adriano Ribeiro;
- VII. Deliberar, em observância ao Art. 26, parágrafo terceiro, inciso I, da Instrução CVM 578, pelo pagamento pelo Fundo de eventuais despesas relacionadas à Convocação e à Assembleia Geral — isso é, de modo que, caso não seja aprovada esta deliberação, tais custos deverão ser pagos pelos Cotistas Solicitantes.

Ainda conforme a Convocação, as matérias objeto da Ordem do Dia, apenas seriam consideradas aprovadas pela Assembleia Geral mediante:

- (a) O voto favorável de Cotistas representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) das Cotas subscritas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 37, parágrafo primeiro, do Regulamento, para as matérias descritas nos itens (i), (ii), (iv) e (v) da Ordem do Dia;
- (b) O voto favorável de Cotistas representando a maioria das Cotas subscritas presentes, para as matérias descritas nos itens (iii), (vi) e (vii) da Ordem do Dia.¹

Fato Relevante – 16/01/2023

O laudo de avaliação para apuração do valor justo/valor realizável líquido das sociedades de propósito específico (“SPEs”) detidas pela BKO Holding (“Laudo”), conforme metodologia e premissas para avaliação posteriormente validadas pela Administradora e pelo Comitê de Investimentos do Fundo, foi confeccionado pela OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda. (“Avaliadora”), empresa independente com foco na prestação de serviços para o mercado imobiliário.

O Laudo avalia as SPEs detidas pela BKO Holding com valor justo inferior a zero, de modo que, tendo-se em vista as práticas contábeis aplicáveis à matéria, o Fundo passou a reconhecer a BKO Holding como possuindo valor zero em sua carteira; Consequentemente, verificou-se um impacto negativo no patrimônio líquido do Fundo relativo à data-base da Transformação (08 de agosto de 2022) correspondente a 100,97% em comparação ao patrimônio líquido no dia útil anterior (05 de agosto de 2022).

Adicionalmente, o valor do patrimônio líquido, relativo a 30 de dezembro de 2022 (tendo-se em vista a divulgação em periodicidade mensal do valor da cota), corresponde a R\$ 512.352,17 negativos, o que corresponde a aproximadamente, R\$ 10,23 negativos por cota;

Fato Relevante – 16/02/2023

A RESIDENCIAIS ONE HOLDINGS.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 Transação dos Empreendimentos 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:

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 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;
- (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).

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 impacto positivo no patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 4.625.118,00 (quatro milhões seiscentos e vinte e cinco mil cento e dezoito reais) equivalente a R\$ 102,53 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data.

A equipe da Gestão do Fundo salienta que, uma vez havendo atualizações relevantes em quaisquer termos da Transação, irá comunicar os cotistas e o mercado em geral tempestivamente, conforme regulamentação em vigor.

Fato Relevante – 24/04/2023

O Fundo recebeu do comitê de investimentos um informativo, comunicando que não foram superadas as condições precedentes no prazo estipulado pela proposta de venda (“Proposta”), de tal maneira que a matéria em deliberação na AGE, conforme item “1” da ordem do dia, não será factível.

Desta forma, considerando a impossibilidade em avançar com a Proposta recebida, a Administradora está nesta data encerrando o processo de aprovação da referida matéria em AGE, mantendo-se os demais itens objeto de deliberação.

Por fim, a Administradora e o comitê de investimentos destacam que estão trabalhando ativamente, avaliando as melhores ações para preservar o interesse do Fundo e dos cotistas.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

[btgpactual.com](https://www.btgpactual.com)

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



ADMINISTRAÇÃO



BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, 501, 6º Andar
Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040

CUSTÓDIA



Banco BTG Pactual S.A.
CNPJ: 30.306.294/0001-45
Praia de Botafogo, 501, 5º Andar
Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040