

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 pelo cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Cotista Solicitante”), detentor 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 setembro, às 11:00 horas, 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, 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) - resumo

Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“FII PVBI” ou “Compradora”), e recebida pela Administradora e pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Consultora de Investimentos”), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) (“Preço de Aquisição” e “Transação”, respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m² (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto à liquidação do Fundo. Os procedimentos para liquidação do Fundo estão detalhados no item 4 presente na Convocação.

Proposta da Administradora

Matéria (ii)

Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

Matéria (iii)

Alternativamente ao item (i) acima, votar a respeito da contratação de consultoria especializada de primeira linha ("Consultoria **Especializada**"), como por exemplo, mas não se restringindo à CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida remuneração, a título de corretagem, para a Consultoria Especializada, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá 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, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento do Fundo e Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472. As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

A Rio Bravo não emitirá recomendação de voto para a matéria II. As demais matérias estão detalhadas nas próximas páginas.

Opinião da Administradora

A Rio Bravo, como Administradora do Fundo, apresenta detalhadamente neste documento as características e desdobramentos observadas na operação proposta na matéria I da Ordem do Dia, para que o investidor possa tomar a melhor decisão de voto. Abaixo, resumimos os três principais temas observados:

1. **VALOR DA TRANSAÇÃO E DEMAIS CONDIÇÕES:** o valor da transação proposto é de R\$ 32.000/m², preço inferior i) à última avaliação imobiliária, realizada recentemente em maio de 2023, que avaliou o Imóvel em cerca de R\$ 34.000/m², e ii) às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.
2. **FORMA DE PAGAMENTO, LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E TRIBUTAÇÃO:** está sendo proposta a aquisição do ativo por R\$ 192,5 milhões, sendo que 15% do valor total (R\$ 28,8 milhões) serão pagos em dinheiro e 85% do valor total (R\$ 163,3 milhões) serão pagos mediante a entrega de cotas do próprio PVBI. Ato seguinte à operação, a proposta prevê a liquidação do Fundo que, mediante o resgate de cotas, deverá entregar aos cotistas do Fundo moeda corrente nacional e cotas de emissão do próprio PVBI.

Conforme legislação vigente, a venda do imóvel com imediata liquidação do Fundo resultará no resgate de cotas do Fundo e, **portanto, está sujeita à incidência do Imposto de Renda (“IR”) à alíquota de 20% sobre o ganho de capital do cotista, o qual deve ser retido na fonte.** A base de cálculo de tal tributação é o valor de toda a operação, não somente a parcela paga em dinheiro. A Rio Bravo estima que o total de IR a ser retido pelo Fundo é de cerca de R\$ 21 milhões. Para maiores informações sobre a tributação, a Administradora recomenda a leitura a partir do slide 9.

3. **RECEBIMENTO EM COTAS DE PVBI:** Em caso de aprovação da proposta e pagamento da parcela remanescente com cotas do FII PVBI, os cotista do FII ONEF, Fundo mono-ativo com ativo *premium*, localizado na Faria Lima, principal região corporativa do país, passarão por mudança do perfil do seu investimento, ao ter exposição ao FII PVBI. O FII PVBI tem perfil diferente de investimento em função de características específicas do Fundo como (i) composição do seu resultado operacional, (ii) exposição a desenvolvimento imobiliário e (iii) alteração da estrutura de custos incorridos pelos cotistas, conforme detalhado nos slides a seguir.

Em razão dos fatores elencados, a recomendação da Rio Bravo é que a matéria I **não seja aprovada**.

1) Valor da transação e demais condições

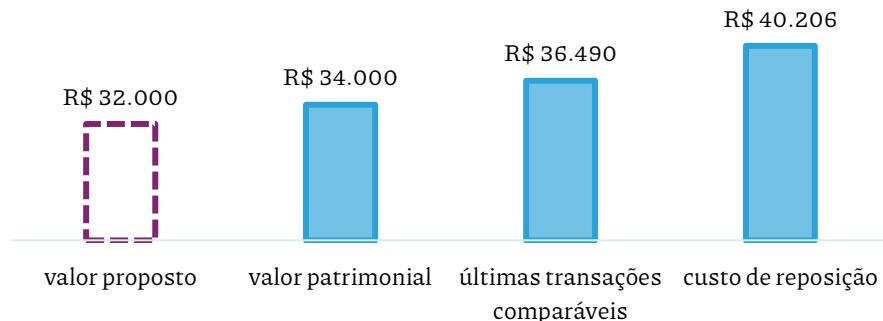
Valor da Transação: valor proposto para aquisição do imóvel de R\$ 32.000/m² (R\$ 192.492.480,00).

→ O preço oferecido é inferior à última avaliação imobiliária do imóvel, ao custo de reposição e às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.

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.

Valores aproximados por m²



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

"Custo de reposição" explicado na próxima página.

"Últimas transações comparáveis" - fontes: Buildings; Rio Bravo; <https://braziljournal.com/infinity-torre-iconica-da-faria-lima-avaliada-em-r-14-bi-em-venda-privada/>;

<https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2022/05/epoca-negocios-brookfield-compra-12-predios-da-br-properties-por-r-59-bilhoes.html>; <https://braziljournal.com/depois-de-uma-bela-venda-qual-o-futuro-da-velha-ccp/>

1) Valor da transação e demais condições

SOBRE O CUSTO DE REPOSIÇÃO

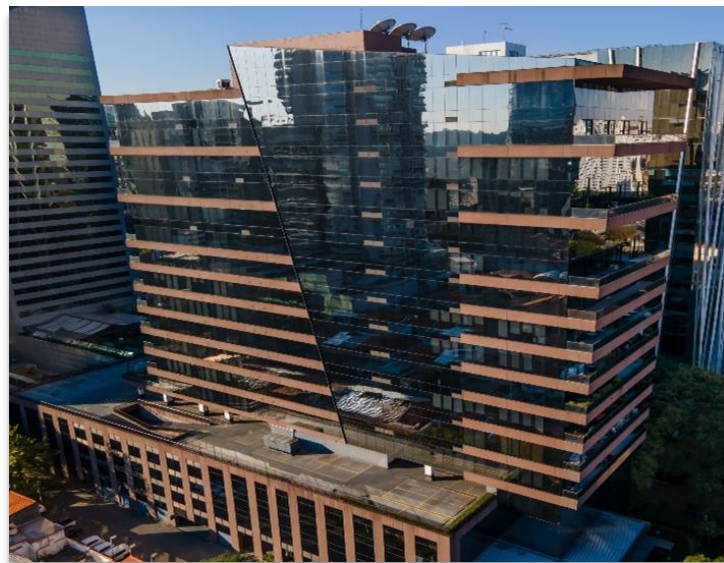
O preço oferecido é inferior ao custo de reposição de um ativo similar na mesma região, o que significa que o preço ofertado não seria suficiente para construir um ativo semelhante, com a mesma qualidade, atributos e localização do ONEF.

Abaixo, simulamos o Custo de Reposição projetado.

	R\$/m ² Área do terreno	R\$/m ² Área Locável
Terreno	35.000	8.750
CEPAC	17.601	16.000
Custo de construção		8.000
Outros Custos		800
Incorporadora		6.710
Custo total		40.206

Premissas utilizadas – estudo com base nas análises da Rio Bravo:
Potencial construtivo básico: 1x; potencial construtivo máximo: 4x; margem incorporadora: 20% sobre o custo total; outros custos de obra: 10%; CEPAC ajustada a Operação Urbana da Faria Lima.
O edifício The One se encontra em zoneamento onde a sua construção atualmente seria irreplicável. Por isso, utilizamos como parâmetro premissas da Operação Urbana Faria Lima, região onde se encontram os principais pares comparáveis do imóvel.

Alto custo de reposição do ONEF, dada a qualidade e localização do imóvel



1) Valor da transação e demais condições

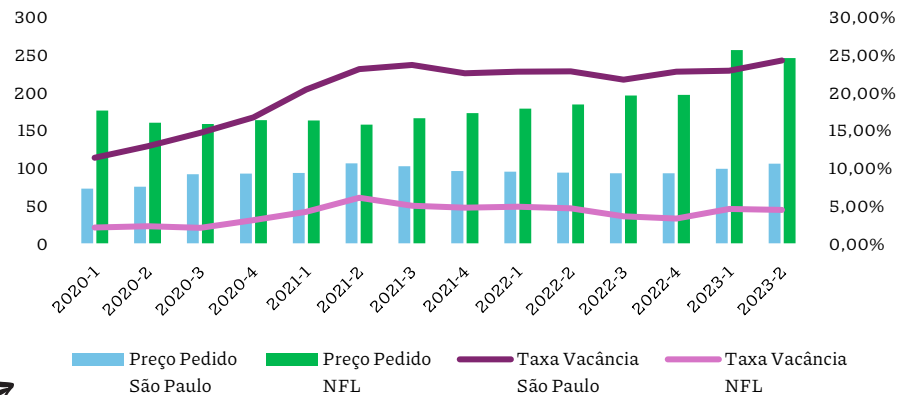
POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO DA FARIA LIMA

O The One está localizado na principal região corporativa do Brasil, próximo à Av. Brig. Faria Lima, região da Nova Faria Lima (NFL). A região é extremamente demandada, o que é refletido em taxas de vacância bastante abaixo do mercado e preço pedido por m² mais alto da cidade de São Paulo.

Com a retomada do setor imobiliário e da economia pós-pandemia, é esperado que a demanda para a região continue em crescimento, com **potencial de aumento do preço pedido na locação e diminuição de vacância.**

A Rio Bravo entende que o valor de venda do ativo deve ser realizado nos mesmos patamares praticados atualmente no região para ativos similares e que tal pagamento poderia ocorrer apenas em dinheiro.

Diferença entre o preço pedido e vacância da região corporativa da cidade de São Paulo vs. a região da Nova Faria Lima (NFL).



Fonte: Buildings

1) Valor da transação e demais condições

RISCO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS

O montante de 15% do preço de aquisição proposto, ou R\$ 28.873.872,00, a ser pago em moeda corrente nacional está condicionado à captação de recursos, nos termos do Resolução CVM nº 160.

Dessa forma, a proposta apresenta risco de captação de recursos, equivalente ao montante mínimo de pagamento em dinheiro, acrescido dos custos de transação, como despesas, emolumentos e tributos relacionados.

A emissão está em curso e não foi divulgado, até esse momento, o volume total captado.

EXCLUSIVIDADE

A proposta prevê período de exclusividade de 120 dias a contar da data de aceitação da proposta, com previsão de prorrogação à exclusivo critério da compradora.

O Fundo ficaria impedido de conduzir tratativas e negociar eventual alienação do Imóvel com melhores termos, tanto na precificação do ativo do Fundo quanto nas suas condições de pagamento.

2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

- Está sendo proposta a aquisição do ativo por R\$ 192,5 milhões, sendo que 15% do valor total serão pagos em dinheiro e 85% do valor total poderão ser pagos mediante entrega de cotas de emissão do próprio PVBI, com a subsequente liquidação do Fundo ONEF.
- Conforme legislação vigente (artigo 18 da Lei nº 8.668/1993), tal operação de venda do ativo com liquidação do Fundo está sujeita à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% retido na fonte. A incidência ocorre sobre o ganho de capital: a diferença do valor bruto de venda sobre o custo de aquisição de cada cotista.
- O IR deve ser retido referente a 100% da operação, não somente à parcela paga em dinheiro, conforme entendimento da Rio Bravo embasado em análise tributária.
- A Rio Bravo estima que o total de IR a ser retido é de cerca de R\$ 21 milhões. Ou seja, antes da efetiva liquidação do Fundo, a Administradora é obrigada a reter o valor do IR para cumprir com a legislação e a orientação da Receita Federal do Brasil (RFB).

2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

SOBRE A TRIBUTAÇÃO – PARECER DO ASSESSOR LEGAL

A aquisição proposta do ativo tem valor total de cerca de R\$ 192 milhões, sendo R\$ 28,8 milhões pagos em caixa e R\$ 163,3 milhões, pago mediante entrega de cotas de emissão do próprio adquirente - VBI. Com isso, o The One passaria a deter caixa e cotas de emissão do PVBI.

Ato contínuo, compreendemos que há clara previsão no pedido de convocação de liquidação do The One mediante entrega de recursos – em sentido amplo, o que englobaria caixa e cotas do PVBI – aos seus cotistas: ***“convocada Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, para fins de deliberação quanto à liquidação do ONEF, sem quaisquer outros atos posteriores de gestão em relação ao ONEF ou aos ativos integrantes de sua carteira, bem como a destinação dos recursos decorrentes da alienação do Imóvel pelo ONEF (inclusive aqueles eventualmente decorrentes da entrega de cotas de emissão do PVBI)”***.

Isso significa dizer que há evento de resgate e, portanto, implicará necessidade de apuração, retenção e recolhimento de IR pela administradora do The One.

De acordo com o artigo 18, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% na fonte.

2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

É também o que prevê o artigo 37, parágrafo 3º, da IN RFB nº 1.585/2015, que, além de reproduzir a tributação prevista no artigo 18, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, esclarece que *“o resgate de cotas previsto no caput está sujeito à retenção do imposto sobre a renda na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração do fundo ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas”*.

Portanto, tratando-se de resgate de FII, há previsão legal específica que disciplina os seus efeitos tributários – o já citado artigo 18 da Lei nº 8.668/1993 – e previsão regulamentar que esclarece a sua ocorrência precisamente no caso de liquidação do FII – artigo 37, parágrafo 3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/2015 (“IN RFB nº 1.585/2015”).

Por essas razões, em conjunto com o possível não atendimento às condições previstas no artigo 13 da IN RFB nº 1.585/2015, nossa opinião é de que o administrador do FII The One deverá apurar e recolher, se houver, IRRF em virtude da sua liquidação. A propósito do requisito previsto no inciso I do referido dispositivo regulamentar, compreendemos que a liquidação do FII The One disponibilizará recursos para aos seus cotistas por ocasião do evento, seja moeda corrente, seja cotas do FII VBI.

Portanto, concluindo-se pela aptidão jurídica do evento a se submeter à tributação, o administrador assume a posição de sujeito passivo na condição de responsável tributário, conforme dispõem o artigo 4º da Lei nº 9.779/1999 e o artigo 39 da IN RFB nº 1.585/2015, devendo exigir a apresentação da nota de aquisição das cotas, se o beneficiário do rendimento efetuou essa aquisição no mercado secundário, atribuição exigida pelo parágrafo 4º do artigo 37 da referida IN.

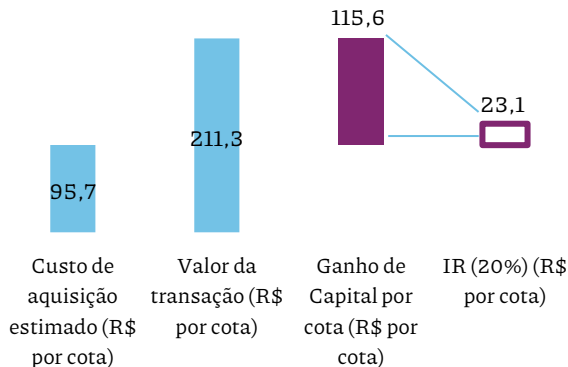
A análise dos aspectos tributários relacionados à proposta de aquisição foi emitido pelo VBSO Advogados. O parecer na íntegra pode ser consultado na sede da Administradora.

2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

Forma de pagamento:



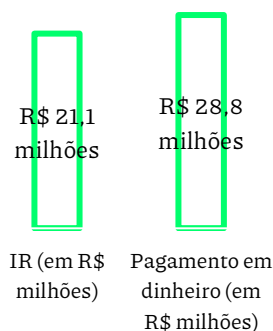
Apenas 15% do preço de aquisição proposto deveria ser pago em moeda corrente nacional.



O ganho de capital depende do preço médio por cotista, portanto pode variar entre cotistas. No exemplo acima, foi considerado o custo de aquisição da primeira emissão de cotas do Fundo.

Pagamento dos 85% restantes do preço de aquisição:

- i) Captação por parte do FII PVBI para pagamento em dinheiro.
- ii) Caso não seja captado os recursos, o pagamento seria realizado com cotas do FII PVBI.



Estudo realizado pela Rio Bravo para estimar o IR a ser retido na fonte. Foi estimado o preço médio dos cotistas conforme premissas de envio da informação por apenas parte dos investidores, sendo necessário adotar o mínimo negociado historicamente para a outra parcela de cotistas. Essa estimativa pode sofrer alteração.

Em uma operação com ganho de capital de R\$ 115,6 por cota, haveria uma retenção estimada de IR de R\$ 23,1 por cota, por exemplo, para o cotista que adquiriu as cotas na primeira emissão do Fundo.

O cálculo do IR para posterior retenção por parte do Administrador considera:

(preço por cota recebido na venda - custo de aquisição do investidor)*20%.

No processo de liquidação e cálculo do IR, os investidores devem enviar o seu custo de aquisição das cotas do ONEF para a Administradora. Caso não seja enviado, a Administradora pode adotar o preço mínimo de cota negociado historicamente.

3) Recebimento em cotas do PVBI

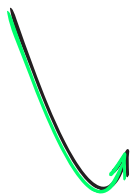
Caso o pagamento da parcela remanescente seja efetivado com cotas do FII PVBI, com a conseqüente liquidação do fundo, o cotista do FII ONEF passaria a deter cotas do FII PVBI, estando exposto a política de investimento deste ativo e suas principais características.

- Com a provável possibilidade de pagamento relevante da transação com cotas do FII PVBI, a Rio Bravo, como Administradora e cumprindo seu dever fiduciário, realizou uma análise, estritamente técnica, do FII PVBI com o único e exclusivo objetivo de dar transparência aos cotistas do FII ONEF quantos às principais características do FII PVBI.
- A Rio Bravo destaca que o cotistas do ONEF, ao receber parte do pagamento em cotas do FII PVBI, terá diluída a sua participação em um ativo *premium* localizado na Faria Lima.
- Os cotistas do Fundo passarão por mudança do perfil do seu investimento, em função de características específicas do Fundo como a composição do seu resultado operacional e a exposição a desenvolvimento imobiliário.
- Por terem estruturas de custos diferentes no que tange à cobrança de taxa de administração, pode haver custo maior para administração do mesmo ativo.

3) Recebimento em cotas do PVBI

Sobre o resultado operacional

- ▶ 84% da carteira de contratos do PVBI estará em período revisional entre 2023 e 2024, ou seja, poderá ter seus valores revisados pelas partes, seguindo a lei do inquilinato.
- ▶ 49% da receita contratada do fundo refere-se a um único contrato no Ed. Park Tower, que poderá passar por revisional no primeiro semestre de 2024.

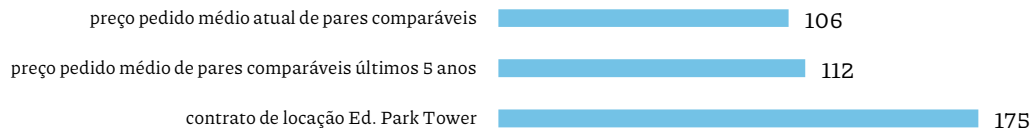


O contrato de locação do Ed. Park Tower tem valor atual de aproximadamente **R\$ 175/m²**



Mapa: Buildings. Marcador: edifícios A, AA e AAA.

comparativo preço de locação por m²



Fonte: Dados de pares: Buildings. Dados do Ed. Park Tower: informe mensal FII PVBI.

3) Recebimento em cotas do PVBI

Estrutura de custo menos eficiente:

O FII PVBI tem taxa de administração sobre valor de mercado equivalente a 1,0%, já o ONEF tem taxa de administração sobre a receita imobiliária de 5,7%.

Caso o The One (Imóvel) seja adquirido pelo PVBI, haverá custos maiores pelo mesmo patrimônio administrado, o que pode ser um desincentivo para o cotista do The One.

Taxa de administração projetada	ONEF	PVBI
Base de cálculo	Receita Imobiliária	PL
Taxa (%)	5,70%	1,00%
Taxa Mensal (R\$)	56.043	160.400
Taxa Anual (R\$)	672.518	1.924.800

Aumento de custos de 186%

As taxas projetadas acima para o PVBI são referentes apenas ao patrimônio do The One, e não à taxa total do fundo PVBI.

Proposta da Competição

Como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo, para que possam ser recebidas ofertas mais competitivas, tanto em preço quanto em forma de pagamento, a Administradora propôs a matéria III, com o objetivo de abrir um processo estruturado para a venda do imóvel.

Desta forma, e com a contratação de uma consultoria imobiliária especializada, o Fundo pode receber outras propostas de aquisição, para que sejam apreciadas e deliberadas posteriormente pelos cotistas do Fundo.

É importante ressaltar que esse processo estruturado não é uma garantia de que serão recebidas ofertas, tampouco as características de tais ofertas.

Processo estruturado de venda proposto pela Rio Bravo tem como objetivo maximizar o retorno para o cotista com uma eventual venda através de:

- Busca por uma melhor oferta de compra por m², que reflita o real valor do Imóvel.
- Busca por formas de pagamento com mais liquidez, preferencialmente com pagamento em dinheiro.

A Administradora prevê um processo de venda com 12 meses de duração.

Em busca de melhores alternativas para os cotistas, a recomendação da Rio Bravo é que a matéria III seja aprovada.

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
11/09/23

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

11h de
11/09/23

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

11/09/23*

*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

