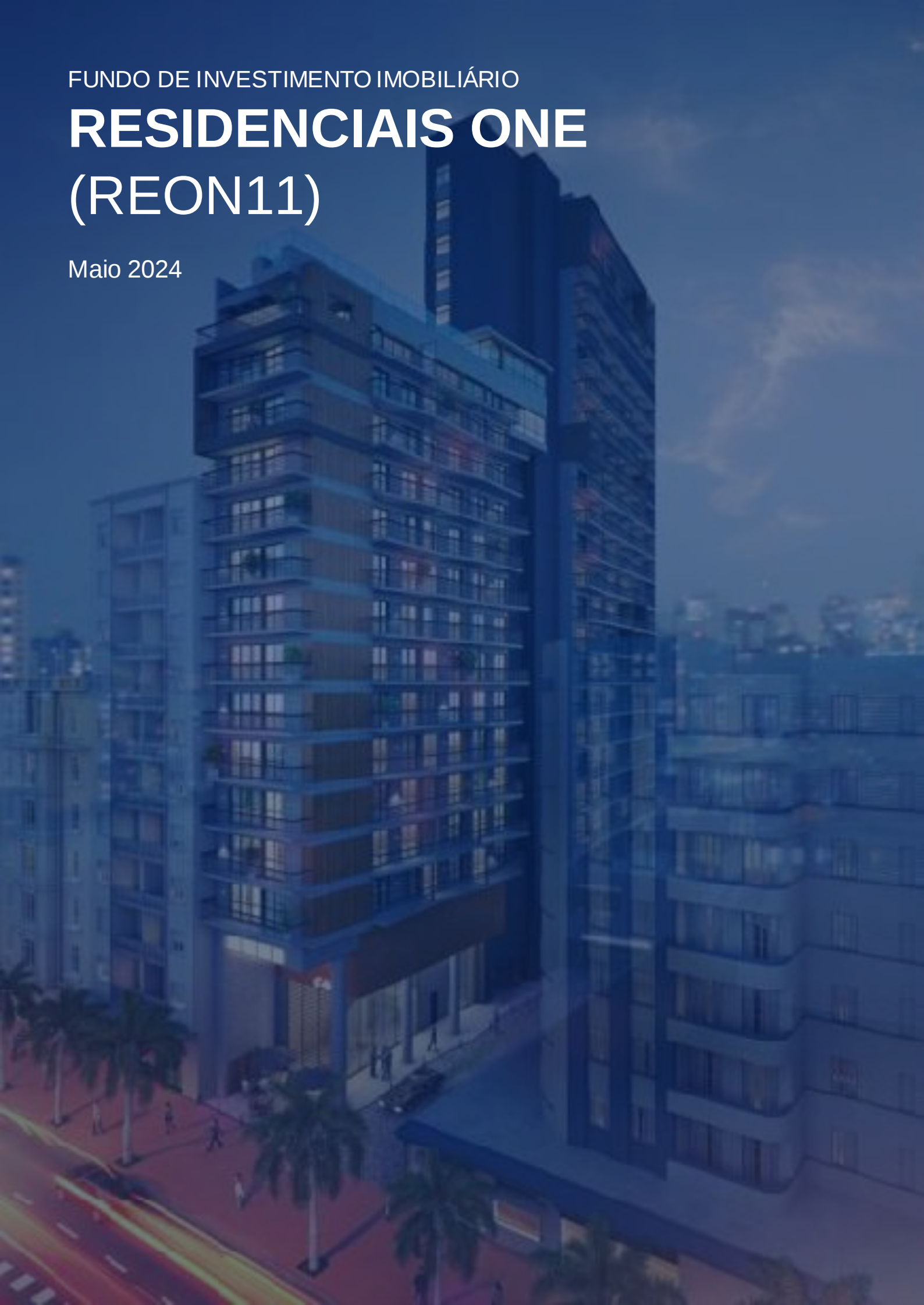


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESIDENCIAIS ONE (REON11)

Maio 2024



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 Mensal

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

21/08/2014

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.

Público Alvo:

Investidores Qualificados

Cota Emitidas:

519.599

Comitê de Investimentos:

- Vitor Bidetti

NOTA DA ADMINISTRADORA

Atualmente a estrutura do Fundo é representada por uma Holding RESIDENCIAIS ONE HOLDING S.A, e as SPEs:

- (1) Samuel Porto Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.638.100/0001-55 (“BKO Wave Saúde”);
- (2) Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.476.666/0001-25 (“Citizen Paulista”);
- (3) Deméter Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.853.155/0001-07 (“BK30 Largo do Arouche”);
- (4) Adérito Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.252.768/0001-10 (“Wave SJRP”);
- (5) Paris Almir Ribeiro Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.759.813/0001-65 (“BKO Wave Perdizes”).

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 nos últimos meses, houve:

1. A 2ª Emissão de Cotas para fazer jus ao valor de R\$ 500.000,00 ao Fundo com o objetivo de realizar o pagamento de algumas verbas correlacionadas ao passivo do Fundo.
2. A assinatura de um contrato para emissão de crédito com o objetivo de realizar e finalizar a obra da SPE de **Wave SJRP**.
3. A troca do Comitê de Investimentos, ao qual tem como principais objetivos:
 - a) Finalização do plano de negócios das SPEs **Wave SJRP** e início de **Wave Perdizes** para a retomada das obras;
 - a) Acordo Jurídico relacionado a uma ação judicial para desbloqueio de unidades da SPE na **BK30 Largo do Arouche;**
 - b) Desbloqueio no âmbito judicial do valor de R\$ 400K**, no qual foi bloqueado de forma indevida;
 - c) Gestão do corpo jurídico realizado por terceiros em prol de solucionar os passivos e os processos contenciosos.
 - d) Consultoria e recomendação à Contratante em quaisquer questões relativas aos (des)investimentos imobiliários;
 - e) Gestão estratégica e coordenação da gestão e controle financeiro das SPEs e da Holding, a qual será realizada por terceiros.

PROJETOS ENTREGUES

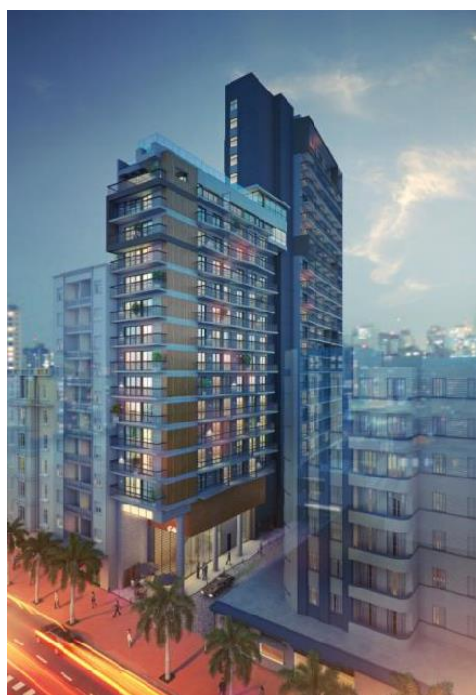
Maio 2024



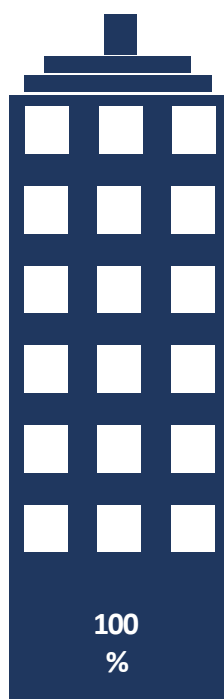
BK30 LARGO DO AROUCHE

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.

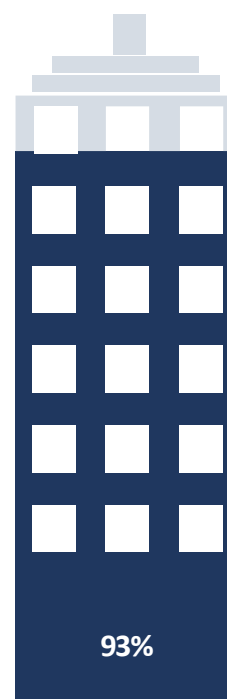
INFORMAÇÕES GERAIS



% 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

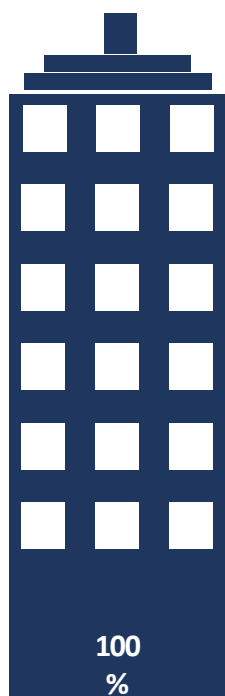
BKO WAVE SAÚDE

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. Ao término do tratamento jurídico das demandas judiciais, o empreendimento seguirá para o seu término de ciclo imobiliário.

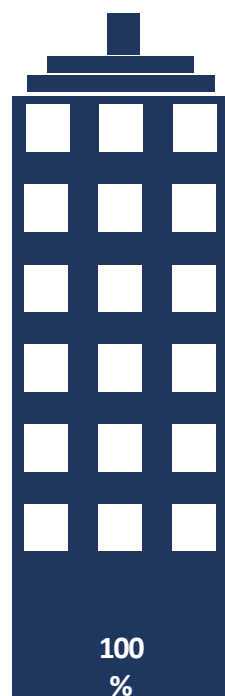
INFORMAÇÕES GERAIS



% DE OBRA



% DE VENDAS



Data Entrada FIP	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

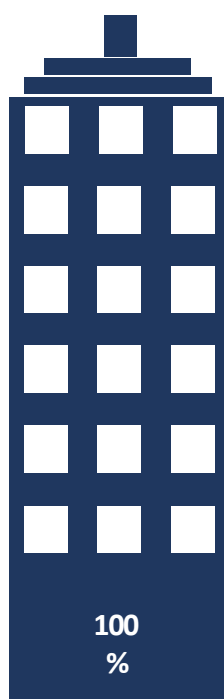
CITIZEN PAULISTA

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. 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	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



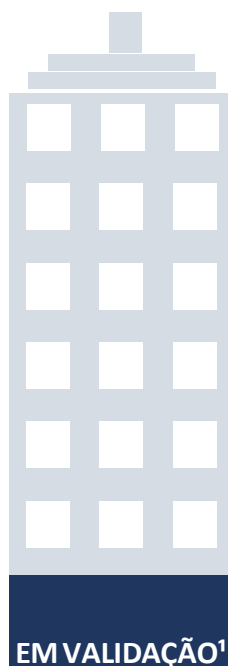
BKO Wave São Jose do Rio Preto

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 do contrato assinado para financiamento de crédito em prol de finalizar a obra. Pendente três fatores: (i) Clientes; (ii) Construtora e (iii) Financiamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

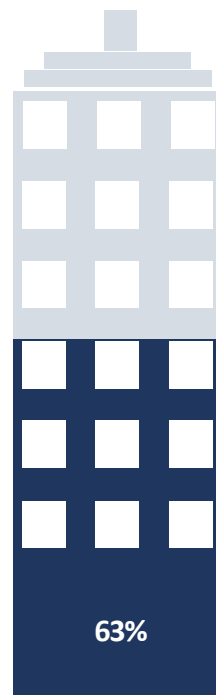


% DE OBRA



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



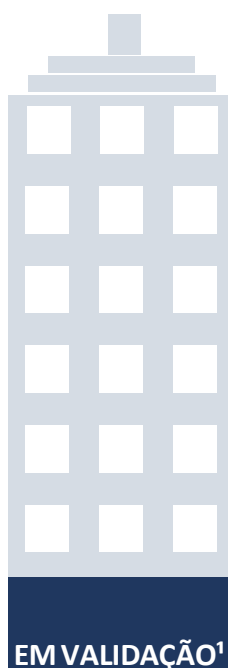
BKO WAVE PERDIZES

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. 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

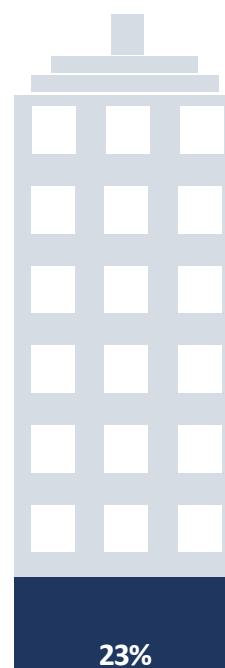


% DE OBRA



¹Está em validação técnica.

% DE VENDAS



Data Entrada FIP	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

Jan.24

Fev.24

Mar.24

Abr.24

Mai.24

Ativos financeiros de natureza imobiliária

-

-

-

290.705

-

-

Receitas com cotas de fundo de renda
fixa

23

10

13

4

3

Receitas (despesas) operacionais

-

40.998

-

40.282

-

56.648

-

40.027

-

37.006

Lucro (prejuízo) líquido do período

-

40.975

-

40.273

-

347.340

-

40.022

-

37.002

Ajuste para distribuição do resultado
(patrimônio líquido)

7.967

7.967

-

32.033

7.967

6.649

Lucro (prejuízo) ajustado do período

-

33.008

-

32.306

-

379.373

-

32.055

-

30.353

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 MENSAL

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

AGE Aprovação de Oferta – 17/03/2024

Por Meio de uma AGE a 2ª emissão de Cotas do Fundo no valor de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e composta por 500.000 (quinhentas mil cotas) novas cotas (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”, respectivamente), a serem distribuídas publicamente sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do Art. 6, inciso VII, alínea “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), com as seguintes características:

- (a) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, e destinados ao suporte das despesas ordinárias, dado que no presente momento o Fundo não possui fonte de receita;
- (b) Público-alvo: A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;
- (c) Coordenador Líder e Regime de Distribuição das Novas Cotas: A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- (d) Montante da Oferta: O valor total da Nova Emissão e da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
- (e) Preço de Emissão: O preço de emissão por cada uma das Novas Cotas (“Preço de Emissão”) será de R\$ 1,00 (um real), observado que: (i) o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);
- (f) Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”)

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 n.º 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 – 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 OGI 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 – 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

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

