



Assembleia Geral Extraordinária
Fundo de Investimento
Imobiliário The One

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

22 / 09 / 2016

Prezado Cotista,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), convida os cotistas para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”) a ser realizada em primeira convocação no dia 22 de setembro de 2016, às 16 horas e em segunda convocação no dia 30 de setembro de 2016, às 16 horas, na sede da Administradora, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a fim de examinar, discutir e votar acerca do seguinte.

ORDEM DO DIA: alteração da taxa de administração devida pelo Fundo e a data de sua efetivação, para que a referida taxa seja calculada em função do valor de mercado do Fundo, em linha com a Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme proposta de redação prevista abaixo:

“Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, corrigida anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).”





I^a EMISSÃO janeiro/2011

Valor da emissão
R\$ 32.100.000

Aquisições
1º e 2º andares

Área
2.535 m² de área BOMA

Valor pago para aquisição
R\$ 30.362.015,67

Número atual de cotistas
1.047

2^a EMISSÃO fevereiro/2012

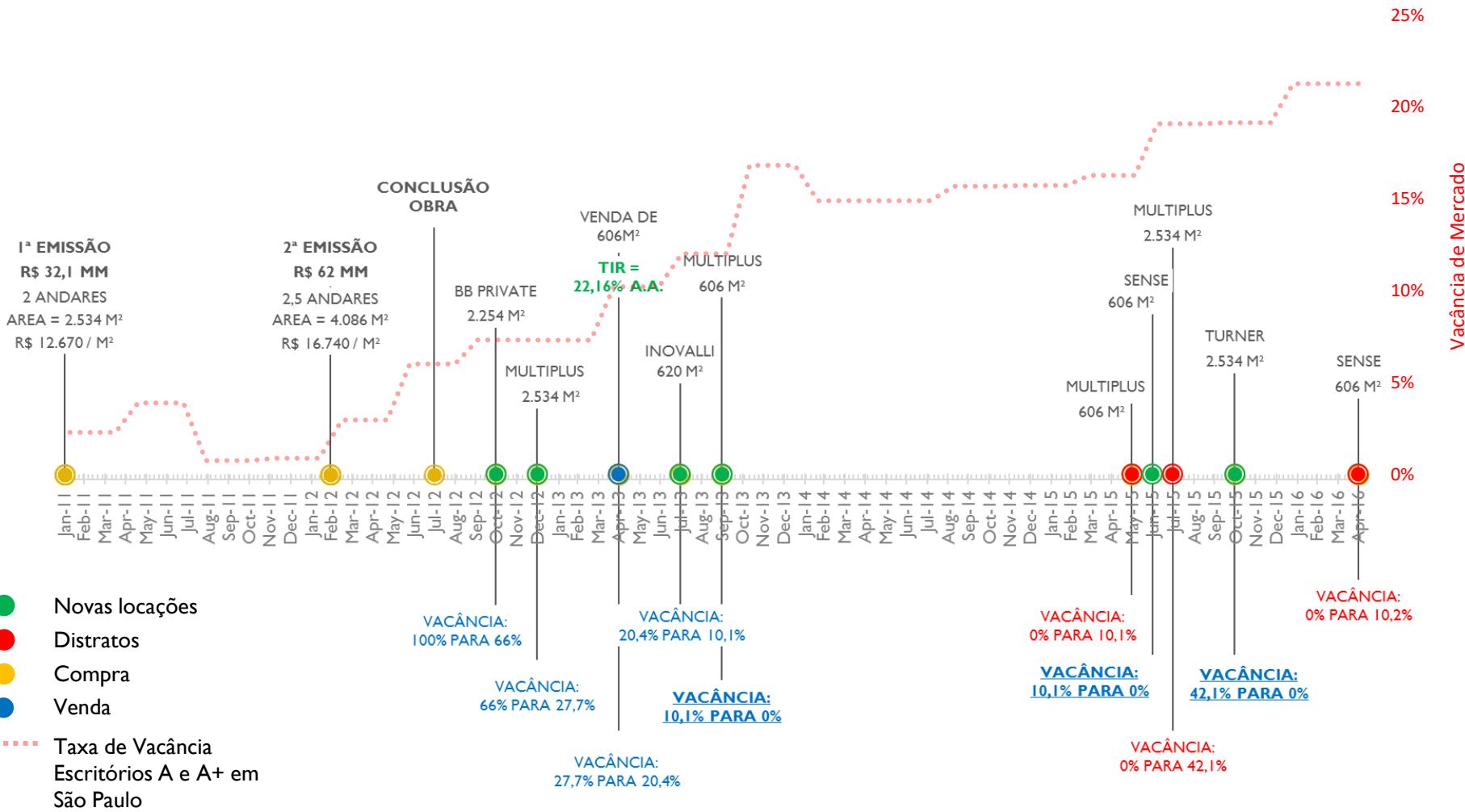
Valor da emissão
R\$ 61.950.000

Aquisições
½ 6º, 7º e 10º andares (duplo)

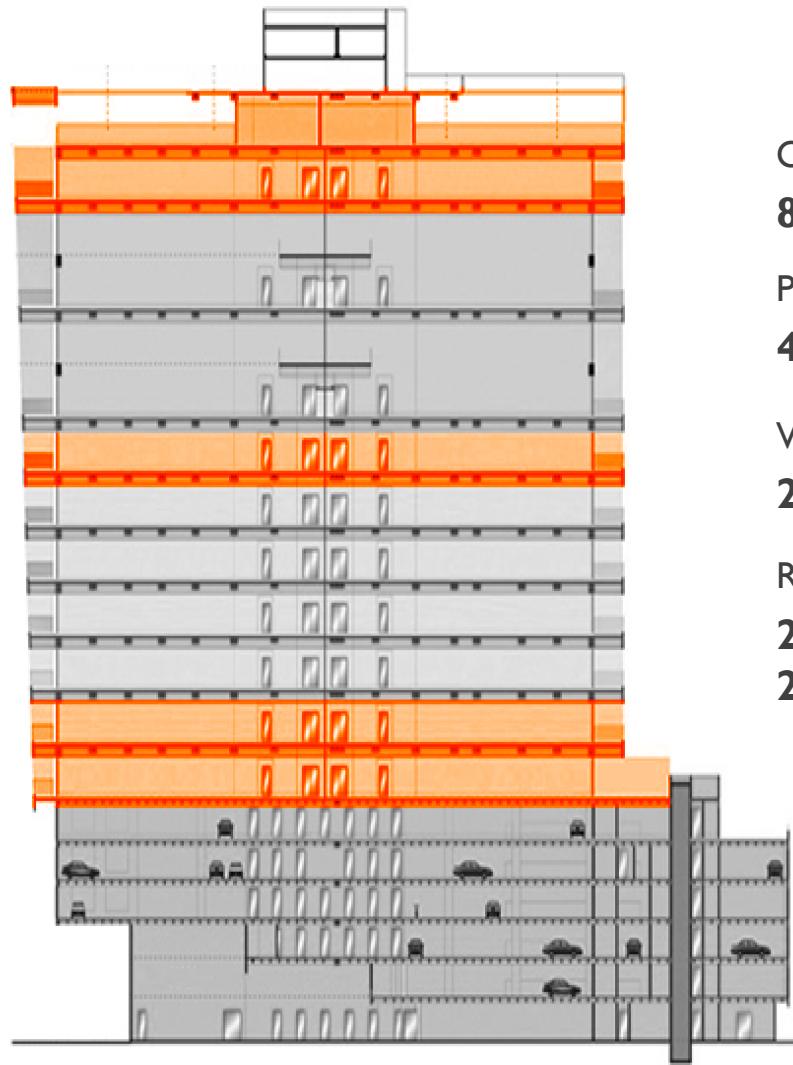
Área
4.087 m² de área BOMA

Valor pago para aquisição
R\$ 56.159.914,11

Valor Laudo de Avaliação/2015
R\$ 83.907.000,00 / R\$ 13.494,63 por m²



10º andar - Banco do Brasil



7º andar - Inovalli
Conjunto 71 e 72

7º andar - Vago
Conjunto 73 e 74

2º andar - Turner

1º andar - Turner

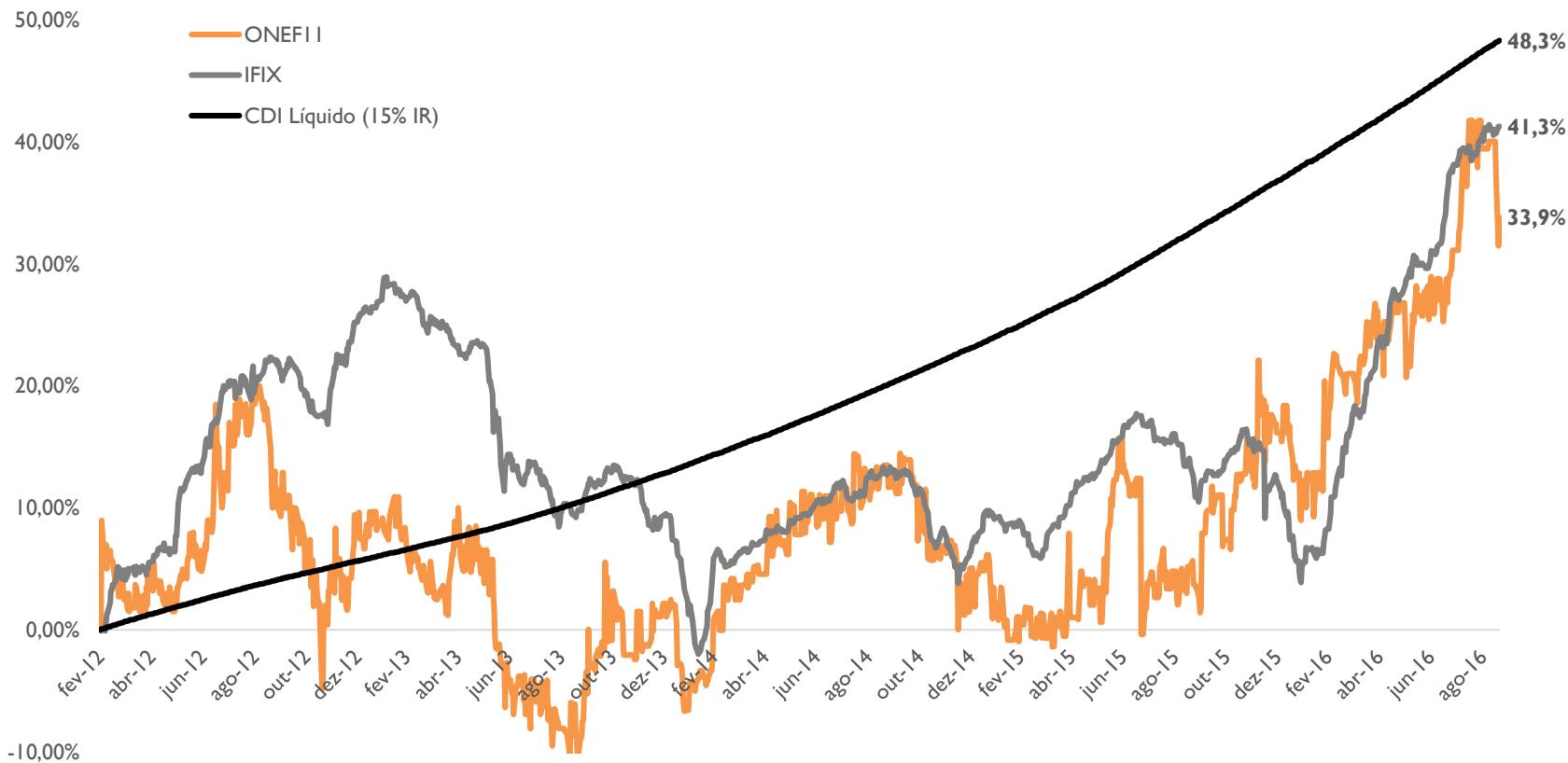
Ocupação
89,80%

Participação no empreendimento
44%

Vencimentos dos contratos
2020

Revisional
2016 – 11%
2018 – 89%

Retorno Acumulado (desde 2012)



Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2014	6,14	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	85,34
2015	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	8,00	83,20
2016	4,10	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,90	3,90	-	-	-	-	31,90

- Necessidade de adaptação e consolidação do Regulamento do Fundo à Instrução CVM N° 571, de 25/11/15 até 30 de setembro de 2016
- Alteração da Taxa de Administração:
 - Fundo integrante do IFIX: exigência da CVM para alteração da metodologia de cálculo baseado em **Valor de Mercado** do Fundo
 - Remuneração atrelada ao Valor de Mercado das Cotas, gerando **maior alinhamento de interesses** entre cotistas e Administradores
 - Remuneração atual muito **abaixo do patamar de mercado**, para Fundos semelhantes
- Proposta para nova Taxa: **0,50% a.a. sobre o Valor de Mercado** do Fundo (calculada com base na média diária da cotação de fechamento), com **mínimo de R\$ 20.000,00** + Escrituração e Contabilidade

Fundos Semelhantes

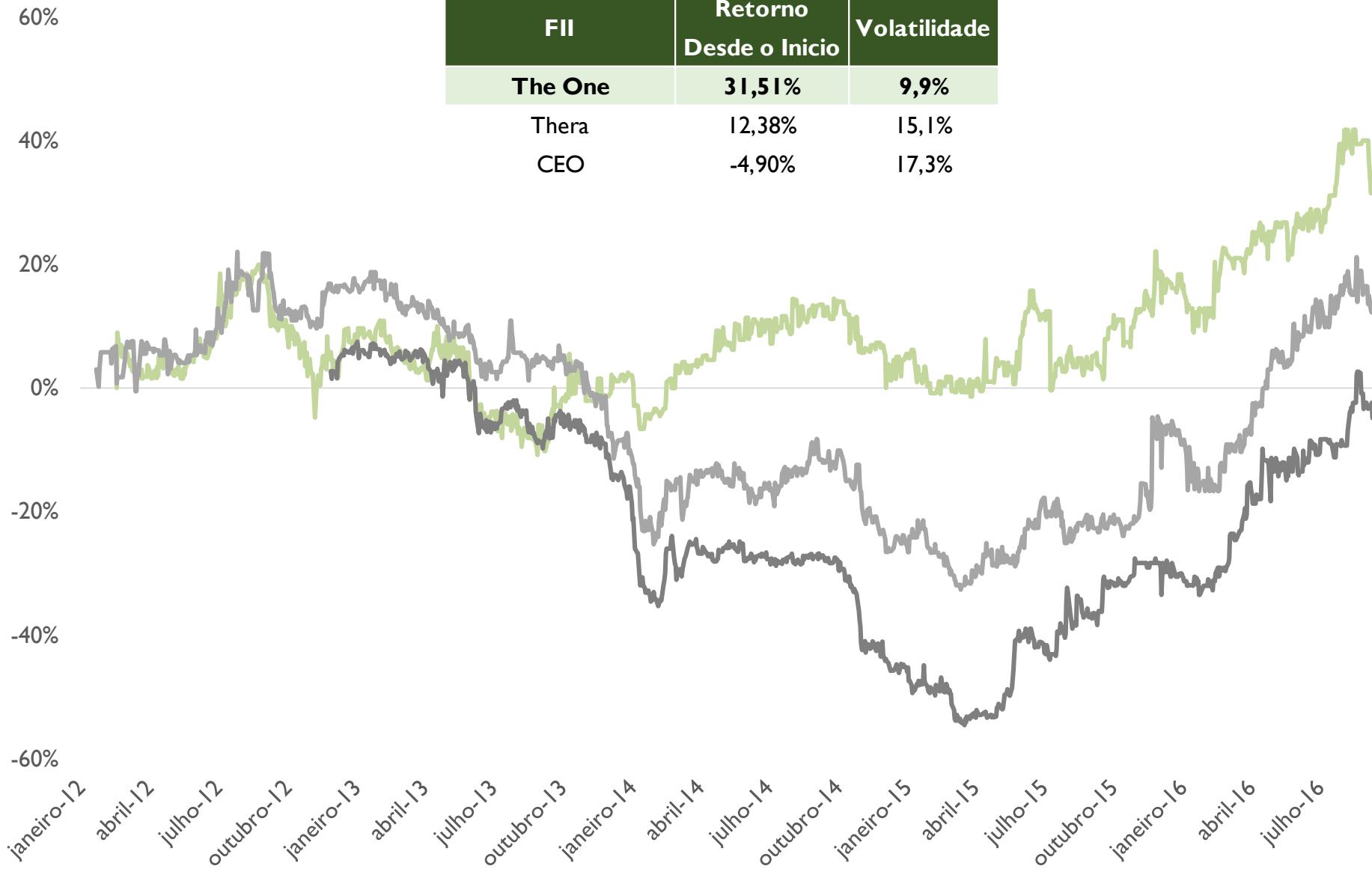
FUNDO	P.L. (R\$) (31/08/16)	TAXAS	MÍNIMO*	MENSAL (R\$)
VBI FL 4400	179.792.994,31	0,17% a.a. sobre o patrimônio líquido	R\$ 15.000,00	R\$ 36.339,39
TB OFFICE	727.535.019,31	0,20% a.a. sobre o total de ativos + 0,20% a.a. sobre o total de ativos ao Consultor	R\$ 30.000,00	R\$ 113.565,32
JHSF PRIME OFFICES	198.335.507,28	0,5% a.a. sobre o valor de mercado + 0,25% ao ano sobre valor de mercado ao Consultor	Não há	R\$ 85.524,67
CYRELA THERA	103.291.511,26	0,20% a.a. sobre valor de ativos + 1,00% sobre a receita bruta ao Consultor	R\$ 30.000,00	R\$ 47.500,47
ED GALERIA	340.444.583,03	0,20% a.a. sobre o valor total de ativos + 0,20% a.a. sobre o valor total do imóvel ao Consultor	R\$ 30.000,00	R\$ 82.023,97
VILA OLÍMPIA CORPORATE	155.943.997,85	0,4% a.a. sobre Patrimônio Líquido (0,2% ADM – 0,1% Gestão – 0,1% Consultor)	R\$ 15.000,00	R\$ 51.981,33
ED. ALMIRANTE BARROSO	386.075.370,88	2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida	R\$ 20.000,00	R\$ 108.374,33
CEO CYRELA	116.287.317,42	0,20% a.a. sobre valor de ativos + 1,00% sobre a receita bruta ao Consultor	R\$ 30.000,00	R\$ 34.107,44
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	2.271.151.487,39	0,25% a.a. sobre o valor de mercado + 1,50% a.a. sobre o valor de mercado ao Gestor	R\$ 30.000,00	R\$ 2.133.000,00
THE ONE (Atual)	85.594.725,64	0,25% a.a. sobre Patrimônio Líquido	R\$ 16.000,00	R\$ 21.952,53
THE ONE (Nova Proposta)	85.594.725,64	0,50% a.a. sobre VM	R\$ 20.000,00	R\$ 33.798,86

* Valor do Regulamento, sem considerar correção anual por índice de inflação

Fundos Semelhantes



R I O B R A V O





Disclaimer

Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.