

**CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE
CNPJ nº 12.948.291/0001-23
Código negociação B3: ONEF11

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), convida os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **28 de novembro de 2023** ("Consulta Formal"), a fim de, tendo em vista o recebimento de proposta de aquisição, abaixo definida, deliberar, **na forma de pauta una**, sobre:

- i) A venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício "The One", localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, correspondentes aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"), nos termos da proposta ("Proposta de Aquisição") encaminhada em 9 de novembro de 2023 pelo **Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI" ou "Fundo Proponente"), anexa à presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 197.539.302,88 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: **(i)** R\$ 35.873.872,00 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) em dinheiro, sendo que parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), deverá ser destinado ao pagamento de renda mínima garantida, sem restituição de valores ao Fundo ("Parcela em espécie"); e **(ii)** R\$ 161.665.430,88 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e oito centavos) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública ("Parcela em cotas"), ambas as parcelas após a superação de condições precedentes, observada a possibilidade de aumento dos valores pagos em dinheiro, considerando o montante captado pelo Fundo Proponente, bem como outros compromissos de pagamento e custos assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo Proponente. Para tanto, considerando a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta de Aquisição, fica autorizada a alteração do regulamento do Fundo, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas do PVBI;
- ii) A autorização para que a Administradora efetue o pagamento de parte da distribuição de rendimentos do Fundo *in natura* aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI; e
- iii) A dissolução e liquidação do Fundo, uma vez concluído o processo de venda, com autorização à Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo com parte do pagamento *in natura* aos cotistas do Fundo, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas **na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.**

A Consulta Formal ocorrerá de forma **não presencial**, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até às 15h00 do dia da Consulta Formal.

*Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/ONEF/).

A Administradora informa que a deliberação da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

ANEXO
MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Em resposta à consulta formal enviada em 13 de novembro de 2023 pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, eu, abaixo qualificado:

Nome completo/Razão social: _____

CPF / CNPJ nº: _____

Manifesto meu voto a respeito da ordem do dia conforme abaixo:

- i) A venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício "The One", localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, correspondentes aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"), nos termos da proposta ("Proposta de Aquisição") encaminhada em 9 de novembro de 2023 pelo **Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI" ou "Fundo Proponente"), anexa à presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 197.539.302,88 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: **(i)** R\$ 35.873.872,00 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) em dinheiro, sendo que parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), deverá ser destinado ao pagamento de renda mínima garantida, sem restituição de valores ao Fundo ("Parcela em espécie"); e **(ii)** R\$ 161.665.430,88 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e oito centavos) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública ("Parcela em cotas"), ambas as parcelas após a superação de condições precedentes, observada a possibilidade de aumento dos valores pagos em dinheiro, considerando o montante captado pelo Fundo Proponente, bem como outros compromissos de pagamento e custos assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo Proponente. Para tanto, considerando a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta de Aquisição, fica autorizada a alteração do regulamento do Fundo, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas do PVBI;
- ii) A autorização para que a Administradora efetue o pagamento de parte da distribuição de rendimentos do Fundo in natura aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI; e
- iii) A dissolução e liquidação do Fundo, uma vez concluído o processo de venda, com autorização à Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo com parte do pagamento in natura aos cotistas do Fundo, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI.

() Aprovo

() Reprovo

() Abstenho-me de votar

() Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Local: _____ Data: _____ de _____ de 2023.

(assinatura do cotista)

(no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, indicar nome completo, RG, CPF e cargo do(s) signatário(s))

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

À

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
("Administradora do ONEF")**

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi
São Paulo - SP

Ref. Atualização de Proposta para Aquisição

Prezados,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI" ou "Compradora", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do PVBI ("VBI"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("ONEF" ou "Vendedor"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, uma proposta atualizada para realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	Observados os termos aqui estabelecidos, o PVBI propõe a aquisição do Imóvel abaixo definido (" <u>Transação</u> "). O pagamento do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido) será realizado de acordo com as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo (" <u>Aquisição Imobiliária</u> ").
IMÓVEL	A totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Vendedor em relação ao edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886, correspondente ao 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m ² , respectivas

	<p>vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóvel").</p>
<p>PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</p>	<p>A) Valor da Transação: R\$ 197.539.302,88 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 32.838,99 (trinta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e nove centavos) por metro quadrado das unidades objeto da Proposta.</p> <p>B) Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) o montante de R\$ 35.873.872,00 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) será pago em moeda corrente nacional na data de celebração de Compromisso de Venda e Compra e/ou de Escritura Definitiva; e (ii) o montante remanescente será pago mediante a compensação, pelo Vendedor, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra a Compradora, ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>"), situação na qual o ONEF passará a ser detentor de cotas de emissão do PVBI, observada a possibilidade de aumento dos valores pagos em dinheiro, considerando o montante captado pelo PVBI no âmbito de oferta pública de cotas de sua emissão, e observando-se ainda outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos pelo PVBI, os custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de cotas.</p> <p>Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária.</p> <p>Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do PVBI será fixado por ato do administrador que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão) ao montante de R\$ 100,97 por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo PVBI no dia 29 de setembro de 2023, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.</p>

<p>RENDA MÍNIMA GARANTIDA</p>	<p>O PVBI, em decorrência da conclusão da Transação, fará jus ao recebimento de renda mínima garantida referente à totalidade da área adquirida. Desta forma, parte do montante recebido pelo ONEF em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), deverá ser destinado ao pagamento da renda mínima garantida, sendo que as condições atinentes a tal montante serão oportunamente negociadas por meio da formalização de instrumento próprio, observado que, em nenhuma hipótese, qualquer valor remanescente será posteriormente restituído ao ONEF.</p>
<p>CONDIÇÕES PRECEDENTES</p>	<p>A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, observado que a Compradora poderá renunciar a quaisquer dessas condições ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) apresentação pelo Vendedor da renúncia expressa da(s) locatária(s) do Imóvel ao exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária; (ii) a conclusão satisfatória pela Compradora da auditoria legal, técnica e ambiental do Imóvel, do Vendedor e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>"); (iii) conclusão satisfatória, pela VBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) do Imóvel; (iv) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares ao Imóvel e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição; (v) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação; (vi) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o exclusivamente o Imóvel; e

	<p>(vii) captação de recursos, em dinheiro, pelo PVBI, em montante equivalente, no mínimo, ao valor descrito no item "i" da alínea "B" da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", acrescido dos recursos necessários para o pagamento das despesas, emolumentos e tributos relacionados à Transação.</p>
<p>EXCLUSIVIDADE</p>	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, o Vendedor, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, do Imóvel ("<u>Exclusividade</u>"). Assim sendo, o Vendedor assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta ("<u>Prazo de Exclusividade</u>").</p>
<p>ETAPAS/CRONOGRAMA</p>	<p>Segue abaixo uma descrição das etapas que, a nosso ver, deverão ser observadas para fins de implementação da Transação:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convocação de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF; ▪ Realização de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF; ▪ Uma vez aprovada a realização da Transação, deverão ser iniciados os procedimentos para implementação das Condições Precedentes acima descritas (como, exemplificativamente, a realização de auditoria jurídica, comercial e financeira, notificação para eventual exercício de direito de preferência pelos locatários, etc.), bem como a negociação de Compromisso de Venda e Compra e/ou de Escritura Definitiva; ▪ O PVBI iniciará uma nova emissão de cotas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sendo que, no âmbito de tal emissão deverá ser observado o direito de preferência dos então atuais cotistas do fundo, podendo ainda se estabelecer procedimentos de colocação de sobras e de montante adicional; ▪ No âmbito da oferta a mercado, o ONEF deverá, conforme o caso, subscrever e integralizar cotas de emissão do PVBI, mediante a compensação de eventuais créditos detidos pelo ONEF contra o

	<p>PVBI em decorrência do instrumento de alienação do Imóvel, até o limite da parcela <u>Integralização Mediante Compensação</u>.</p> <p>A expectativa de conclusão das etapas da Transação é de 90 (noventa) dias a contar da aprovação da Transação na Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, salvo qualquer indício ou apontamento verificado durante a auditoria técnica, ambiental e legal do Imóvel.</p>
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	<p>Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da Compradora. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação para fins das deliberações do Vendedor necessárias à consecução da Transação, bem como é autorizada a divulgação de informações exigidas em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial ou governamental aplicável.</p>
NOTIFICAÇÕES	<p>Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:</p> <p>A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060 e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com</p>
VALIDADE	<p>Esta Proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados de seu recebimento por parte do Vendedor ("<u>Prazo de Validade</u>"), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, de modo que o Administrador do ONEF deverá tomar todas as cautelas e adotar todas as providências necessárias para que, no momento de realização de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, a presente Proposta esteja válida.</p>

A eventual aprovação da Transação em sede de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, ou ainda, em outros órgãos de governança de tal fundo, implica na obrigação, por parte da Administradora do ONEF e da gestora do ONEF, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Transação dentro das condições estabelecidas nesta proposta e aprovação na Assembleia Geral Extraordinária do ONEF.



Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud, Sergio Lemos De Magalhaes, Rodrigo Natividade Cruz Ferrari e Renata Kelly Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 257D-34FC-98C3-F787.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/257D-34FC-98C3-F787> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 257D-34FC-98C3-F787



Hash do Documento

3D0F959D7EE2D26C3EE08E5254B6BD3644D680A205A53902D83A09219DF618F1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/11/2023 é(são) :

- Rodrigo Lacombe Abbud (Signatário) - 265.714.598-17 em
09/11/2023 18:08 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- SERGIO LEMOS DE MAGALHÃES (Signatário) - 224.618.888-17
em 09/11/2023 17:46 UTC-03:00
Nome no certificado: Sergio Lemos De Magalhaes
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Natividade Cruz Ferrari (Signatário) - 165.733.988-23 em
09/11/2023 17:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- renata kelly ribeiro (Signatário) - 285.045.578-47 em 09/11/2023
17:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

