

São Paulo, 13 de novembro de 2023

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

CNPJ nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”)

Código negociação B3: ONEF11

Prezado Investidor,

A **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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **Proposta da Administradora e da Gestora**

A ordem do dia trata de deliberação quanto à possível venda do único ativo detido pelo Fundo. Tendo em vista a ampla discussão de proposta elaborada pelo mesmo proponente, submetida recentemente à apreciação dos cotistas em assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 11 de setembro de 2023, a qual contou com elevado quórum de participação, a Administradora e a Gestora entendem que devem, no presente caso, se abster de manifestar opinião.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br) informando nome, CPF, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

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

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**