

COMUNICADO

**Ref.: Sumário das decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

Prezado investidor,

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"), vem informá-lo acerca da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") 46,95% (quarenta e seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à ordem do dia, a maioria dos Cotistas deliberaram favoravelmente pela:

- (i) 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) 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) 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.

Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 34,73% (trinta e quatro inteiros e setenta e três centésimos por cento) de votos favoráveis e 12,22% (doze inteiros e vinte e dois centésimos por cento) de votos contrários.

Considerando a aprovação da ordem do dia, a Administradora reforça que os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação do Fundo estarão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor ("Rendimento Tributável"). No presente caso, Rendimento Tributável será a diferença positiva entre (i) o montante total pago aos Cotistas na liquidação do Fundo e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os Cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição. O modelo de declaração e demais orientações serão oportunamente disponibilizados, uma vez efetivada a venda do imóvel aprovada na presente data, bem como observado o cronograma de liquidação do Fundo a ser futuramente divulgado de maneira uniforme ao mercado.

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da Consulta Formal, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/ONEF/).

Atenciosamente,

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.