

FII The One

ONEF11



DEZEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	8
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	9
DOCUMENTOS	12



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **FII The One** tem como objetivo, no longo prazo, a obtenção de ganho de capital com a alienação de Ativos e geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 182,79	INÍCIO DAS ATIVIDADES Janeiro de 2011
COTA DE MERCADO R\$ 167,53	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 153 MM	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTISTAS 2.602	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,25 ao ano sobre o Patrimônio Líquido
QUANTIDADE DE COTAS 911.000	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO ONEF11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em Geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado “soft landing”, que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.



Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 32,50 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 911.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

ONEF11	dez/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	983.448	1,08	5.900.690	1,08
Receitas de Locação	983.448	1,08	5.900.690	1,08
Receitas de Áreas Comuns	0	0,00	0	0,00
Outras Receitas	28.930.515	31,76	29.020.945	5,31
Fundos de Renda Fixa	56.602	0,06	147.032	0,03
Lucro Operações	28.873.914	31,69	28.873.914	5,28
Total de Receitas	29.913.964	32,84	34.921.635	6,39
Total de Despesas	-67.265	-0,07	-466.807	-0,09
Despesas Operacionais	-67.265	-0,07	-456.391	-0,08
Despesas Imobiliárias	0	0,00	-10.416	0,00
Resultado Total	29.846.699	32,76	34.454.828	6,30
Rendimento ONEF	29.607.500	32,50	34.253.600	6,27

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros) e as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios).

Fonte: Hedge.

O resultado de dezembro de 2023 contemplou o resultado auferido, a regime de caixa, com a venda dos imóveis de propriedade do Fundo, conforme procedimento aprovado em assembleia geral de cotistas realizada em 28/11/2023.

A transação ocorreu no dia 22/12/2023, mediante assinatura da escritura definitiva de compra e venda. O valor final da transação, já descontado o valor retido para fins de complemento de renda por parte do comprador foi de R\$ 190.539.302,88.

O valor de custo histórico dos ativos, considerando valores de aquisição e custos relacionados, bem como eventuais investimentos e benfeitorias realizados incorporados ao valor dos imóveis totalizava, na data da compra e venda, R\$ 81.394.000,00.

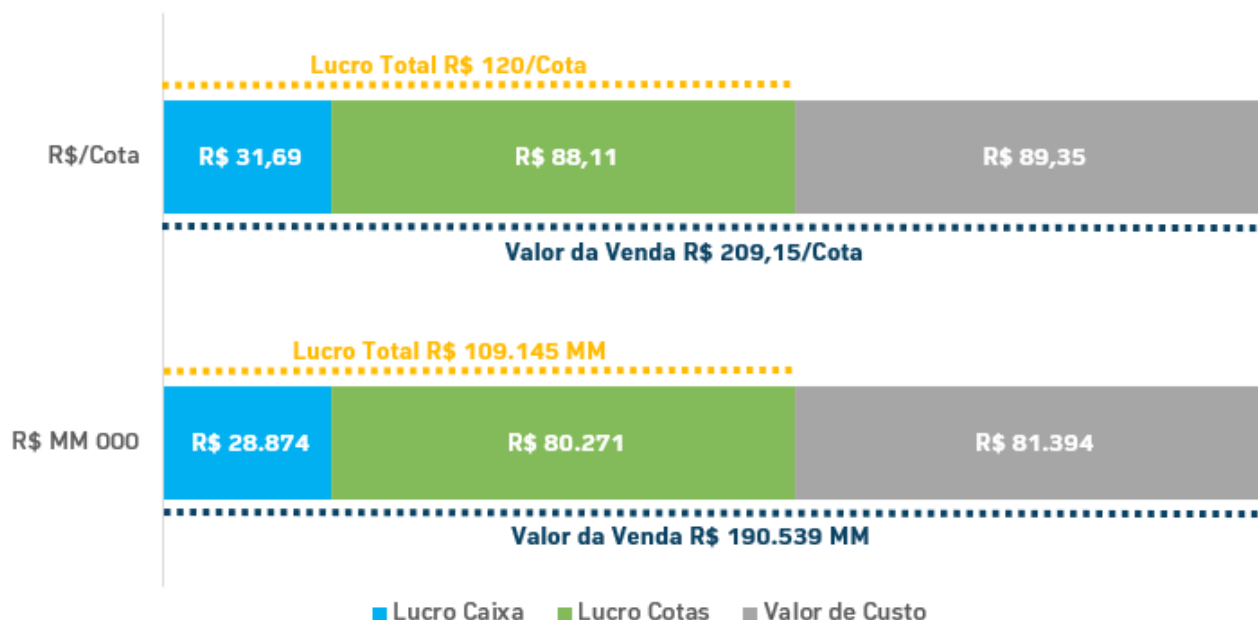
Portanto, a transação gerou para o Fundo um resultado positivo total de R\$ 109.145.302,88, dos quais R\$ 28.873.913,57 foram efetivamente recebidos a regime de caixa no dia da conclusão da operação e compuseram o resultado demonstrado acima.

O restante do valor, composto pelo custo e pelo saldo de lucro, foi compensado em cotas do Fundo de Investimento imobiliário VBI Prime Properties (PVBI), de modo que o Fundo recebeu o total de 1.601.123 cotas de PVBI11, emitidas no âmbito da 5ª oferta de cotas, ao valor de R\$ 100,97 cada.



Tão logo essas cotas sejam efetivamente recebidas, poderão ser distribuídas aos cotistas do Fundo compondo o saldo de rendimentos e a parcela de amortização, conforme procedimentos divulgados nos fatos relevantes e comunicados subsequentes.

Abaixo gráfico ilustrativo com o valor total da venda (não contempla outros ativos, provisões e despesas do Fundo).



Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 28 de fevereiro de 2012 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

The One FII	dez/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	202,00	174,95	174,95	95,17
Renda Acumulada	0,50%	6,86%	6,86%	97,06%
Ganho de Capital Líq.	-1,0%	14,3%	14,3%	110,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,0%	21,9%	21,9%	294,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-14,3%	22,6%	22,6%	12,6%
% CDI Líquido	-61,85%	190,39%	190,39%	136,50%
Retorno Total Bruto	-0,47%	21,19%	21,19%	207,24%
IFIX	4,25%	15,50%	15,50%	163,60%
% do IFIX	-11,08%	136,77%	136,77%	126,67%

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

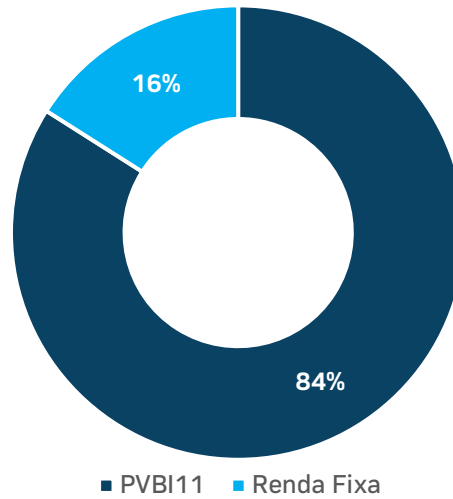
*Não havia IFIX na data de início do Fundo.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **22 de dezembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada por meio de consulta formal aos cotistas encerrada em 28 de novembro de 2023, o Fundo celebrou nesta data os documentos referentes à venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício “The One”, localizado em São Paulo, SP, 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 (“Imóvel”), pelo valor 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), o qual foi pago em duas parcelas da seguinte forma: i) R\$ 35.873.913,57 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e treze reais e cinquenta e sete centavos) em dinheiro na presente data; e ii) R\$ 161.665.389,31 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos) mediante compensação financeira com obrigação de igual valor referente à integralização de cotas subscritas pelo Fundo no âmbito de oferta pública do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME OFFICES, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI11”).

Com a celebração da venda haverá, também, o pagamento de renda mínima garantida referente à totalidade da área adquirida pelo proponente. Desta forma, parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), será destinada ao pagamento de renda mínima garantida ao PVBI11, sem restituição de valores ao Fundo.

Conforme deliberado pela AGE, fica o regulamento do Fundo alterado e consolidado na presente data, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas de PVBI11.

Uma vez concluído o processo de venda e de forma a dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora informa que hoje, 22 de dezembro de 2023, foi o último dia no qual as cotas foram negociadas no mercado secundário de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker ONEF11. Dessa forma, as negociações do Fundo estarão suspensas e as cotas não poderão mais ser negociadas a partir do pregão do dia 26 de dezembro de 2023.

A AGE também autorizou a Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo, bem como a distribuição de rendimentos do Fundo, com parte do pagamento in natura aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI11. Considerando que tais cotas detidas pelo Fundo ainda não estão disponíveis, dados os procedimentos operacionais do PVBI11 e da B3, a Administradora comunicará oportunamente aos cotistas e ao mercado em geral quanto às próximas etapas de apuração e pagamento dos rendimentos e do patrimônio líquido final do Fundo, para efetivar sua liquidação.

Conforme informado anteriormente, os valores pagos a título de resgate na liquidação estão 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 é a diferença positiva entre (i) o valor por cota a ser pago pelo Fundo a título de resgate 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 na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até o dia 31 de janeiro de 2024.

Em **28 de novembro de 2023**, 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”), informou 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. 2 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.

Em **13 de novembro de 2023**, 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, c/pto 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”), apresentou 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 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. 2 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.

Em **10 de novembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu proposta para venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício "The One", localizado em São Paulo, SP, 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 ("Imóvel"), pelo valor 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; 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, 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, nos termos da proposta anexa ao presente ("Proposta de Aquisição"). A Proposta de Aquisição prevê, ainda, o recebimento de renda mínima garantida referente à totalidade da área adquirida pelo proponente. Desta forma, 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, cujas condições serão oportunamente negociadas, sem restituição de valores ao Fundo. A Administradora está analisando o teor da proposta para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br