

São Paulo/SP, 16 de agosto de 2023.

Aos

Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**.

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob nº **12.948.291/0001-23** ("Fundo"), nos termos do Art. 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta, em atendimento ao pedido realizado pelo cotista **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Cotista Solicitante"), detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de setembro de 2023, às 11:00 horas, na sede da Administradora, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, a fim de submeter à deliberação as matérias previstas nos itens 2 e 3 abaixo ("Convocação" e "AGE", respectivamente).

#### 1. Considerações Iniciais

No dia 28 de junho de 2023, a Rio Bravo recebeu uma nova proposta apresentada pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("FII PVBI") gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, e sujeita a determinadas condições precedentes para aquisição dos andares 1º, 2º, 7º e 10º do Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 6.015,39 m<sup>2</sup>, e respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, que compõem a participação integral do Fundo no referido edifício.

Após a devida análise de seus termos e condições, a Rio Bravo declinou a proposta recebida, por entender que a proposta não é do melhor interesse dos cotistas do Fundo, conforme exposto no dia 05 de julho de 2023 em Fato

Relevante publicado pela Rio Bravo, cujo inteiro teor encontra-se disponível para consulta [neste link](#), informando aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral a respeito do declínio da proposta recebida, com a completa exposição dos motivos que fundamentaram a sua decisão.

Posteriormente, no dia 17 de julho de 2023, a Rio Bravo recebeu o pedido apresentado pelo Cotista Solicitante, requerendo a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a eventual aceitação, pelo Fundo, dos termos e condições da aludida proposta apresentada pelo FII PVBI, com a consequente liquidação do Fundo, além de incluir a deliberação sobre o Fundo arcar com os custos incorridos na referida convocação.

## 2. Matérias colocadas em deliberação a pedido do Cotista Solicitante:

A Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, as seguintes matérias:

- (i) Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“FII PVBI” ou “Compradora”), e recebida pela Administradora e pela **Rio Bravo Investimentos Ltda.** (“Consultora de Investimentos”), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) (“Preço de Aquisição” e “Transação”, respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m<sup>2</sup> (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas na referida proposta de aquisição, e observados os documentos definitivos da Transação:

- (i) o montante mínimo de R\$ 28.873.872,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel

(observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, o Fundo poderá passar a deter cotas de emissão do FII PVBI (“Integralização Mediante Compensação”).

Para os fins do parágrafo acima, o FII PVBI realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da aquisição imobiliária do Imóvel. Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do Preço de Aquisição pelo FII PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o Fundo compensará os créditos que detém contra o FII PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra do Imóvel com a obrigação de integralização de cotas de emissão do FII PVBI.

Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do FII 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\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo FII PVBI no dia 31 de março 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.

A íntegra da proposta de aquisição do Imóvel com os seus demais termos e condições, contendo também o detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes sujeitas à superação, encontra-se anexa à presente Convocação (Anexo I – Cópia integral da Proposta de Aquisição), assim como a proposta de recomendação da Administradora (Anexo II – Proposta da Administradora).

Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não definidos de forma diversa, têm o significado definido na referida proposta de aquisição.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente alteração do Regulamento e da sua política de investimentos para que o Fundo detenha, diretamente, as cotas de emissão do FII PVBI, conforme exposto acima.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto a liquidação do Fundo. Os procedimentos para liquidação do Fundo estão detalhados no item 4 abaixo.

- (ii) Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a Convocação da AGE.

### 3. Matéria colocada em deliberação pela Administradora:

Sem prejuízo da votação das matérias acima, e como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

- (iii) Alternativamente ao item (i) acima, votar a respeito da contratação de empresa especializada de primeira linha, como por exemplo, mas não se restringindo, CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida ao respectivo prestador de serviço uma remuneração, a título de corretagem, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

### 4. Procedimentos para a liquidação do Fundo:

Caso a venda do Imóvel se concretize, os procedimentos de liquidação antecipada do Fundo incluem, sem se limitar:

- (i) O pagamento dos encargos que sejam devidos pelo Fundo até a data da efetiva liquidação, conforme previstos no Art. 47 da Instrução CVM nº 472 e do Regulamento do Fundo, sendo que os recursos remanescentes serão transferidos aos cotistas findas todas as

obrigações do Fundo;

- (ii) Os cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo;
- (iii) Quando do resgate das cotas do Fundo, ocorrerá a entrega de moeda corrente e cotas do FII PVBI aos cotistas do Fundo de acordo com suas participações, os quais se sub-rogarão, na qualidade de titulares das cotas do FII PVBI, nos direitos e obrigações a ele relacionado. Diante do resgate de cotas do Fundo, deverá ser realizado o recolhimento do imposto de renda na fonte a ser apurado pela Administradora nos termos da legislação aplicável. Ademais, para que a Administradora possa reportar corretamente à Receita Federal a tributação devida e realizar o respectivo recolhimento, será solicitado aos cotistas do Fundo que informem o preço/custo médio de aquisição de suas respectivas cotas do Fundo, de acordo com comunicados que serão oportunamente publicados. Caso a Administradora não receba tais informações, a Administradora considerará o preço/custo médio de aquisição como sendo o menor valor histórico pelo qual as cotas do Fundo foram negociadas em mercado de bolsa, desde o início das **atividades do Fundo (“Custo Histórico Mínimo”)**, de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre a diferença entre o valor resgatado e o Custo Histórico Mínimo, nos termos da legislação aplicável. **Neste caso, a Administradora recomenda a leitura do item 2 do Anexo II desta Convocação – Proposta da Administradora:**
- (iv) A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja;
- (v) O auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo;
- (vi) Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e a Consultora de Investimento, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes;

- (vii) Os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, de que o Fundo seja parte ou venha a ser parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo;
- (viii) Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos, se for caso;
- (ix) A Administradora e a Consultora de Investimentos, em hipótese alguma, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa; e
- (x) Ao final dos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora procederá com a baixa da inscrição do Fundo no CNPJ junto à Receita Federal do Brasil e providenciar o cancelamento do registro do Fundo junto à CVM.

Demais termos e custos de liquidação serão apresentados e deliberados em assembleia a ser convocada posteriormente, caso haja aprovação da matéria I.

#### 5. Quóruns para aprovação das matérias:

A matéria descrita no **item (i)** acima dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento do Fundo e Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472. As matérias descritas nos **itens (ii) e (iii)** acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

#### 6. Procedimentos para o exercício do direito de voto:

A AGE será realizada no dia 11 de setembro de 2023, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Voto Presencial”). De modo alternativo, como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, será

disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”).

Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. **Brasil Bolsa e Balcão (“B3”)**, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser **feito via Administradora (“Voto Via Administradora”)**. Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo III).

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, seja o Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados previamente à AGE pelos Cotistas impreterivelmente até as **11h do dia 11 de setembro de 2023**.

Os cotistas que não se manifestarem nos prazos estabelecidos acima, seja pelo Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Os Cotistas devem enviar/apresentar os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o

instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da Convocação poderão participar da AGE, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: [www.riobravo.com.br/Whatsapp](http://www.riobravo.com.br/Whatsapp)

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Convocação:

Anexo I – Cópia integral da Proposta de Aquisição.

Anexo II – Proposta da Administradora.

Anexo III – Modelo de Carta Resposta.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

São Paulo, 27 de junho de 2023.

À

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Administradora do ONEF”)**

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia  
São Paulo - SP

Com cópia para

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. (“Consultora de Investimentos”)**

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia  
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, respectivamente, de administradora e consultora de investimentos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 (“ONEF” ou “Vendedora”), 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	
<b>TRANSAÇÃO</b>	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> ”).
<b>IMÓVEL</b>	A totalidade das unidades e demais direitos titulados pela Vendedora 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

	<p>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<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóvel").</p>
<p><b>PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</b></p>	<p><b>A) Valor da Transação:</b> R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades objeto da Proposta.</p> <p><b>B) Forma de Pagamento:</b> 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 mínimo de R\$ 28.873.872,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>").</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>Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o ONEF compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra dos imóveis com a obrigação de integralização de cotas de emissão do PVBI.</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\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo PVBI no dia 31 de março 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>
<b>CONDIÇÕES PRECEDENTES</b>	<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"><li>(i) apresentação pela Vendedora 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;</li><li>(ii) a conclusão satisfatória pela Compradora da auditoria legal, técnica e ambiental do Imóvel, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>");</li><li>(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;</li><li>(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;</li><li>(v) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação;</li><li>(vi) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o exclusivamente o Imóvel;</li></ul>

	<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; e</p> <p>(viii) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da VBI e/ou do PVBI.</p>
<p><b>EXCLUSIVIDADE</b></p>	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, a Vendedora, 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, a Vendedora 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>"), prorrogáveis na forma abaixo descrita. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, a Compradora poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Exclusividade até que a Transação seja concluída, ficando a Vendedora vinculada à deliberação havida no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária.</p>
<p><b>ETAPAS/CRONOGRAMA</b></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"> <li>▪ Convocação de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF;</li> <li>▪ Realização de Assembleia Geral Extraordinária do ONEF;</li> <li>▪ Uma vez aprovada a realização da Transação, deverá ser iniciado 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;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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;</li> <li>▪ 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 PVBI em decorrência do instrumento de alienação do Imóvel.</li> </ul> <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>
<p><b>DIVULGAÇÃO PERMITIDA</b></p>	<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 da Vendedora 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>
<p><b>NOTIFICAÇÕES</b></p>	<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: <a href="mailto:nlandi@vbirealestate.com">nlandi@vbirealestate.com</a> e <a href="mailto:legal@vbirealestate.com">legal@vbirealestate.com</a></p>
<p><b>VALIDADE</b></p>	<p>Esta Proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora ("<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. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do ONEF, a Compradora poderá, a seu exclusivo critério, mediante comunicação</p>

prévia por escrito (inclusive por e-mail) prorrogar o Prazo de Validade até que a Transação seja concluída.
---

Assim, nos termos dos itens 3.4.3. e 13.3. do regulamento do ONEF, entendemos que deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, para fins de deliberação quanto à liquidação do ONEF, sem quaisquer outros atos posteriores de gestão em relação ao ONEF ou aos ativos integrantes de sua carteira, bem como a destinação dos recursos decorrentes da alienação do Imóvel pelo ONEF (inclusive aqueles eventualmente decorrentes da entrega de cotas de emissão do PVBI). Adicionalmente, tendo em vista a configuração final dos ativos que poderão ser detidos pelo ONEF, é de se considerar também eventuais ajustes necessários ao regulamento do ONEF para fins de que este detenha, diretamente, as cotas de emissão do PVBI, na hipótese de se implementar a situação descrita no inciso "ii" da Seção "Transação", acima.

A partir do momento em que a presente Proposta e a Transação seja deliberada e aprovada pela maioria dos cotistas do ONEF, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária ("AGC"), as respectivas partes deverão, de boa-fé, tomar todas as providências necessárias para a implementação da Transação do menor prazo adequadamente necessário, levando em consideração a natureza desta operação. Dessa forma, são deveres da Administradora do ONEF, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF<sup>1</sup>, bem como das demais partes, a observância das seguintes condutas para a efetivação da Transação:

- a) as partes deverão negociar, de boa-fé, os termos e condições atinentes aos instrumentos que formalizarão a Transação, em consonância com as melhores práticas de mercado em operações da mesma natureza da Transação e neste sentido, a discussão a respeito de tais termos e condições deverá ser dirigida com vistas a se efetivamente implementar a Transação, sem a imposição de empecilhos irrazoáveis, pautando-se a conduta das partes pela transparência e previsibilidade dos compromissos assumidos. Para fins deste dispositivo, o ONEF e o PVBI eventualmente celebrarão um Compromisso de Venda e Compra sujeito à implementação de condições precedentes usualmente aplicáveis em operações desta natureza e, uma vez implementadas tais condições, será celebrada a respectiva Escritura Definitiva;
- b) as partes deverão indicar representantes com capacidade decisória que, por sua vez, deverão assídua e ativamente participar de reuniões, conferências telefônicas ou vídeo conferências com periodicidade, no mínimo, semanal, para fins de discussão dos instrumentos que formalizarão a Transação, bem como sobre os procedimentos e providências necessárias para a implementação da Transação;
- c) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão fornecer, prontamente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do respectivo pedido, todos os documentos e informações solicitadas pelo PVBI, inclusive aqueles relativos à auditoria

---

<sup>1</sup> Destacamos que o regulamento do ONEF faz referência, em algumas passagens, ao termo "Gestora", embora não tenhamos conseguido verificar a identidade deste, ou mesmo se o ONEF conta com este prestador de serviços.

- jurídica, técnica ou financeira relativa ao ONEF, ao Imóvel, seu respectivo condomínio e demais escopos inerentes à Transação, observados eventuais prazos necessários para a própria obtenção dos referidos documentos junto a órgãos governamentais, devendo a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF demonstrar a evidência da solicitação de tais documentos. Por outro lado, em relação aos documentos que já estejam (ou que já devessem) estar em posse da Administradora do ONEF, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF, tais documentos e informações deverão ser encaminhados no prazo acima descrito;
- d) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão tomar todas as providências necessárias para a realização de visitas técnicas ao Imóvel, inclusive por parte de eventuais terceiros contratados pelo PVBI ou pela VBI, para fins de avaliação técnica do empreendimento;
  - e) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a Gestora do ONEF deverão (i) enviar cópia dos contratos de locação, bem como dos respectivos aditamentos e demais documentos correlatos (incluindo planilha com o fluxo existente de locações) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contado da AGC; e (ii) enviar aos locatários do Imóvel as notificações de direito de preferência conforme minutas preparadas pela Compradora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis de seu recebimento;
  - f) a Administradora do ONEF, a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF deverão envidar seus melhores esforços para que a Transação seja implementada durante o Prazo de Exclusividade, seguindo cronograma tentativo proposto pela Compradora, sendo que esta poderá prorrogar automaticamente o Prazo de Exclusividade até a conclusão da Transação.

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, da Consultora de Investimentos e da gestora do ONEF, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Transação, sob pena de responsabilização, civil ou administrativa, das respectivas partes.

Cumpre-nos destacar que a Administradora do ONEF, eventualmente em conjunto com a Consultora de Investimentos e a gestora do ONEF, é responsável pela adequada convocação, instalação e condução da Assembleia Geral Extraordinária, de modo que, caso a Transação seja eventualmente aprovada, estas deverão pautar suas condutas, de forma diligente e de boa-fé, no sentido de se fazer cumprir o quanto deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária.

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.**

## 02 - PVBI - Proposta de Aquisição ONEF - i2a 030523\_final\_27.06 (Comentários i2a 270623)\_vlimpa\_chancelado.pdf

Documento número #f1c4807b-33f7-4ad4-ace6-6446da95f465

Hash do documento original (SHA256): 8bb67779a2ab631890db13fae4cb7518d3823cce4a3be93360befb4b2b3eeb3b

### Assinaturas

-  **BERNARDO VIEIRA BRAZ**  
CPF: 104.141.447-16  
Assinou como procurador em 27 jun 2023 às 18:23:19
-  **RENATA KELLY RIBEIRO**  
CPF: 285.045.578-47  
Assinou como procurador em 27 jun 2023 às 20:46:40
-  **Rodrigo Lacombe Abbud**  
CPF: 265.714.598-17  
Assinou como representante legal em 28 jun 2023 às 10:33:34
-  **SERGIO LEMOS DE MAGALHÃES**  
CPF: 224.618.888-17  
Assinou como representante legal em 28 jun 2023 às 11:01:19

### Log

- 27 jun 2023, 18:19:36 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número f1c4807b-33f7-4ad4-ace6-6446da95f465. Data limite para assinatura do documento: 27 de julho de 2023 (18:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 jun 2023, 18:19:41 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: bernardo.braz@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo BERNARDO VIEIRA BRAZ e CPF 104.141.447-16.

- 27 jun 2023, 18:19:41 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:  
Renata.Ribeiro@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RENATA KELLY RIBEIRO e CPF 285.045.578-47.
- 27 jun 2023, 18:23:19 BERNARDO VIEIRA BRAZ assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail bernardo.braz@btgpactual.com. CPF informado: 104.141.447-16. IP: 177.66.196.254. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5870041 e longitude -46.6820121. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.527.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 jun 2023, 18:30:02 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:  
rabbud@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Lacombe Abbud.
- 27 jun 2023, 18:30:02 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura:  
smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo SERGIO LEMOS DE MAGALHÃES.
- 27 jun 2023, 20:46:40 RENATA KELLY RIBEIRO assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Renata.Ribeiro@btgpactual.com. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.527.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 jun 2023, 10:33:34 Rodrigo Lacombe Abbud assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rabbud@vbirealestate.com. CPF informado: 265.714.598-17. IP: 179.191.86.155. Componente de assinatura versão 1.528.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 jun 2023, 11:01:19 SERGIO LEMOS DE MAGALHÃES assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail smagalhaes@vbirealestate.com. CPF informado: 224.618.888-17. IP: 200.246.203.147. Componente de assinatura versão 1.528.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 jun 2023, 11:01:19 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f1c4807b-33f7-4ad4-ace6-6446da95f465.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f1c4807b-33f7-4ad4-ace6-6446da95f465, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

# Proposta da Administradora

Assembleia Geral Extraordinária



FII The One

ONEF11

**RIO BRAVO**

---

# Proposta da Administradora

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ sob nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do Art. 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem por meio desta, em atendimento ao pedido realizado pelo cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Cotista Solicitante”), detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE), a ser realizada no dia 11 de setembro, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, a fim de submeter à deliberação as matérias previstas abaixo.

Sugerimos a leitura na íntegra das matérias no Edital de Convocação da AGE.

## Matéria (I) - resumo

Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“FII PVBI” ou “Compradora”), e recebida pela Administradora e pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Consultora de Investimentos”), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) (“Preço de Aquisição” e “Transação”, respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m<sup>2</sup> (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto à liquidação do Fundo. Os procedimentos para liquidação do Fundo estão detalhados no item 4 presente na Convocação.

# Proposta da Administradora

## Matéria (ii)

Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

## Matéria (iii)

Alternativamente ao item (i) acima, votar a respeito da contratação de consultoria especializada de primeira linha ("Consultoria **Especializada**"), como por exemplo, mas não se restringindo à CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida remuneração, a título de corretagem, para a Consultoria Especializada, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento do Fundo e Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472. As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

A Rio Bravo não emitirá recomendação de voto para a matéria II. As demais matérias estão detalhadas nas próximas páginas.

## Opinião da Administradora

A Rio Bravo, como Administradora do Fundo, apresenta detalhadamente neste documento as características e desdobramentos observadas na operação proposta na matéria I da Ordem do Dia, para que o investidor possa tomar a melhor decisão de voto. Abaixo, resumimos os três principais temas observados:

1. **VALOR DA TRANSAÇÃO E DEMAIS CONDIÇÕES:** o valor da transação proposto é de R\$ 32.000/m<sup>2</sup>, preço inferior i) à última avaliação imobiliária, realizada recentemente em maio de 2023, que avaliou o Imóvel em cerca de R\$ 34.000/m<sup>2</sup>, e ii) às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.
2. **FORMA DE PAGAMENTO, LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E TRIBUTAÇÃO:** está sendo proposta a aquisição do ativo por R\$ 192,5 milhões, sendo que 15% do valor total (R\$ 28,8 milhões) serão pagos em dinheiro e 85% do valor total (R\$ 163,3 milhões) serão pagos mediante a entrega de cotas do próprio PVBI. Ato seguinte à operação, a proposta prevê a liquidação do Fundo que, mediante o resgate de cotas, deverá entregar aos cotistas do Fundo moeda corrente nacional e cotas de emissão do próprio PVBI.

Conforme legislação vigente, a venda do imóvel com imediata liquidação do Fundo resultará no resgate de cotas do Fundo e, portanto, está sujeita à incidência do Imposto de Renda (“IR”) à alíquota de 20% sobre o ganho de capital do cotista, o qual deve ser retido na fonte. A base de cálculo de tal tributação é o valor de toda a operação, não somente a parcela paga em dinheiro. A Rio Bravo estima que o total de IR a ser retido pelo Fundo é de cerca de R\$ 21 milhões. Para maiores informações sobre a tributação, a Administradora recomenda a leitura a partir do slide 9.

3. **RECEBIMENTO EM COTAS DE PVBI:** Em caso de aprovação da proposta e pagamento da parcela remanescente com cotas do FII PVBI, os cotista do FII ONEF, Fundo mono-ativo com ativo *premium*, localizado na Faria Lima, principal região corporativa do país, passarão por mudança do perfil do seu investimento, ao ter exposição ao FII PVBI. O FII PVBI tem perfil diferente de investimento em função de características específicas do Fundo como (i) composição do seu resultado operacional, (ii) exposição a desenvolvimento imobiliário e (iii) alteração da estrutura de custos incorridos pelos cotistas, conforme detalhado nos slides a seguir.

Em razão dos fatores elencados, a recomendação da Rio Bravo é que a matéria I **não seja aprovada**.

# 1) Valor da transação e demais condições

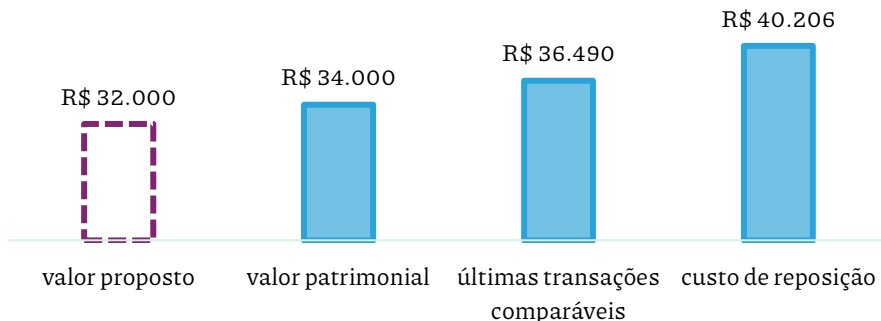
**Valor da Transação:** valor proposto para aquisição do imóvel de R\$ 32.000/m<sup>2</sup> (R\$ 192.492.480,00).

→ O preço oferecido é inferior à última avaliação imobiliária do imóvel, ao custo de reposição e às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.

O país passa por um momento de ciclo monetário favorável para valorização imobiliária, com o início do corte de juros, o que tende a valorizar ativos imobiliários.

Tendo em vista esse cenário positivo para o mercado imobiliário, a Rio Bravo enxerga um cenário favorável ao FII ONEF para o médio prazo.

Valores aproximados por m<sup>2</sup>



Preço médio das transações imobiliárias realizadas nos últimos 20 meses de ativos corporativos de alta qualidade com classificação AA ou AAA, em um raio de até 1 km do Imóvel

"Custo de reposição" explicado na próxima página.

"Últimas transações comparáveis" - fontes: Buildings; Rio Bravo; <https://braziljournal.com/infinity-torre-iconica-da-faria-lima-avaliada-em-r-14-bi-em-venda-privada/>;

<https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2022/05/epoca-negocios-brookfield-compra-12-predios-da-br-properties-por-r-59-bilhoes.html>; <https://braziljournal.com/depois-de-uma-bela-venda-qual-o-futuro-da-velha-ccp/>

# 1) Valor da transação e demais condições

## SOBRE O CUSTO DE REPOSIÇÃO

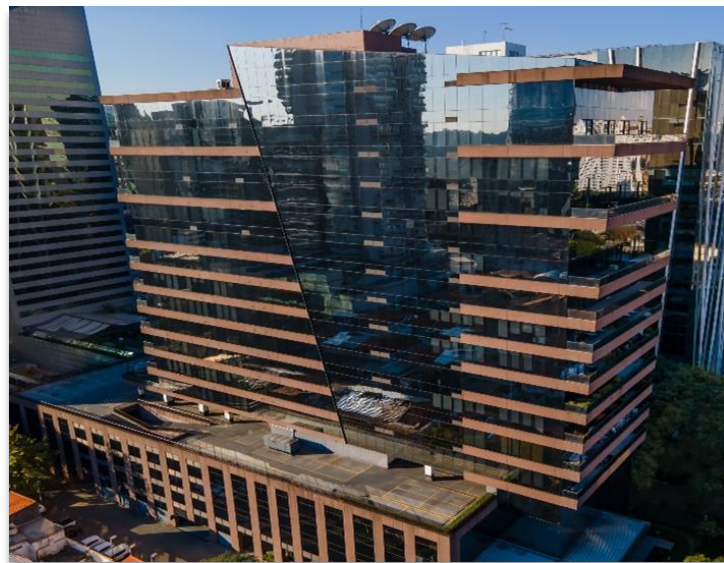
O preço oferecido é inferior ao custo de reposição de um ativo similar na mesma região, o que significa que o preço ofertado não seria suficiente para construir um ativo semelhante, com a mesma qualidade, atributos e localização do ONEF.

Abaixo, simulamos o Custo de Reposição projetado.

	R\$/m <sup>2</sup> Área do terreno	R\$/m <sup>2</sup> Área Locável
Terreno	35.000	8.750
CEPAC	17.601	16.000
Custo de construção		8.000
Outros Custos		800
Incorporadora		6.710
<b>Custo total</b>		<b>40.206</b>

Premissas utilizadas – estudo com base nas análises da Rio Bravo:  
Potencial construtivo básico: 1x; potencial construtivo máximo: 4x; margem incorporadora: 20% sobre o custo total; outros custos de obra: 10%; CEPAC ajustada a Operação Urbana da Faria Lima.  
O edifício The One se encontra em zoneamento onde a sua construção atualmente seria irreplicável. Por isso, utilizamos como parâmetro premissas da Operação Urbana Faria Lima, região onde se encontram os principais pares comparáveis do imóvel.

Alto custo de reposição do ONEF, dada a qualidade e localização do imóvel



# 1) Valor da transação e demais condições

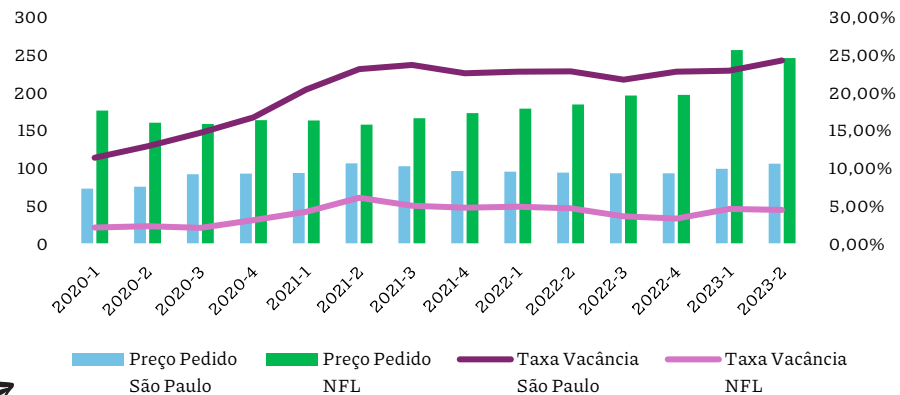
## POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO DA FARIA LIMA

O The One está localizado na principal região corporativa do Brasil, próximo à Av. Brig. Faria Lima, região da Nova Faria Lima (NFL). A região é extremamente demandada, o que é refletido em taxas de vacância bastante abaixo do mercado e preço pedido por m<sup>2</sup> mais alto da cidade de São Paulo.

Com a retomada do setor imobiliário e da economia pós-pandemia, é esperado que a demanda para a região continue em crescimento, com **potencial de aumento do preço pedido na locação e diminuição de vacância.**

A Rio Bravo entende que o valor de venda do ativo deve ser realizado nos mesmos patamares praticados atualmente no região para ativos similares e que tal pagamento poderia ocorrer apenas em dinheiro.

Diferença entre o preço pedido e vacância da região corporativa da cidade de São Paulo vs. a região da Nova Faria Lima (NFL).



Fonte: Buildings

# 1) Valor da transação e demais condições

## RISCO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS

O montante de 15% do preço de aquisição proposto, ou R\$ 28.873.872,00, a ser pago em moeda corrente nacional está condicionado à captação de recursos, nos termos do Resolução CVM nº 160.

Dessa forma, a proposta apresenta risco de captação de recursos, equivalente ao montante mínimo de pagamento em dinheiro, acrescido dos custos de transação, como despesas, emolumentos e tributos relacionados.

A emissão está em curso e não foi divulgado, até esse momento, o volume total captado.

## EXCLUSIVIDADE

A proposta prevê período de exclusividade de 120 dias a contar da data de aceitação da proposta, com previsão de prorrogação à exclusivo critério da compradora.

O Fundo ficaria impedido de conduzir tratativas e negociar eventual alienação do Imóvel com melhores termos, tanto na precificação do ativo do Fundo quanto nas suas condições de pagamento.

## 2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

- Está sendo proposta a aquisição do ativo por R\$ 192,5 milhões, sendo que 15% do valor total serão pagos em dinheiro e 85% do valor total poderão ser pagos mediante entrega de cotas de emissão do próprio PVBI, com a subsequente liquidação do Fundo ONEF.
- Conforme legislação vigente (artigo 18 da Lei nº 8.668/1993), tal operação de venda do ativo com liquidação do Fundo está sujeita à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% retido na fonte. A incidência ocorre sobre o ganho de capital: a diferença do valor bruto de venda sobre o custo de aquisição de cada cotista.
- O IR deve ser retido referente a 100% da operação, não somente à parcela paga em dinheiro, conforme entendimento da Rio Bravo embasado em análise tributária.
- A Rio Bravo estima que o total de IR a ser retido é de cerca de R\$ 21 milhões. Ou seja, antes da efetiva liquidação do Fundo, a Administradora é obrigada a reter o valor do IR para cumprir com a legislação e a orientação da Receita Federal do Brasil (RFB).

## 2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

### SOBRE A TRIBUTAÇÃO – PARECER DO ASSESSOR LEGAL

A aquisição proposta do ativo tem valor total de cerca de R\$ 192 milhões, sendo R\$ 28,8 milhões pagos em caixa e R\$ 163,3 milhões, pago mediante entrega de cotas de emissão do próprio adquirente - VBI. Com isso, o The One passaria a deter caixa e cotas de emissão do PVBI.

Ato contínuo, compreendemos que há clara previsão no pedido de convocação de liquidação do The One mediante entrega de recursos – em sentido amplo, o que englobaria caixa e cotas do PVBI – aos seus cotistas: ***“convocada Assembleia Geral Extraordinária do ONEF, para fins de deliberação quanto à liquidação do ONEF, sem quaisquer outros atos posteriores de gestão em relação ao ONEF ou aos ativos integrantes de sua carteira, bem como a destinação dos recursos decorrentes da alienação do Imóvel pelo ONEF (inclusive aqueles eventualmente decorrentes da entrega de cotas de emissão do PVBI)”***.

Isso significa dizer que há evento de resgate e, portanto, implicará necessidade de apuração, retenção e recolhimento de IR pela administradora do The One.

De acordo com o artigo 18, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% na fonte.

## 2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

É também o que prevê o artigo 37, parágrafo 3º, da IN RFB nº 1.585/2015, que, além de reproduzir a tributação prevista no artigo 18, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, esclarece que *“o resgate de cotas previsto no caput está sujeito à retenção do imposto sobre a renda na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração do fundo ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas”*.

Portanto, tratando-se de resgate de FII, há previsão legal específica que disciplina os seus efeitos tributários – o já citado artigo 18 da Lei nº 8.668/1993 – e previsão regulamentar que esclarece a sua ocorrência precisamente no caso de liquidação do FII – artigo 37, parágrafo 3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/2015 (“IN RFB nº 1.585/2015”).

Por essas razões, em conjunto com o possível não atendimento às condições previstas no artigo 13 da IN RFB nº 1.585/2015, nossa opinião é de que o administrador do FII The One deverá apurar e recolher, se houver, IRRF em virtude da sua liquidação. A propósito do requisito previsto no inciso I do referido dispositivo regulamentar, compreendemos que a liquidação do FII The One disponibilizará recursos para aos seus cotistas por ocasião do evento, seja moeda corrente, seja cotas do FII VBI.

Portanto, concluindo-se pela aptidão jurídica do evento a se submeter à tributação, o administrador assume a posição de sujeito passivo na condição de responsável tributário, conforme dispõem o artigo 4º da Lei nº 9.779/1999 e o artigo 39 da IN RFB nº 1.585/2015, devendo exigir a apresentação da nota de aquisição das cotas, se o beneficiário do rendimento efetuou essa aquisição no mercado secundário, atribuição exigida pelo parágrafo 4º do artigo 37 da referida IN.

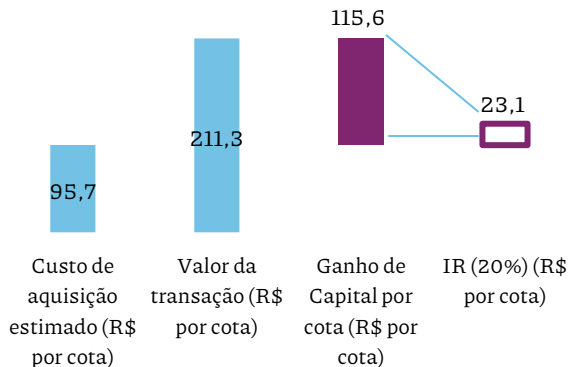
A análise dos aspectos tributários relacionados à proposta de aquisição foi emitido pelo VBSO Advogados. O parecer na íntegra pode ser consultado na sede da Administradora.

## 2) Forma de pagamento, liquidação do Fundo e tributação

Forma de pagamento:



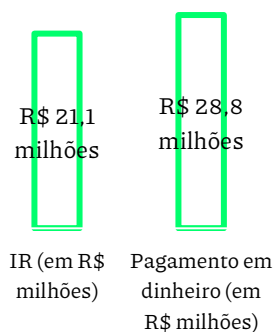
Apenas 15% do preço de aquisição proposto deveria ser pago em moeda corrente nacional.



O ganho de capital depende do preço médio por cotista, portanto pode variar entre cotistas. No exemplo acima, foi considerado o custo de aquisição da primeira emissão de cotas do Fundo.

Pagamento dos 85% restantes do preço de aquisição:

- Captação por parte do FII PVBI para pagamento em dinheiro.
- Caso não seja captado os recursos, o pagamento seria realizado com cotas do FII PVBI.



Estudo realizado pela Rio Bravo para estimar o IR a ser retido na fonte. Foi estimado o preço médio dos cotistas conforme premissas de envio da informação por apenas parte dos investidores, sendo necessário adotar o mínimo negociado historicamente para a outra parcela de cotistas. Essa estimativa pode sofrer alteração.

Em uma operação com ganho de capital de R\$ 115,6 por cota, haveria uma retenção estimada de IR de R\$ 23,1 por cota, por exemplo, para o cotista que adquiriu as cotas na primeira emissão do Fundo.

O cálculo do IR para posterior retenção por parte do Administrador considera:

(preço por cota recebido na venda - custo de aquisição do investidor)\*20%.

No processo de liquidação e cálculo do IR, os investidores devem enviar o seu custo de aquisição das cotas do ONEF para a Administradora. Caso não seja enviado, a Administradora pode adotar o preço mínimo de cota negociado historicamente.

### 3) Recebimento em cotas do PVBI

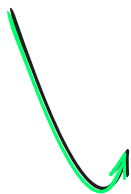
Caso o pagamento da parcela remanescente seja efetivado com cotas do FII PVBI, com a consequente liquidação do fundo, o cotista do FII ONEF passaria a deter cotas do FII PVBI, estando exposto a política de investimento deste ativo e suas principais características.

- Com a provável possibilidade de pagamento relevante da transação com cotas do FII PVBI, a Rio Bravo, como Administradora e cumprindo seu dever fiduciário, realizou uma análise, estritamente técnica, do FII PVBI com o único e exclusivo objetivo de dar transparência aos cotistas do FII ONEF quantos às principais características do FII PVBI.
- A Rio Bravo destaca que o cotistas do ONEF, ao receber parte do pagamento em cotas do FII PVBI, terá diluída a sua participação em um ativo *premium* localizado na Faria Lima.
- Os cotistas do Fundo passarão por mudança do perfil do seu investimento, em função de características específicas do Fundo como a composição do seu resultado operacional e a exposição a desenvolvimento imobiliário.
- Por terem estruturas de custos diferentes no que tange à cobrança de taxa de administração, pode haver custo maior para administração do mesmo ativo.

### 3) Recebimento em cotas do PVBI

#### Sobre o resultado operacional

- ▶ 84% da carteira de contratos do PVBI estará em período revisional entre 2023 e 2024, ou seja, poderá ter seus valores revisados pelas partes, seguindo a lei do inquilinato.
- ▶ 49% da receita contratada do fundo refere-se a um único contrato no Ed. Park Tower, que poderá passar por revisional no primeiro semestre de 2024.

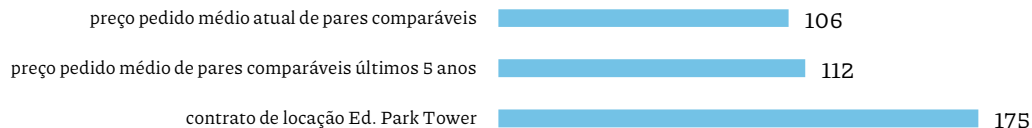


O contrato de locação do Ed. Park Tower tem valor atual de aproximadamente **R\$ 175/m<sup>2</sup>**



Mapa: Buildings. Marcador: edifícios A, AA e AAA.

#### comparativo preço de locação por m2



Fonte: Dados de pares: Buildings. Dados do Ed. Park Tower: informe mensal FII PVBI.

### 3) Recebimento em cotas do PVBI

Estrutura de custo menos eficiente:

O FII PVBI tem taxa de administração sobre valor de mercado equivalente a 1,0%, já o ONEF tem taxa de administração sobre a receita imobiliária de 5,7%.

Caso o The One (Imóvel) seja adquirido pelo PVBI, haverá custos maiores pelo mesmo patrimônio administrado, o que pode ser um desincentivo para o cotista do The One.

<b>Taxa de administração projetada</b>	<b>ONEF</b>	<b>PVBI</b>
<b>Base de cálculo</b>	Receita Imobiliária	PL
<b>Taxa (%)</b>	5,70%	1,00%
<b>Taxa Mensal (R\$)</b>	56.043	160.400
<b>Taxa Anual (R\$)</b>	672.518	1.924.800

Aumento de custos de 186%

As taxas projetadas acima para o PVBI são referentes apenas ao patrimônio do The One, e não à taxa total do fundo PVBI.

## Proposta da Competição

Como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo, para que possam ser recebidas ofertas mais competitivas, tanto em preço quanto em forma de pagamento, a Administradora propôs a matéria III, com o objetivo de abrir um processo estruturado para a venda do imóvel.

Desta forma, e com a contratação de uma consultoria imobiliária especializada, o Fundo pode receber outras propostas de aquisição, para que sejam apreciadas e deliberadas posteriormente pelos cotistas do Fundo.

É importante ressaltar que esse processo estruturado não é uma garantia de que serão recebidas ofertas, tampouco as características de tais ofertas.

Processo estruturado de venda proposto pela Rio Bravo tem como objetivo maximizar o retorno para o cotista com uma eventual venda através de:

- Busca por uma melhor oferta de compra por m<sup>2</sup>, que reflita o real valor do Imóvel.
- Busca por formas de pagamento com mais liquidez, preferencialmente com pagamento em dinheiro.

A Administradora prevê um processo de venda com 12 meses de duração.

Em busca de melhores alternativas para os cotistas, a recomendação da Rio Bravo é que a matéria III seja aprovada.

## Sobre a votação

A AGE será realizada na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065.

De modo alternativo, como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, o voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente [riobravo@comunicacaoriobravo.com.br](mailto:riobravo@comunicacaoriobravo.com.br). Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página.

**ATENÇÃO:** em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br) | 11 3509-6500 | Atendimento digital: [clique aqui](#)

ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA

11h de  
11/09/23

PRAZO PARA  
RECEBIMENTO DOS  
VOTOS

11h de  
11/09/23

PUBLICAÇÃO DAS  
DELIBERAÇÕES

11/09/23\*

\*Após o fechamento do mercado.



riobravo.com.br



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)



## INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

### Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza.
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

**Passo 2:** Imprimir o voto e assinar.

**Passo 3:** Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

### E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br) junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

### Correio:

A/C: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Ref.: Assembleia Geral Extraordinária do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE  
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia  
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

## INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

## MODELO DE VOTO

Local, dia de mês de 2023.

À

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

("Rio Bravo" ou "Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), a ser realizada às **11h do dia 11 de setembro de 2023** ("Assembleia" ou "AGE").

Prezados Senhores,

Em atendimento ao pedido realizado pelo cotista **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Cotista Solicitante"), detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, e em atenção ao Edital de Convocação e Proposta da Administradora encaminhada em 16 de agosto de 2023, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

### 1. Matérias colocadas em deliberação a pedido do Cotista Solicitante:

- (i) Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("FII PVBI" ou "Compradora"), e recebida pela Administradora e pela Rio Bravo Investimentos Ltda. ("Consultora de Investimentos"), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) ("Preço de Aquisição" e "Transação", respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m<sup>2</sup> (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas na referida proposta de aquisição, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de R\$ 28.873.872,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, o Fundo poderá passar a deter cotas de emissão do FII PVBI (“Integralização Mediante Compensação”).

Para os fins do parágrafo acima, o FII PVBI realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da aquisição imobiliária do Imóvel. Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do Preço de Aquisição pelo FII PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o Fundo compensará os créditos que detém contra o FII PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra do Imóvel com a obrigação de integralização de cotas de emissão do FII PVBI.

Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do FII 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\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo FII PVBI no dia 31 de março 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.

A íntegra da proposta de aquisição do Imóvel com os seus demais termos e condições, contendo também o detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes sujeitas à superação, encontra-se anexa à Convocação (Anexo I – Cópia integral da Proposta de Aquisição), assim como a proposta de recomendação da Administradora (Anexo II – Proposta da Administradora).

Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não definidos de forma

diversa, têm o significado definido na referida proposta de aquisição.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente alteração do Regulamento e da sua política de investimentos para que o Fundo detenha, diretamente, as cotas de emissão do FII PVBI, conforme exposto acima.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto a liquidação do Fundo.

Voto do Cotista:  Aprovar  
 Rejeitar  
 Abstenho-me de votar

- (ii) Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Voto do Cotista:  Aprovar  
 Rejeitar  
 Abstenho-me de votar

## 2. Matéria colocada em deliberação pela Administradora:

Sem prejuízo da votação das matérias acima, e como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

- (iii) Alternativamente ao **item (i)** acima, votar a respeito da contratação de empresa especializada de primeira linha, como por exemplo, mas não se restringindo, CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida ao respectivo prestador de serviço uma remuneração, a título de corretagem, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

Voto do Cotista:  Aprovar  
 Rejeitar  
 Abstenho-me de votar

---

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA