

São Paulo/SP, 22 de setembro 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 e §3º 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 de Edgar Boicenco, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 148.792.928-50, Edilson Braga, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 064.362.108-30 e Alex Pomilio, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 137.501.898-11, na qualidade de cotistas detentores, em conjunto, de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de outubro 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 pelos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia:

(i) A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo ("Nova Administradora"), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora ("Remuneração Mínima"). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São

Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo;

(ii) A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima; e

(iii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Tudo nos termos do regulamento proposto em marcas de revisão, que segue anexo à presente convocação.

#### **Manifestação da Administradora:**

Caso as matérias previstas nos itens acima não sejam aprovadas, como forma de equiparar a proposta de taxa de Administração da Nova Administradora, a Rio Bravo optará por reduzir a taxa de administração do Fundo para uma taxa mínima por um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da conclusão desta Assembleia, conforme detalhadamente previsto no slide 7 da Proposta da Administradora.

#### **Quórum para aprovação das matérias:**

As matérias descritas nos itens (i) e (ii) acima dependerão 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. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

#### **Procedimentos para o exercício do direito de voto:**

A AGE será realizada no dia 11 de outubro 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 II).

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 **11:00 horas do dia 11 de outubro 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 do Pedido de AGE e Regulamento proposto marcado

Anexo II – Instruções para voto por escrito e Modelo de Carta Resposta

Anexo III – Proposta da Administradora

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

Instituição Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

À

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

Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia

São Paulo - SP

Com cópia para:

**Comissão de Valores Mobiliários**

Superintendência de Supervisão de Securitização

[sse@cvm.gov.br](mailto:sse@cvm.gov.br)

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

[valoresmobiliarios@b3.com.br](mailto:valoresmobiliarios@b3.com.br)

Ref: **Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário The One**

Edgar Boicenco, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 148.792.928-50, Edilson Braga, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 064.362.108-30 e Alex Pomilio, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 137.501.898-11 (em conjunto, "Cotistas Solicitantes"), na qualidade de cotistas detentores, em conjunto, de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), administrado por V.Sas., vem, por meio da presente, nos termos do item 13.3.1. do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do § 1º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), requerer à **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), a convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE") do Fundo, na qual todos os cotistas do Fundo poderão deliberar pelas matérias descritas no presente pedido ("Pedido de Convocação").

## **1. Do Pedido**

Os Cotistas Solicitantes requerem à Administradora que seja convocada, até o dia 30 de agosto de 2023, AGE do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo e da Instrução CVM 472, a ser realizada no dia 14 de setembro de 2023, às 11h00, devendo constar da Ordem do Dia, isolada e obrigatoriamente, a redação expressa no **Anexo A** desta solicitação.

O presente Pedido de Convocação deve ser disponibilizado integralmente, em conjunto com a convocação da AGE acima referida e seus anexos, para o atendimento aos arts. 19 e 19-A da Instrução CVM 472 e dos termos do Regulamento do Fundo, nesta data, na página de V.Sas. na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, mantidos disponíveis aos cotistas em sua sede, e enviados ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, em atendimento ao art. 41, IV, e seu §1º c/c o art. 42 da Instrução CVM 472 e ao Regulamento do Fundo.

## **2. Motivações do Pedido**

Na visão dos Cotistas Solicitantes, a forma como a Administradora optou por conduzir os assuntos do Fundo, em especial em razão do recebimento, pelo Fundo, de determinadas propostas para a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, não se encontra alinhada aos melhores interesses do próprio Fundo e de seus cotistas.



Neste sentido, os Cotistas Solicitantes manifestam sua insatisfação quanto aos procedimentos adotados, e propõem à totalidade dos cotistas do Fundo a substituição da instituição responsável pela administração e gestão do Fundo, de modo a que sejam observados e respeitados os interesses dos cotistas.

Cabe ressaltar que a mudança proposta pelos Cotistas Solicitantes, caso aprovada, representará uma redução na Taxa de Administração do Fundo de aproximadamente 22%, considerando-se o último valor de taxa de administração cobrada e o patrimônio líquido do Fundo, conforme Informe Mensal do Fundo referente a julho de 2023.



No presente caso, entendemos necessário não apenas expressar nossa visão, mas agir, utilizando mecanismos previstos na regulamentação aplicável e que garantem a prerrogativa de submeter o tema à soberana decisão da assembleia geral de cotistas.

Destaca-se que os Cotistas Solicitantes são integrantes do GRIFI – Grupo de Investidores em Fundos Imobiliários, um grupo que tem por objetivo fortalecer os processos de decisão de investimento de seus membros, atuar na melhoria da governança dos fundos e na defesa dos interesses dos cotistas.

Sendo o que nos cumpria para o momento.

DocuSigned by:  
  
Assinado por: EDGAR BOICENCO:14879292850  
CPF: 14879292850  
Hora de assinatura: 23/08/2023 | 16:38:04 PDT  
  
EDGAR BOICENCO:14879292850:161EC

DocuSigned by:  
  
Assinado por: EDILSON BRAGA:08436210830  
CPF: 08436210830  
Data/Hora da Assinatura: 23/08/2023 | 16:33:39 PDT  
  
EDILSON BRAGA:08436210830:ABCCCE0

DocuSigned by:  
  
Signed By: ALEX POMILIO:13750169811  
CPF: 13750169811  
Signing Time: 23/08/2023 | 16:58:15 PDT  
  
ALEX POMILIO:13750169811:1FAB792

**ANEXO A**  
**CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

“São Paulo, 30 de agosto de 2023

Aos

Senhores Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

Prezado(a) Cotista,

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 o nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do Art. 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), vem por meio desta, em atendimento ao pedido de Edgar Boicenco, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 148.792.928-50, Edilson Braga, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 064.362.108-30 e Alex Pomilio, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 137.501.898-11, na qualidade de cotistas detentores, em conjunto, de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 14 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 pelos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia:

(i) A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo (“Nova Administradora”), a qual foi indicada pelo Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora (“Remuneração Mínima”). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo;

(ii) A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima; e

(iii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Tudo nos termos do regulamento proposto em marcas de revisão, que segue anexo à presente convocação.

#### **Quórum para aprovação das matérias**

As matérias descritas no itens (i) e (ii) acima dependerão 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. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

#### **Procedimentos para o exercício do direito de voto.**

A AGE será realizada no dia 14 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. (“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 II).

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 11h00 do dia 14 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 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](https://www.riobravo.com.br/Whatsapp)

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

Anexo I Cópia integral do Pedido de AGE.

Anexo II Instruções para voto por escrito.

Anexo III Regulamento proposto marcado.

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

Instituição Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE”**

**ANEXO I**  
**CÓPIA INTEGRAL DO PEDIDO DE AGE**

## ANEXO II 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 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 [Ano].

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 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 11h00 do dia 14 de setembro de 2023 ("Assembleia" ou "AGE")

Prezados Senhores,

Em atendimento ao pedido realizado por cotistas detentores de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), e em atenção à convocação da AGE encaminhada em 30 de agosto de 2023, eu, [NOME DO COTISTA], [CPF/CNPJ nº NÚMERO DO CPF/CNPJ], manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

(i) A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo ("Nova Administradora"), a qual foi indicada pelo Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora ("Remuneração Mínima"). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento") para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo;

Aprovar

Não aprovar

Abster-me de votar

Abster-me de votar por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável

(ii) A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima; e

Aprovar

Não aprovar

Abster-me de votar

Abster-me por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável

(iii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Aprovar

Não aprovar

Abster-me de votar

Abster-me de votar por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável

Atenciosamente,

**[NOME DO COTISTA]**

[CPF ou CNPJ]

E-mail: [E-MAIL DO COTISTA]

Telefone: [(DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA]

**ANEXO III**  
**REGULAMENTO PROPOSTO MERCADO**

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ/MF 12.948.291/0001-23**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cpto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 ~~RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.~~, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 07.253.654/0001-76 ~~72.600.026/0001-81~~ (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO**

2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

**CAPÍTULO III**  
**DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

3.1. O Fundo tem por objeto principal a aquisição de até 8 (oito) lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o R/2 na matrícula n.º 180.886. As lajes serão destinadas à locação, arrendamento ou venda para fins comerciais, sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários, podendo o Fundo realizar aplicações de longo prazo, em imóveis comerciais, em todo território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos Cotistas, seja com recursos advindos da locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (“Ativos Imobiliários”).

3.1.1. A política de investimento do Fundo consistirá na utilização dos recursos captados para a aquisição das 8 (oito) lajes do empreendimento descrito acima, com vistas à sua exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou alienação a terceiros.

3.1.1. Para atender as necessidades de liquidez do Fundo, a parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa, incluindo: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, 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.

3.3. A decisão sobre aquisição dos Ativos Imobiliários depende de autorização prévia dos Cotistas.

3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.4.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, desde que aprovada a sua aquisição em assembleia geral de cotistas.

3.4.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá, nos termos e limitações deste Regulamento, negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.4.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.5.1. O Fundo deverá enquadrar seus recursos de acordo com a limitação mencionada na Cláusula 3.5 acima em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada emissão de Cotas.

3.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As cotas, após integralizadas, serão negociadas na BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou em mercado de balcão organizado, mediante aprovação em Assembleia.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), no montante de R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), dividido em 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas, tendo sido efetivamente subscrito o montante de R\$32.100.000,00 (trinta e dois milhões e cem mil reais), dividido em 32.100 (trinta e duas mil e cem) Cotas, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), subscritas exclusivamente por investidores qualificados.

4.9.1. O investimento mínimo por ocasião da Primeira Emissão foi de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.9.2. A integralização das cotas da Primeira Emissão ocorre mediante chamadas de capital, devidamente corrigidas pelo INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, conforme previsto no compromisso de investimento firmado pelo Cotista (“Compromisso de Investimento”), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral. As chamadas de capital são feitas por meio de correspondência eletrônica enviadas aos Cotistas do Fundo, pela Instituição Administradora, com prazo para integralização a ser definido pela Instituição Administradora, que não poderá ser inferior a 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da chamada. A chamada de capital será encaminhada aos Cotistas, por correio eletrônico ou carta registrada. O Compromisso de Investimento é documento por meio do qual o Cotista se obriga a integralizar as Cotas subscritas, na medida em que a Instituição Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no Compromisso de Investimento e neste Regulamento.

4.9.32. A segunda emissão de Cotas do Fundo correspondeu ao montante de até R\$128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais), dividido em 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentas e cinco) Cotas, com valor unitário de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais) cada Cota, destinada ao público geral e sob regime de melhores esforços.

4.10. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que os valores de novas Cotas deverá levar em consideração o valor patrimonial ou da carteira de imóveis de propriedade do Fundo, bem como perspectivas futuras de rentabilidade.

4.10.1. Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Instituição Administradora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.10.2. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sendo que os detalhes sobre sua operacionalização deverão ser definidos pela Instituição Administradora.

4.10.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.5. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

## **CAPÍTULO V**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS**

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, nos termos previstos em suas políticas internas, para arcar com despesas extraordinárias do Fundo.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no caput deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. As Cotas poderão ser amortizadas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO**

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

VI - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VIII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem o inciso III do art. 6.3 podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, prestados por empresas que integrem o grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração

6.3.2. Os serviços a que se referem os incisos I e II da do art.6.3 podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, prestados por empresas que integrem o grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br), com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

## **CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

## **CAPÍTULO VIII**

### **VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V- aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI- aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII- vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, caso permitido nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

9.1. – **Gestão:** Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela [HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida](#)

Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestora”). ~~Instituição Administradora, ou por quem esta venha a contratar, nos termos do item 6.2. acima.~~

9.1.1. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

49. ~~4.2.~~ Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar ~~à Instituição Administradora~~ proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

~~9.2. Consultoria Imobiliária: Para o exercício de suas atribuições, a Instituição Administradora contratou, às suas expensas, a Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, para atuar como consultora de investimentos imobiliários do Fundo (“Consultora de Investimentos”). A remuneração devida à Consultora de Investimentos poderá ser paga diretamente pelo Fundo, deduzindo-se tal valor da remuneração devida à Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.~~

~~9.2.1. O contrato a ser firmado entre o Fundo e a Consultora de Investimentos, conforme previsto acima, deverá incluir em seu objeto os seguintes serviços: (i) assessoria à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas à Instituição Administradora, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) planejamento e orientação à Instituição Administradora nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; (iii) recomendação à implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou ao aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e (iv) elaboração de relatórios semestrais ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério e benchmark mais adequados, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.~~

## **CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE**

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação

em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## **CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

11.1. A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa de administração equivalente a ~~5,70% (cinco vírgula setenta por cento)~~ 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano ~~calculada sobre a totalidade das receitas brutas de locação do Fundo~~ sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”), ~~por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Administradora~~ “Remuneração Mínima”).

11.1.1. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

11.1.2. Caso o Fundo seja liquidado antes de findo o prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da assunção da administração do Fundo pela Administradora, será devido pelo Fundo à Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de

Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima.

~~11.1.1. Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração será equivalente a, no mínimo, R\$ 192.000.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) por ano, equivalente a R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais) por mês, atualizada positivamente e anualmente, todo mês de novembro, de acordo com a variação do IGP-M—Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), ou, na sua falta, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor do FIPE do período anterior (IPC/FIPE), ou, ainda, na falta de ambos, do Índice Geral de Preços—Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV).~~

~~11.1.2. A Taxa de Administração será apurada e paga mensalmente, por serviço vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.~~

~~11.1.3. Além dos honorários previstos no item 11.1 acima, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração e de contabilidade do Fundo, conforme discriminado nos respectivos contratos, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Instituição Administradora.~~

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida pelo Fundo taxa de performance.

~~11.6. Além dos honorários previstos no item 11.1 acima, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Fundo (“Taxa de Venda”).~~

## **CAPÍTULO XII**

### **DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e

direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para

12.3. Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

### **CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – instituição de capital autorizado (emissão de Cotas a critério da Instituição Administradora) e emissão de novas Cotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na sua integralização, se for o caso;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração; e

XV – deliberar sobre aquisição de imóveis pelo Fundo e, em geral, sobre novos investimentos, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a tais imóveis, e posteriores alterações, se aplicável;

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.2. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.15.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.15.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

15.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

17.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, 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.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: [http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx); [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

18.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.23. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

## **CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que

dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.6. O Fundo, seus Cotistas e a Instituição Administradora obriga-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

19.6.1. As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados deverão ser pagos pela parte vencida.

## 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 **11:00 horas do dia 11 de outubro de 2023** ("Assembleia" ou "AGE").

Prezados Senhores,

Em atendimento ao pedido realizado por cotistas detentores de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), e em atenção à convocação da AGE encaminhada em 22 de setembro de 2023, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

(i) A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo ("Nova Administradora"), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora ("Remuneração Mínima"). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento") para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo;

- Aprovar  
 Não aprovar  
 Abster-me de votar  
 Abster-me de votar por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

**(ii)** A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima; e

- Aprovar  
 Não aprovar  
 Abster-me de votar  
 Abster-me de votar por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

**(iii)** A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

- Aprovar  
 Não aprovar  
 Abster-me de votar  
 Abster-me de votar por estar em situação de conflito de interesses ou não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

Atenciosamente,

---

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

# 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 pelos cotistas EDGAR BOICENCO, CPF sob nº 148.792.928-50, EDILSON BRAGA, CPF sob nº 064.362.108-30 e ALEX POMILIO, CPF sob nº 137.501.898-11 (“Cotistas Solicitantes”), detentores 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 outubro de 2023, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, conjunto 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)

A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo (“**Nova Administradora**”), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora (“**Remuneração Mínima**”).

---

# Proposta da Administradora

## Matéria (i) - continuação

Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo.

## Matéria (ii)

A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima.

## Matéria (iii)

A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

As matérias descritas nos itens (i) e (ii) acima dependerão 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. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

## Opinião da Administradora

O pedido de convocação dos Cotistas Solicitantes traz como motivação do pedido de substituição da instituição responsável pela administração e gestão do Fundo principalmente o que segue: *“a forma como a Administradora optou por conduzir os assuntos do Fundo, em especial em razão do recebimento, pelo Fundo, de determinadas propostas para a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, não se encontra alinhada aos melhores interesses do próprio Fundo e de seus cotistas.”*

A Rio Bravo, como Administradora do Fundo, sempre prezou por garantir o melhor interesse dos cotistas do Fundo. A Rio Bravo deu ampla e toda publicidade as propostas recebidas, com total transparência, como detalhado na linha do tempo ao lado.

Ainda, é líquido e certo o direito de cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo realizarem o pedido de convocação de assembleia, se assim o desejarem, para deliberar acerca das propostas recebidas. Cabe esclarecer que, após as duas primeiras propostas, não houve qualquer pedido de convocação para deliberação por parte dos cotistas. Apenas na 3ª proposta, após sua publicidade, houve a solicitação de convocação de assembleia por parte de cotistas com mais de 5% das cotas, a qual foi convocada pela Rio Bravo.

Com a convocação solicitada, a Rio Bravo realizou análise técnica sobre o impacto da venda do ativo para todos os cotistas do Fundo, bem como contratou um assessor legal externo para auxiliar no melhor entendimento da operação. Com base nisso, a Rio Bravo disponibilizou um material completo elencando os fatores de risco que, segundo a Rio Bravo, poderiam estar envolvidos na transação objeto da convocação. Para acessar o material, [clique aqui](#).

abr/23  
PUBLICAÇÃO DA 1ª  
PROPOSTA RECEBIDA  
NO VALOR DE  
R\$ 26.002/m<sup>2</sup>

mai/2023  
PUBLICAÇÃO DA 2ª  
PROPOSTA RECEBIDA  
NO VALOR DE  
R\$ 31.500/m<sup>2</sup>

jun/23  
PUBLICAÇÃO DA 3ª  
PROPOSTA RECEBIDA  
NO VALOR DE  
R\$ 32.000/m<sup>2</sup>

jul/23  
CONVOCAÇÃO PARA  
DELIBERAR ACERCA  
DA 3ª PROPOSTA  
RECEBIDA

## Opinião da Administradora

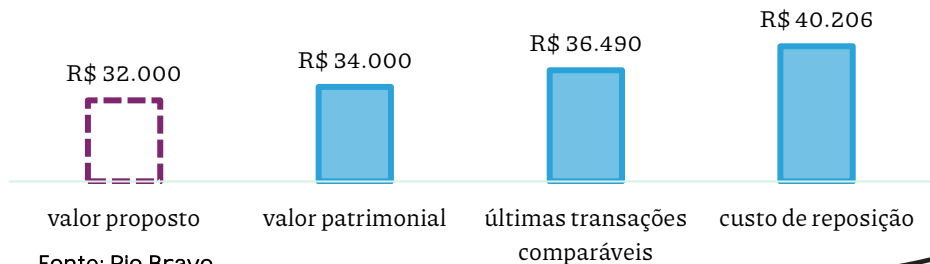
A Rio Bravo tem o dever fiduciário de tomar decisões alinhadas com o melhor interesse dos cotistas. Nas propostas recebidas, o preço oferecido era inferior à última avaliação imobiliária do imóvel, ao custo de reposição e às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.

Além disso, 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, e entendeu que **a venda nas condições ofertadas não era alinhada com o melhor interesse dos cotistas.**



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



Fonte: Rio Bravo

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

---

## Opinião da Administradora

Ainda, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de setembro de 2023, houve manifestação formal de cotistas cujos signatários são, entre outros, os solicitantes da atual AGE, que contava com o seguinte trecho: *“apesar de concordarem com a venda do Imóvel ao FII PVBI e com a convocação original da AGE realizada pelo cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, entendem que a Nova AGE deve ser realizada antes da decisão sobre o tema, para que, caso a nova administradora seja eleita, os assuntos do Fundo passem a ser tratados pela nova administradora.”* Adicionalmente, a Rio Bravo solicitou aos cotistas maiores esclarecimentos sobre a postura da Rio Bravo mencionada na manifestação, não sendo respondido nenhum esclarecimento ou detalhamento.

Além disso, também conforme ata da mesma AGE realizada em 11 de setembro de 2023, o representante do cotista RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO salientou que *“em seu entendimento, não há nenhuma crítica ou questionamento acerca do trabalho de gestão realizado pela Rio Bravo ou à forma como o processo foi conduzido. [...] Destacou ainda que, a respeito da forma de convocação e do entendimento tributário em caso de liquidação do Fundo, entende que a Rio Bravo como administradora do Fundo possui o seu próprio entendimento e tem o direito de julgar os riscos de acordo com o que os seus assessores tributários e especializados indicam. Dito isso, da forma como foi convocada a assembleia, entende que a discussão a respeito da tributação do Fundo no momento da sua liquidação não é um ponto pacífico entre os administradores fiduciários, e entende também que, na qualidade de investidor, há uma alternativa melhor para a liquidação do Fundo do ponto de vista tributário, ficando a critério de cada administrador assumir ou não o risco envolvido. Por fim, ressaltou mais uma vez a qualidade do trabalho que vem sendo realizado pela Rio Bravo desde o início do Fundo no ano de 2010, que trouxe uma valorização importante do ativo.”*

A Rio Bravo atuou e atua em benefício do Fundo e no melhor interesse de seus cotistas, os números concretos detalhados no decorrer desta Proposta confirmam a qualidade na gestão e geração de valor para os Cotistas do Fundo. Não há qualquer oposição da Rio Bravo a respeito da venda do imóvel, o papel da Administradora é extrair o melhor valor para a totalidade de cotistas, tudo dentro do previsto em regulamento e dos seus poderes de gestão discricionária do ativo.

A Rio Bravo entende que a venda do imóvel nas condições apresentadas não otimizará o retorno para os cotistas e que há valor a ser extraído do ativo imobiliário em sua atuação na gestão do fundo. Portanto, a recomendação da Administradora é que a matéria seja reprovada.

## Redução da Taxa de Administração

Redução da taxa de administração do Fundo em 25%

Como forma de equiparar a proposta de taxa de Administração da Nova Administradora, caso as matérias não sejam aprovadas, a Rio Bravo optará por reduzir a taxa de administração do Fundo para a taxa mínima de R\$ 42.189 por mês, por um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da conclusão desta Assembleia.

Esse valor é inferior à taxa de administração proposta pela Nova Administradora, de, aproximadamente, R\$ 43.650 por mês, considerando o último Patrimônio Líquido disponível do Fundo.

Redução de taxa da Nova Administradora	Redução de taxa da Rio Bravo
-20%	- 25%

## Pagamento da taxa de administração para a Nova Administradora, mesmo em caso de liquidação Fundo

Ainda, vale destacar que a Nova Administradora terá garantido o recebimento a 36 meses de taxa de administração, como descrito na matéria proposta.

Ou seja, em eventual caso de venda do único ativo do Fundo antes desse prazo, o Fundo deverá pagar todo o saldo remanescente referente aos 36 meses à Nova Administradora.

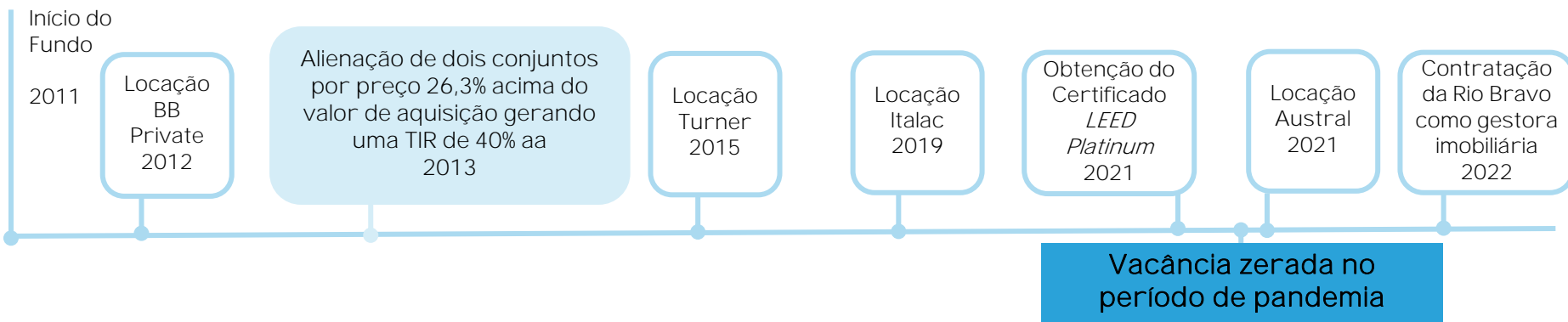
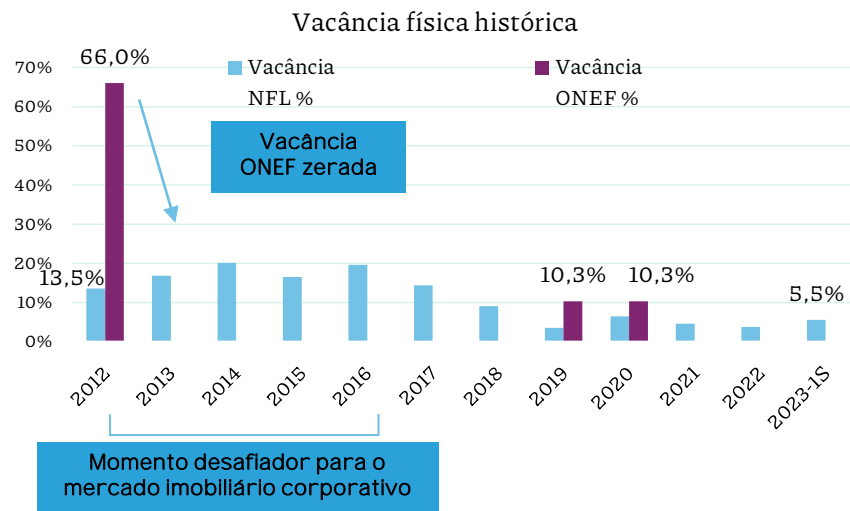
Em um cenário de venda e posterior liquidação do Fundo 6 meses após a troca da Administradora, por exemplo, a Nova Administradora fará jus a, aproximadamente, R\$ 1,3 milhão, devendo ser arcados pelo Fundo de forma integral antes da liquidação.

# 1) Fundo The One – Histórico

O fundo teve início em 2011, com a conclusão e entrega do imóvel The One, na região da Nova Faria Lima. À época, não havia renda garantida contratada, e o fundo iniciou sua operação com 100% das lajes próprias com vacância.

Desde então, o empenho de gestão da Rio Bravo foi focado em obter o melhor retorno possível para o cotistas, com absorção de vacância, boas locações e atualização do ativo.

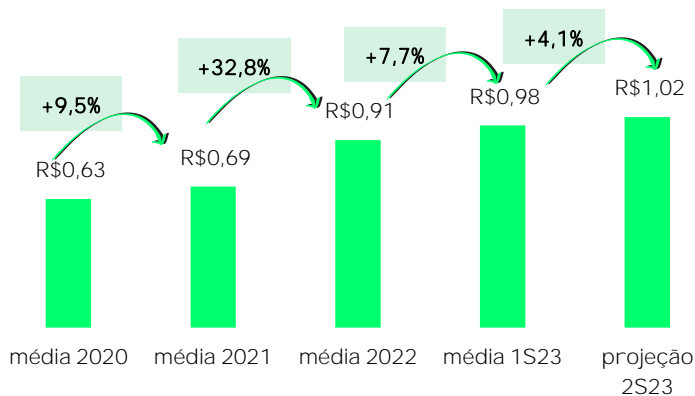
Esse trabalho fica evidente no gráfico ao lado, no comparativo entre as lajes do Fundo (ONEF) e a região da Nova Faria Lima (NFL), com a inicial redução de vacância em um período desafiador, cuja vacância da região estava aumentando. Ainda, as lajes do Fundo têm vacância histórica extremamente controlada.



# 1) Fundo The One – Histórico

As últimas locações e revisionais possibilitaram um aumento real do valor médio de locação e aumento consistente dos rendimentos pagos pelo fundo.

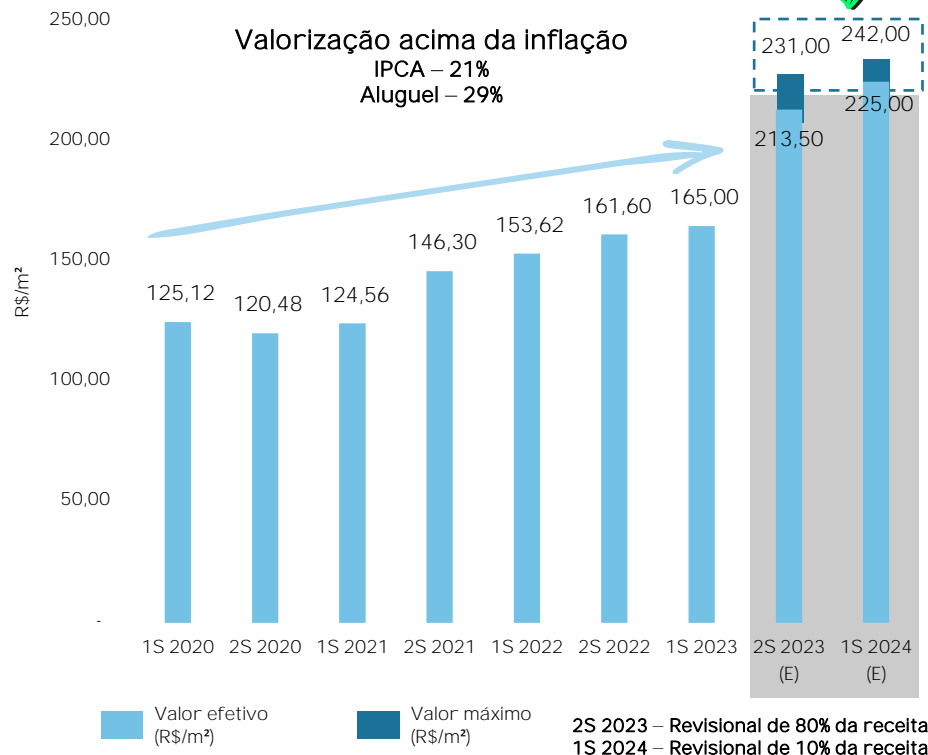
Histórico de distribuição mensal e projeção mensal (R\$/cota)



A estimativa do aluguel por m<sup>2</sup> não poderá ser interpretada como garantia ou promessa de resultado e/ou renda

## Evolução do aluguel por m<sup>2</sup>

Estimativa para as revisionais: de R\$ 225/m<sup>2</sup> a R\$ 250/m<sup>2</sup>.

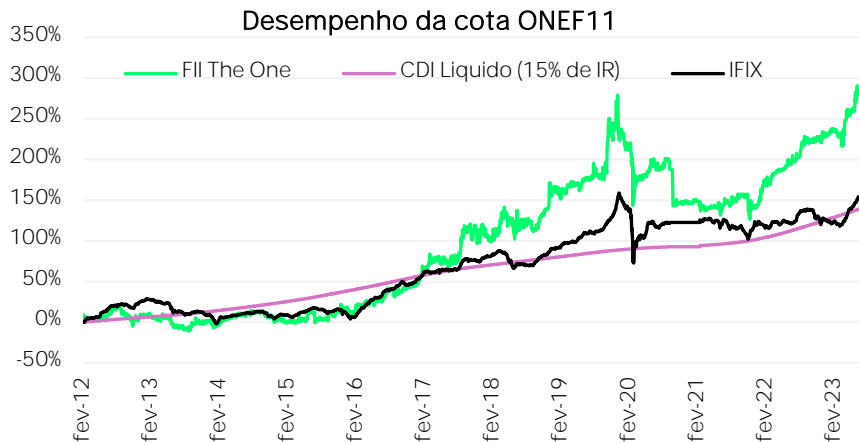


# 1) Fundo The One – Histórico

O bom trabalho de gestão fica evidente na valorização

- ✓ da cota do fundo no secundário e
- ✓ do patrimônio do ativo

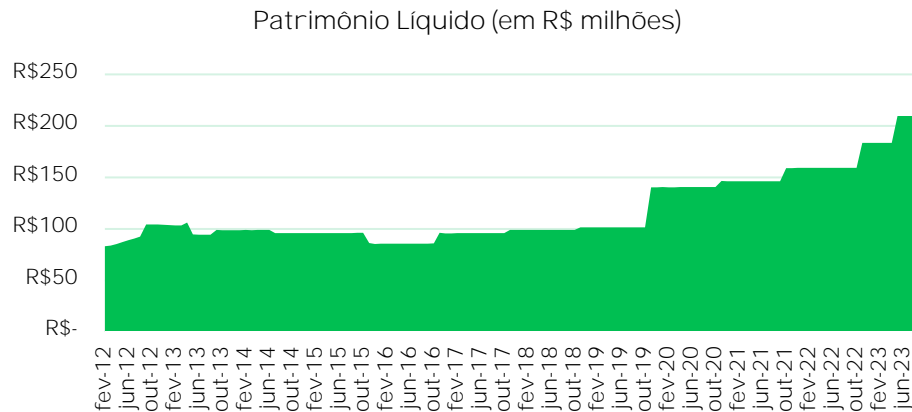
Valorização da cota em +297% desde o início do Fundo



Considera cota ajustada por proventos

Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Data base: 31/08/2023



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

## 2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

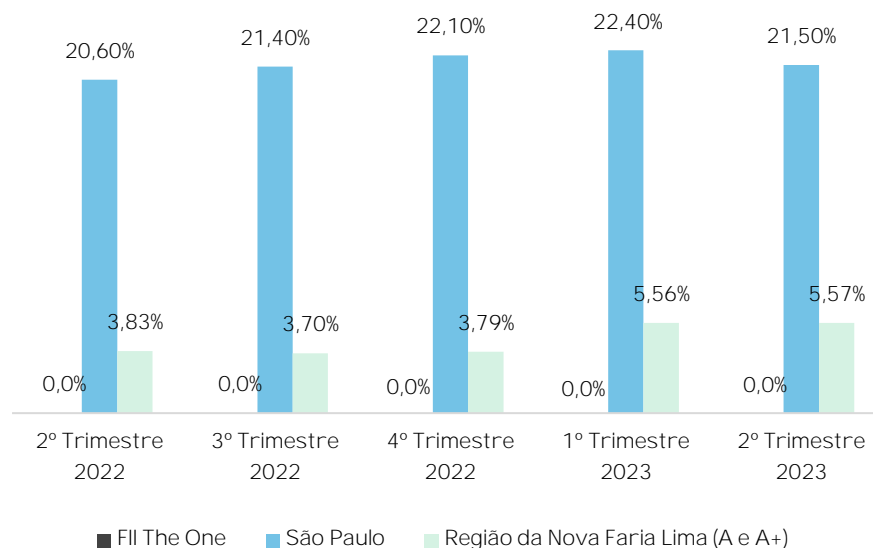
Locações e Negociações realizadas no ONEF

Vacância zerada durante o período de pandemia

### LOCAÇÕES NO PERÍODO DA PANDEMIA – MANUTENÇÃO DA OCUPAÇÃO TOTAL DO EMPREENDIMENTO

A Rio Bravo, em meio a pandemia, conseguiu zerar a vacância da área locável do Fundo, com a nova locação com empresas do Grupo Austral, em janeiro/2021, referente à área locável BOMA de 620 m<sup>2</sup>, enquanto a região apresentava vacância crescente: no início de 2021, a vacância da Nova Faria Lima era de 7,5%, segundo dados da Buildings.

As condições comerciais negociadas à época, mesmo durante o período de pandemia, estavam em linha com os parâmetros compatíveis com o mercado, demonstrando a capacidade de geração de renda imobiliária do ativo.



Fonte: Rio Bravo, Buildings

## 2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

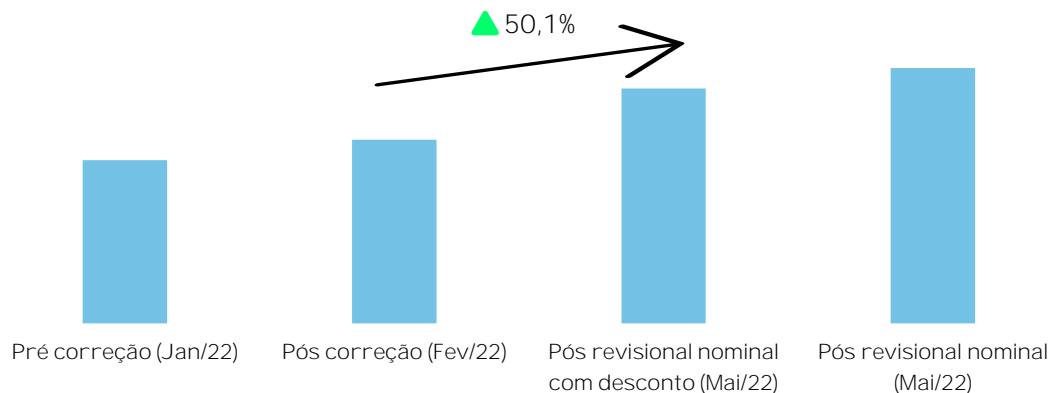
### Locações e Negociações realizadas no ONEF

#### REVISIONAL ITALAC

Em março/2022, a equipe de Gestão finalizou a negociação com a Italac, locatária de 606 m<sup>2</sup> de sua área boma, da revisional no valor de aluguel.

Além da prorrogação do contrato de locação por 60 meses, até dez/2028, houve o ganho no valor do aluguel de 36% após as concessões de contrato.

Comparativo dos valores PRÉ CORREÇÃO vs PÓS REVISIONAL



Fonte: Rio Bravo

Ganho na receita de locação de ~36%

## 2) Atuação da Rio Bravo como Administradora

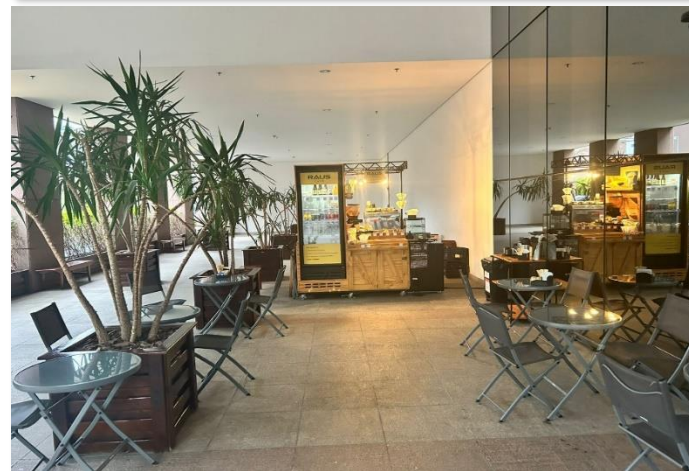
A Rio Bravo, além de cumprir com seu papel de Administradora do Fundo, sempre teve uma postura ativista e buscou atuar fortemente na manutenção e operação do empreendimento, com o objetivo de manter o Edifício The One modernizado e atrativo para as grandes empresas, sempre analisando o cenário competitivo, uma vez que o ativo está localizado no principal eixo de lajes corporativas do país.

Ao longo dos anos, a Rio Bravo, em conjunto com a Administradora Predial, trouxe para o empreendimento as melhores práticas de mercado, conforme a seguir:

- Instalação de sistema de refrigeração na casa de máquina dos elevadores
- Substituição de lâmpadas fluorescentes por LED nos pavimentos de garagem e elevadores sociais
- fornecimento e instalação de 3 câmeras para monitorar os eventos na Praça
- câmeras analíticas no perimetral do Condomínio
- Obtenção do Leed Platinum de Operação e Manutenção do Edifício The One

### 2022/2023 – atualizações mais recentes e em andamento

- Adequação no sistema de abastecimento do grupo geradores (NR20)
- Melhoria das amenidades: Café Raus para os usuários (foto)
- Modernização do controle de acesso



---

### 3) Projetos em Andamento pela Rio Bravo

#### 1) Prospecção de novos locatários para as áreas que serão entregues para locação no início de 2024, com elaboração de materiais de marketing para auxiliar na divulgação para o mercado

Assim que recebeu a comunicação de desocupação de parte da área da Turner, a Rio Bravo iniciou prontamente um trabalho ativo de locação dos conjuntos, além de engajar em negociações com o locatário para que a devolução dos conjuntos ocorra com layout e infraestrutura montados e adequados para as futuras locações. Esta negociação foi primordial para aumentar a liquidez dos conjuntos, atraindo potenciais ocupantes e valores de locação mais atrativos. Os conjuntos já estão recebendo visitas de grandes empresas, mesmo em pouco tempo de anúncio da desocupação.

Reforçamos que temos expectativas positivas de reposicionar os conjuntos com agilidade e em valores de locação com patamares superiores aos praticados atualmente, considerando que o aluguel contratado estava abaixo de transações recentes na região e no Edifício.

#### 2) Negociação das revisionais programadas para o 4º trimestre de 2023

Aproveitando o excelente momento do mercado imobiliário da Cidade de São Paulo e mais ainda da região da Faria Lima, a gestão do Fundo iniciará as negociações com os locatários Turner e Banco do Brasil para as negociações de revisionais de aluguel. A perspectiva da Rio Bravo é de elevar os valores de locação, como projeção apresentada na página 9.

#### 3) Projeto de modernização da praça pública ao lado do Edifício The One

Após solicitações de usuários do edifício para melhorar a infraestrutura da praça pública ao lado do Edifício The One, a Rio Bravo, em conjunto com a administradora predial do The One, elaborou um projeto para repaginação da praça, com adequações para food trucks, espaços pet e um ambiente agradável para a convivência dos usuários.

## 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  
11/10/23

PRAZO PARA  
RECEBIMENTO DOS  
VOTOS

11h de  
11/10/23

PUBLICAÇÃO DAS  
DELIBERAÇÕES

11/10/23\*

\*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)

