

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE

CNPJ/ME nº 12.948.291/0001-23

ISIN Cotas: BRONEFCTF003

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): ONEF11

FATO RELEVANTE

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Cj 32. 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/ME sob nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que recebeu, no dia 18 de abril de 2023, uma proposta não vinculante para aquisição dos andares 1º, 2º, 7º e 10º do Edifício The One (“The One”), que compõem a participação integral do Fundo no edifício (“Imóvel”), por um preço equivalente a R\$ 26.002/m<sup>2</sup> (vinte e seis mil e dois reais por metro quadrado), aproximadamente 13% abaixo do valor patrimonial do Imóvel, conforme avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2022.

Cabe ressaltar que o preço oferecido é significativamente inferior às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis. As transações imobiliárias realizadas nos últimos 18 meses de ativos corporativos de alta qualidade como o The One, com classificação AA ou AAA, em um raio de até 1 quilômetro do Imóvel, tiveram preço médio de R\$ 37.500/m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e quinhentos reais por metro quadrado). Entendemos que o The One é um ativo icônico, moderno, flexível, com excelentes locatários e com grande potencial de valorização do valor do metro quadrado, diante das peculiaridades e da qualidade do ativo, com perspectivas para chegar a um patamar de valorização próximo aos preços praticados na região para ativos comparáveis já mencionados.

A proposta prevê o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, na data da celebração dos documentos definitivos, observado, entretanto, que o preço proposto está condicionado a

eventuais ajustes (conclusão satisfatória da auditoria e confirmação das premissas econômicas das locações).

A proposta enviada está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, entre elas, a aquisição de outros conjuntos comerciais, que não são detidos pelo Fundo, e que possibilitem ao novo comprador quórum suficiente para aprovar matérias qualificadas em relação ao condomínio do edifício The One, detendo uma posição de condômino controlador.

Apesar das condições da proposta não justificarem a convocação da assembleia geral do Fundo, a Administradora decidiu dar publicidade sobre a proposta em cumprimento ao seu dever de informação e transparência. Cabe esclarecer que não há qualquer processo ativo de venda do Imóvel em andamento.

Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo poderão, se desejarem, convocar assembleia geral para apreciação da proposta prevista neste Fato Relevante, observados os requisitos estabelecidos em regulamento.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de abril de 2023.

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

instituição administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE**