

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE

CNPJ/MF 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/MF 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/MF 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 28 de junho de 2023, uma nova proposta não vinculante do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.652.102/0001-76, (“FII PVBI”), gerido pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, e sujeita a determinadas condições precedentes para aquisição dos andares 1º, 2º, 7º e 10º do Edifício The One (“The One”), com aproximadamente 6.015,39 m², e respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, que compõem a participação integral do Fundo no edifício (“Imóvel”).

A Rio Bravo analisou e declinou a proposta recebida, pois entende que a proposta não é do melhor interesse dos cotistas do Fundo, devido, entre outros pontos, às seguintes principais condições:

Valor da Transação: O valor da transação proposto estimado é de R\$ 32.000/m², apenas 1,59% superior à última proposta recebida em 05 de maio. É importante ressaltar que o resultado líquido do valor da transação é diretamente impactado (i) pela dedução das despesas típicas de transação desta natureza, (ii) pela forma de pagamento e (iii) pelas atuais condições de mercado, refletindo, assim, na precificação final do Imóvel, que, com base na análise técnica da Rio Bravo, resulta em uma diferença de aproximadamente 10% abaixo do valor patrimonial do Imóvel, conforme avaliação imobiliária recente realizada em maio de 2023. Dessa forma, o

montante final da transação seria em torno de R\$ 31.050/m², que, no entendimento da Rio Bravo, não reflete as condições atuais de mercado e as especificidades do Imóvel.

Precificação do Imóvel: Cabe ressaltar que o preço oferecido é significativamente inferior i) à última avaliação imobiliária, realizada recentemente em maio de 2023, que avaliou o Imóvel em cerca de R\$ 34.000/m², e ii) às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis. As transações imobiliárias realizadas nos últimos 20 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\$ 37.000/m² (trinta e sete mil reais por metro quadrado), de acordo com levantamento a seguir¹:

Empreendimento	Data Transação	Classificação Edifício	Valor da Transação (R\$/m ²)	Raio do Imóvel
FL 4440	2º tri/2023	AAA	33.363	500 m
Complexo JK - Bloco B	2º tri/2022	AAA	38.700	950 m
Infinity Tower	2º tri/2022	AAA	39.170	950 m
Faria Lima Square	4º tri/2021	AA	36.050	800 m
Faria Lima Financial Center				1km
JK 1455				500 m
Miss Silvia				0 m

Forma de Pagamento: Apenas 15% do preço de aquisição proposto deveria ser pago em moeda corrente nacional. O pagamento dos 85% restantes do preço de aquisição, caso não captado os recursos em moeda corrente nacional, deverá ser realizado mediante pagamento com cotas do FII PVBI, que possui política de investimento e apetite de risco antagônica a do Fundo. Considerando o atual cenário de mercado, a Rio Bravo entende ser provável que não ocorra a captação integral dos recursos, e, portanto, o pagamento da parcela remanescente aconteceria por meio de cotas do FII PVBI.

¹ Fontes: Rio Bravo; Buildings; <https://braziljournal.com/infinity-torre-icone-da-faria-lima-avaliada-em-r-14-bi-em-venda-privada/>; <https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2022/05/epoca-negocios-brookfield-compra-12-predios-da-br-properties-por-r-59-bilhoes.html>; <https://braziljournal.com/depois-de-uma-bela-venda-qual-o-futuro-da-velha-ccp/>;

Destaca-se que o pagamento do montante remanescente aconteceria com cotas precificadas próxima ao valor patrimonial do FII PVBI, correspondendo ao montante de R\$ 102,20/cota (já em conjunto com despesas vinculadas à emissão de cotas do FII PVBI), e que conta, na presente data, com ágio médio para sua cota a mercado de aproximadamente 1,1%. Apesar do desconto não ser relevante, a precificação ainda fica suscetíveis a variações de mercado que podem depreciar o montante final da transação mencionado acima.

O resultado da transação pode sofrer variações de acordo com a proporção do pagamento do montante remanescente com cotas do FII PVBI e, conseqüentemente, o desconto verificado em relação ao valor de mercado e o valor patrimonial das cotas do FII PVBI.

Ademais, no provável caso de pagamento relevante do saldo remanescente através de cotas do FII PVBI, os cotistas do Fundo estarão expostos aos riscos provenientes da natureza de um fundo de gestão ativa com estratégia divergente da do Fundo, como por exemplo, (i) potencial diluição em uma eventual emissão de novas cotas, (ii) aquisições de ativos de perfil ou localização de menor qualidade em comparação ao Edifício The One, (iii) reciclagem do atual portfólio, (iv) risco de alavancagem, e (v) entre outros riscos inerentes a um fundo multiativo com estratégia de expansão, que hoje não existem no Fundo.

Condições gerais do mercado: Não obstante os itens previstos acima, ressaltamos a perspectiva de melhora nas condições gerais da economia, em especial o mercado de capitais e o setor imobiliário, com a sinalização de tendência de queda na taxa de juros, o que, em nosso entendimento, impulsionará a valorização de ativos imobiliários, principalmente aqueles com características semelhantes ao Edifício The One, para patamares acima dos transacionados atualmente.

Condições Precedentes: Dentre as diversas condições precedentes da Proposta, destaca-se que o montante de 15% do preço de aquisição proposto, pago em moeda corrente nacional, está condicionado à captação de recursos, nos termos do Resolução CVM nº 160. Dessa forma, a proposta apresenta significativo risco de captação de recursos, equivalente ao montante mínimo de pagamento em dinheiro, acrescido dos custos de transação, como despesas, emolumentos e tributos relacionados.

Exclusividade: A proposta prevê, uma vez aceita, período de exclusividade de 120 dias a contar da data de aceitação da proposta, com previsão de prorrogação à exclusivo critério da compradora. Destaca-se aqui que o Fundo ficaria impedido de conduzir tratativas e negociar eventual alienação do Imóvel com melhores termos, tanto na precificação do ativo do Fundo quanto nas suas condições de pagamento.

A Rio Bravo entende que o valor de venda do The One deve ser realizado ao menos nos mesmos patamares praticados atualmente no mercado da região para ativos similares, e que o pagamento da venda ocorra majoritariamente em moeda corrente, ao invés do pagamento com cotas de outro fundo de investimento imobiliário, dado que não gera liquidez imediata aos cotistas e não consolida a tese de investimento do Fundo, que visa a exploração comercial de um ativo *premium* localizado em região com a melhor performance na cidade de São Paulo.

Ademais, o The One é um ativo icônico, moderno, flexível, com excelentes locatários e com grande potencial de valorização do valor do metro quadrado, diante da qualidade do ativo, com perspectivas para chegar a um patamar de valorização próximo aos preços praticados na região para ativos comparáveis no futuro. Importante esclarecer que não há qualquer processo ativo de venda do Imóvel em andamento.

Considerando os fatores acima e a relevância do Imóvel para os atuais cotistas, entendemos que a proposta recebida traria um impacto negativo aos cotistas, pois implicaria na diluição da participação destes no Imóvel em outro fundo com tese de investimento divergente e com prejuízo financeiro. Ressaltamos o compromisso da Administradora em manter a sua análise estritamente técnica em prol dos interesses de todos os cotistas do Fundo, ainda que tenha conhecimento da existência de cotistas majoritários com necessidade de liquidez imediata.

Nas condições apresentadas, a Rio Bravo reafirma entender que o mais benéfico para os cotistas do Fundo é buscar aumentar a sua participação no empreendimento, reforçando a tese da política de investimento do Fundo e a visão de valorização imobiliária para o empreendimento.

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

São Paulo, 05 de julho de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE