

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”), 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 o que segue:

O Fundo recebeu comunicação formal da Topsports Ventures Ltda. (“Turner” ou “Locatária”), Locatária dos conjuntos 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24 do Edifício The One, sobre a rescisão antecipada parcial do contrato de locação. A Locatária devolverá os conjuntos 11, 12, 13 e 14 (1º andar) e 24 (2º andar), correspondentes a 1.571,83 m², e permanecerá alugando os conjuntos 21, 22 e 23, correspondentes a 962,51 m² de área BOMA.

Com o anúncio de rescisão parcial antecipada, a Locatária deverá manter sua ocupação integral até janeiro de 2024, cumprindo o período de aviso prévio de 180 dias, quando o Fundo terá direito a uma multa equivalente a 3 (três) aluguéis proporcionais ao período remanescente de contrato.

A Rio Bravo iniciará 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 montada e adequada para futuras locações, o que acreditamos que aumentará a liquidez dos conjuntos, atraindo potenciais ocupantes e valores de locação mais atrativos.

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.

Ressaltamos que a região da Faria Lima, onde o Imóvel está localizado, tem alta demanda de interessados e conta atualmente com taxas de vacância de, aproximadamente, 5,5%¹. Ademais, pelo fato de o The One ser um ativo AA, a alta qualidade do Imóvel e a excelente liquidez que ativos deste padrão construtivo vêm demonstrando no mercado nos deixa confiantes na ocupação dos conjuntos até a data efetiva da entrega das chaves pela Locatária. Para o esforço de locação, nos atentaremos primordialmente em equilibrar (i) a qualidade dos inquilinos, (ii) os valores de locação e (iii) o tempo de absorção, sendo fatores essenciais para a manutenção da qualidade do Fundo e da sua geração resiliente de renda recorrente de longo prazo.

Caso nenhum dos conjuntos seja locado até janeiro de 2024, o Fundo passará a ter vacância física de 26% e a rescisão parcial do contrato de locação representará um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,31/cota na receita imobiliária mensal recorrente do Fundo a partir da desocupação dos conjuntos.

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

São Paulo, 13 de julho de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.,

instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE

¹ Fonte: Buildings, 2T2023.