

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS COTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE
POR MEIO DE CONSULTA FORMAL
CNPJ nº 12.948.291/0001-23**

1. DATA, HORA E LOCAL: A Assembleia Geral Extraordinária foi realizada 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal") encerrada às 15h00 do dia 28 de outubro de 2023.

2. QUÓRUM: Cotistas ("Cotistas"), conforme manifestações de voto por escrito recebidas, representando 46,95% (quarenta e seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Cotas" e "Fundo", respectivamente).

3. CONVOCAÇÃO: Realizada em 13 de novembro de 2023, mediante disponibilização eletrônica no sistema FundosNet, portanto disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br), nos termos da regulamentação aplicável.

4. MESA: Presidente - Sra. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade; Secretário - Sr. Ricardo de Santos Freitas.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar, na forma de pauta uma:

- i) A venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício "The One", localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, correspondentes aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("Imóveis"), nos termos da proposta ("Proposta de Aquisição") encaminhada em 9 de novembro de 2023 pelo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI" ou "Fundo Proponente"), anexa à presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 197.539.302,88 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 35.873.872,00 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) em dinheiro, sendo que parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), deverá ser destinado ao pagamento de renda mínima garantida, sem restituição de valores ao Fundo ("Parcela em espécie"); e (ii) R\$ 161.665.430,88 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e oito centavos) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública ("Parcela em cotas"), ambas as parcelas após a superação de condições precedentes, observada a possibilidade de aumento dos valores pagos em dinheiro, considerando o montante captado pelo Fundo Proponente, bem como outros compromissos de pagamento e custos assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo Proponente. Para tanto, considerando a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta de Aquisição, fica autorizada a alteração do regulamento do Fundo, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas do PVBI;
- ii) A autorização para que a Administradora efetue o pagamento de parte da distribuição de rendimentos do Fundo *in natura* aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI; e
- iii) A dissolução e liquidação do Fundo, uma vez concluído o processo de venda, com autorização à

Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo com parte do pagamento *in natura* aos cotistas do Fundo, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI.

6. DELIBERAÇÕES:

Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”).

Em relação à ordem do dia, a maioria dos Cotistas deliberaram favoravelmente pela:

- (i) venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício “The One”, localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, correspondentes aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39 m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóveis”), nos termos da proposta (“Proposta de Aquisição”) encaminhada em 9 de novembro de 2023 pelo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI” ou “Fundo Proponente”), anexa à presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 197.539.302,88 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dois reais e oitenta e oito centavos), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 35.873.872,00 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) em dinheiro, sendo que parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), deverá ser destinado ao pagamento de renda mínima garantida, sem restituição de valores ao Fundo (“Parcela em espécie”); e (ii) R\$ 161.665.430,88 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e oito centavos) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública (“Parcela em cotas”), ambas as parcelas após a superação de condições precedentes, observada a possibilidade de aumento dos valores pagos em dinheiro, considerando o montante captado pelo Fundo Proponente, bem como outros compromissos de pagamento e custos assumidos ou que venham a ser assumidos pelo Fundo Proponente. Para tanto, considerando a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente devidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta de Aquisição, fica autorizada a alteração do regulamento do Fundo, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas do PVBI;
- (ii) autorização para que a Administradora efetue o pagamento de parte da distribuição de rendimentos do Fundo *in natura* aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI; e
- (iii) dissolução e liquidação do Fundo, uma vez concluído o processo de venda, com autorização à Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo com parte do pagamento *in natura* aos cotistas do Fundo, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI.

Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 34,73% (trinta e quatro inteiros e setenta e três centésimos por cento) de votos favoráveis e 12,22% (doze inteiros e vinte e dois centésimos por cento) de votos contrários.

Considerando a aprovação da ordem do dia, a Administradora reforça que os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação do Fundo estarão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor (“Rendimento Tributável”). No presente caso, Rendimento Tributável será a diferença positiva entre (i) o montante total pago aos Cotistas na liquidação do Fundo e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido

pelo investidor.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os Cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição. O modelo de declaração e demais orientações serão oportunamente disponibilizados, uma vez efetivada a venda do imóvel aprovada na presente data, bem como observado o cronograma de liquidação do Fundo a ser futuramente divulgado de maneira uniforme ao mercado.

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da Consulta Formal, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi finalizada a Consulta Formal e lavrada a presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pela Presidente da Mesa e pelo Secretário.

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Presidente

Ricardo de Santos Freitas
Secretário