

## FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE  
CNPJ nº 12.948.291/0001-23  
Código negociação B3: ONEF11

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada por meio de consulta formal aos cotistas encerrada em 28 de novembro de 2023, o Fundo celebrou nesta data os documentos referentes à venda da totalidade das unidades e demais direitos titulados pelo Fundo em relação ao edifício “The One”, localizado em São Paulo, SP, 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 m<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor 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), o qual foi pago em duas parcelas da seguinte forma: i) R\$ 35.873.913,57 (trinta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e treze reais e cinquenta e sete centavos) em dinheiro na presente data; e ii) R\$ 161.665.389,31 (cento e sessenta e um milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos) mediante compensação financeira com obrigação de igual valor referente à integralização de cotas subscritas pelo Fundo no âmbito de oferta pública do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME OFFICES, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI11”).

Com a celebração da venda haverá, também, o pagamento de renda mínima garantida referente à totalidade da área adquirida pelo proponente. Desta forma, parte do montante recebido pelo Fundo em moeda corrente nacional, correspondente a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), será destinada ao pagamento de renda mínima garantida ao PVBI11, sem restituição de valores ao Fundo.

Conforme deliberado pela AGE, fica o regulamento do Fundo alterado e consolidado na presente data, a fim de que a sua política de investimento passe a permitir a aquisição de cotas de PVBI11.

Uma vez concluído o processo de venda e de forma a dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora informa que hoje, 22 de dezembro de 2023, foi o último dia no qual as cotas foram negociadas no mercado secundário de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker ONEF11. Dessa forma, as negociações do Fundo estarão suspensas e as cotas não poderão mais ser negociadas a partir do pregão do dia 26 de dezembro de 2023.

A AGE também autorizou a Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo, bem como a distribuição de rendimentos do Fundo, com parte do pagamento *in natura* aos cotistas, ou seja, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI11. Considerando que tais cotas detidas pelo Fundo ainda não estão disponíveis, dados os procedimentos operacionais do PVBI11 e da B3, a Administradora comunicará oportunamente aos cotistas e ao mercado em geral quanto às próximas etapas de apuração e pagamento dos rendimentos e do patrimônio líquido final do Fundo, para efetivar sua liquidação.

Conforme informado anteriormente, os valores pagos a título de resgate na liquidação estão 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 é a diferença positiva entre (i) o valor por cota a ser pago pelo Fundo a título de resgate 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 na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação\*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail [dtvm@hedgeinvest.com.br](mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br) até o dia **31 de janeiro de 2023**.

**Caso a Administradora não receba do investidor a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado como custo médio de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão verificado até a presente data, equivalente a R\$ 69,10 (sessenta e nove reais e dez centavos). O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor a ser pago em dinheiro, referente ao resgate integral das cotas do Fundo.**

Aos cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da amortização, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br), incluindo seus dados pessoais e de contato.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/ONEF/](http://www.hedgeinvest.com.br/ONEF/)).

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

\*Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos e estar com firma reconhecida.

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO**

Nome completo/Razão social: \_\_\_\_\_

CPF / CNPJ nº: \_\_\_\_\_

Declaro perante a 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, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Administradora"), instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ sob o nº 12.948.291/0001-23 ("Fundo"), pelo presente instrumento e para a finalidade específica de cálculo do imposto de renda incidente sobre o rendimento decorrente da amortização e resgate das cotas do Fundo de minha titularidade, a ser objeto de retenção na fonte e recolhimento aos cofres públicos pela Administradora, declaro que o custo médio de aquisição por cota das cotas ora amortizadas e resgatadas é de:

R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) por cota

Declaro estar ciente de que a falsidade na prestação destas informações me sujeita, juntamente com as demais pessoas que comigo concorrerem, às penalidades previstas na legislação criminal e tributária relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 - Código Penal) e ao crime contra a ordem tributária (art. 1º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990).

Local: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do cotista)

(no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, indicar nome completo, RG, CPF e cargo do(s) signatário(s))