

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Demonstrações Financeiras em

31 de janeiro de 2024

(data de encerramento das atividades)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliários The One
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”) (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social) a 31 de janeiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo de Investimento Imobiliário The One e os seus fluxos de caixa para o período de 1º a 31 de janeiro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Encerramento das atividades do Fundo e base de elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, em razão do encerramento do Fundo em 31 de janeiro de 2024, conforme descrito na nota explicativa nº 19, as quais foram elaboradas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Tendo em vista que o Fundo está em processo de encerramento das atividades, conforme descrito na nota explicativa nº 15, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ n° 12.948.291/0001-23

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ n° 07.253.654/0001-76

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do período	Nota explicativa	01/01/2024 a 31/01/2024
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	5	721
Resultado líquido de propriedades para investimento		721
Ativos financeiros de natureza imobiliária		640
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário	4	164
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliário	4	480
Resultado na negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário	4	(4)
Outros ativos financeiros		109
Receita com cotas de fundos de renda fixa		109
Outras receitas e despesas		(1.294)
Taxa de administração	6 e 12	(1.103)
Serviços técnicos especializados	12	(3)
Auditoria e custódia	12	(52)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	12	(30)
Despesas tributárias	12	
Demais despesas	12	(106)
Outras receitas		
Lucro líquido do período		176

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucro líquido acumulado	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		93.966	195.265	(8.954)	(113.759)	166.518
Lucro líquido do período		-	176	-	-	176
Distribuição de rendimentos no período	7	-	-	-	(81.682)	(81.682)
Cotas amortizadas	8 e 19	-	-	(85.012)	-	(85.012)
Saldos em 31 de janeiro de 2024		93.966	195.441	(93.966)	(195.441)	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ n° 12.948.291/0001-23

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ n° 07.253.654/0001-76

Demonstração dos fluxos de caixa do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	<u>01/01/2024</u> <u>a 31/01/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	5	721
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		109
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		165
Pagamento de despesas com imóvel		(3)
Pagamento da taxa de administração		(1.145)
Pagamento de auditoria e custódia		(90)
Pagamento de outros gastos operacionais		(112)
Caixa líquido das atividades operacionais		(355)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	4	1.650
Caixa líquido das atividades de investimentos		1.650
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	7	(29.650)
Amortização de cotas	8 e 19	(2.596)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(32.246)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(30.951)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		30.951
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”), iniciou suas atividades em 7 de janeiro de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil e no exterior.

O objetivo do Fundo era a aquisição e exploração de 4 (quatro) lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado em São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A gestão de riscos da Administradora teve suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e esteve em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº .

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Em função da liquidação do Fundo, conforme nota explicativa nº 19, (i) as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024, sem comparação com o período e exercício anterior, e (ii) a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas neste contexto.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigiu que a Administradora efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetaram os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estendeu às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos poderiam variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que eram prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria incluía ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e eram ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representavam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não pudesse ser apurado de forma suficientemente objetiva.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo seria estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento eram atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros eram mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" era a taxa de desconto que correspondia exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincidia com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, fizessem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidia com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento era reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, poderia fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobriam obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

desembolso para o Fundo, cuja ocorrência fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originassem de eventos passados e cuja existência somente fosse confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente fosse confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser consideradas mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíssem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseassem principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter imobiliário

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

As movimentações de FII, ocorridas ao longo do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024, podem ser assim demonstradas:

	2024
Saldo inicial	165.252
Amortização e Resgate total – Pagamento em cotas de PVBI11 (*)	(164.078)
Ajuste a valor justo das cotas	480
Venda de cotas de FII	(1.650)
Resultado na negociação de cotas de FII	(4)
Saldo final	-

(*) Pagamento de amortização e rendimentos em cotas de PVBI11, conforme detalhado na nota explicativa nº 19.

5 Contas a receber

Compreendam aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

No período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024, o Fundo auferiu o montante de R\$ 721 a título de receita de aluguéis.

6 Encargos e taxa de administração

O Fundo pagava à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Administradora, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Caso o Fundo fosse liquidado antes de findo o prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da assunção da administração do Fundo pela Administradora, seria devido pelo Fundo à Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Administradora recebesse integralmente a Remuneração Mínima.

No período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 foi apropriada a importância de R\$ 1.103 a título de taxa de administração.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período era distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	31/01/2024
Lucro líquido/prejuízo do período/exercício	176
Ajuste a valor justo de cotas de FII	(480)
Resultado realizado referente a períodos/exercícios anteriores	80.256
(=) Base de cálculo	79.952
Resultado mínimo a distribuir no período/exercício - 95%	75.955
Rendimentos apropriados no período	79.952
Rendimentos apropriados referentes a períodos anteriores	1.730
Total de rendimentos apropriados no período	81.682
Pagamento no exercício (valores brutos)	
Rendimentos referentes ao período anterior	29.630
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	81.682
Total pago no período/exercício	111.312
Saldo de rendimentos do período a distribuir	-

8 Condições para emissões e amortizações

O Fundo poderia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

Não havia previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deveria ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

No período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024, houve a amortização e liquidação de cotas do Fundo no valor de R\$ 85.012, conforme nota explicativa nº 19.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9 Divulgação de informações

A Administradora divulgava as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e era mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

10 Negociação das cotas

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código ONEF11, até o dia 22 de dezembro de 2023.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 0,11%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício) foi de 48,77%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	31/01/2024	
	Valores	%
Taxa de administração	1.103	0,66
Serviços técnicos especializados	3	-
Auditoria e custódia	52	0,03
CVM	30	0,02
Demais despesas	106	0,06
Total de despesas	1.294	0,77

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2024, no valor de R\$ 167.501.

13 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Aplicava-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo era passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuíam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tivessem suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possuíssem, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais eram isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14 Demandas judiciais

No período de 1º de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 o Fundo não possui nenhuma provisão ou despesa com demandas judiciais.

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo eram prestados pela Administradora.

16 Partes relacionadas

Durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

17 Riscos associados ao Fundo

17.1 Riscos de mercado

17.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

legislativas relevantes, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores poderia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

17.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países poderia causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluíam as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderia prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

17.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, estava sujeita a alterações. Ainda, poderiam ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderiam impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderiam impactar os resultados do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

17.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

17.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considerava um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderia haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis ora integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais poderia não ser alcançada em tempo razoável, o que poderia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

17.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

17.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integravam a carteira do Fundo poderia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

17.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinavam-se à aplicação em imóveis, um fator que deveria ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo era o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estavam localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deveria se circunscrever não somente ao potencial econômico ora corrente, como também deveria levar em conta a evolução deste potencial econômico

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

17.2.3 *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo eram:

- (iii) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicariam em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (iv) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: havia a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos poderiam ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não fosse de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderiam pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para proposição da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houvesse acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderia ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderiam variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicaria em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (v) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderiam ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

17.2.4 *Risco de alterações na lei do inquilinato*

As receitas do Fundo decorriam substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato fosse alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderia ser afetado adversamente.

17.2.5 Risco de desapropriação

Havia possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que poderia resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também poderiam ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

17.3 Riscos relativos ao Fundo

17.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitou o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas poderiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

17.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que viesse a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas deveriam considerar que qualquer resultado obtido no passado não era indicativo de possíveis resultados futuros, e não havia qualquer garantia de que resultados similares seriam alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estavam sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

17.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25%

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitavam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitavam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata seria concedido somente nos casos em que o Fundo possuísse, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não seria concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

17.4 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

c) Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19 Liquidação do Fundo

Em 28 de outubro de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a venda da totalidade das unidades e demais direitos anteriormente detidos pelo Fundo em relação ao edifício “The One”, e, após concluída a venda, a dissolução e liquidação do Fundo, com resgate total das cotas e pagamento aos cotistas em duas parcelas: a primeira através da entrega de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties (“PVBI11”) recebidas como parte do pagamento pela venda do Imóvel, e o restante em dinheiro.

Em Fato Relevante divulgado em 30 de janeiro de 2024, a Administradora informou que o último dia de funcionamento do Fundo seria 31 de janeiro de 2024, com pagamento da primeira parcela do resgate total através da entrega da totalidade das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties (“PVBI11”), inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76, tendo como base o

Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de janeiro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

valor de mercado do PVBI11 no fechamento do mercado de 30 de janeiro de 2024, qual seja R\$ 103,51 por cota. Em 23 de fevereiro de 2024, foi pago em dinheiro o valor remanescente de R\$ 2,872 por cota.

Considerando a distribuição de rendimentos baseado no resultado acumulado do Fundo até o dia 31 de janeiro de 2024, último dia de funcionamento do Fundo, e de resgate da integralidade do patrimônio líquido das cotas do fundo, abertura dos valores acima pagos aos investidores se deu conforme a seguinte tabela:

Valor por cota (R\$)

Data	Evento	Rendimento	Resgate	Total
31/01/2024	Cotas PVBI11	89,640	90,468	180,107
23/02/2024	Caixa	0,022	2,849	2,872
Total	-	89,662	93,317	182,979

Valor total (R\$/mil)

Data	Evento	Rendimento	Resgate	Total
31/01/2024	Cotas PVBI11	81.662	82.416	164.077
23/02/2024	Caixa	20	2.596	2.616
Total	-	81.682	85.012	166.694

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável