

São Paulo/SP, 16 de agosto de 2023.

Aos

Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**.

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ 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 sob nº **12.948.291/0001-23** ("Fundo"), nos termos do Art. 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta, em atendimento ao pedido realizado pelo cotista **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Cotista Solicitante"), detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de setembro de 2023, às 11:00 horas, na sede da Administradora, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, a fim de submeter à deliberação as matérias previstas nos itens 2 e 3 abaixo ("Convocação" e "AGE", respectivamente).

#### 1. Considerações Iniciais

No dia 28 de junho de 2023, a Rio Bravo recebeu uma nova proposta apresentada pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("FII PVBI") gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ 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, situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 6.015,39 m<sup>2</sup>, e respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, que compõem a participação integral do Fundo no referido edifício.

Após a devida análise de seus termos e condições, a Rio Bravo declinou a proposta recebida, por entender que a proposta não é do melhor interesse dos cotistas do Fundo, conforme exposto no dia 05 de julho de 2023 em Fato

Relevante publicado pela Rio Bravo, cujo inteiro teor encontra-se disponível para consulta [neste link](#), informando aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral a respeito do declínio da proposta recebida, com a completa exposição dos motivos que fundamentaram a sua decisão.

Posteriormente, no dia 17 de julho de 2023, a Rio Bravo recebeu o pedido apresentado pelo Cotista Solicitante, requerendo a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a eventual aceitação, pelo Fundo, dos termos e condições da aludida proposta apresentada pelo FII PVBI, com a consequente liquidação do Fundo, além de incluir a deliberação sobre o Fundo arcar com os custos incorridos na referida convocação.

## 2. Matérias colocadas em deliberação a pedido do Cotista Solicitante:

A Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, as seguintes matérias:

- (i) Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“FII PVBI” ou “Compradora”), e recebida pela Administradora e pela **Rio Bravo Investimentos Ltda.** (“Consultora de Investimentos”), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m<sup>2</sup>, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) (“Preço de Aquisição” e “Transação”, respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m<sup>2</sup> (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as condições precedentes descritas na referida proposta de aquisição, e observados os documentos definitivos da Transação:

- (i) o montante mínimo de R\$ 28.873.872,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel

(observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, o Fundo poderá passar a deter cotas de emissão do FII PVBI (“Integralização Mediante Compensação”).

Para os fins do parágrafo acima, o FII PVBI realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da aquisição imobiliária do Imóvel. Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do Preço de Aquisição pelo FII PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o Fundo compensará os créditos que detém contra o FII PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra do Imóvel com a obrigação de integralização de cotas de emissão do FII PVBI.

Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do FII PVBI será fixado por ato do administrador que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão) ao montante de R\$ 102,20 (cento e dois reais e vinte centavos) por cota, correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo FII PVBI no dia 31 de março de 2023, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.

A íntegra da proposta de aquisição do Imóvel com os seus demais termos e condições, contendo também o detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes sujeitas à superação, encontra-se anexa à presente Convocação (Anexo I – Cópia integral da Proposta de Aquisição), assim como a proposta de recomendação da Administradora (Anexo II – Proposta da Administradora).

Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não definidos de forma diversa, têm o significado definido na referida proposta de aquisição.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente alteração do Regulamento e da sua política de investimentos para que o Fundo detenha, diretamente, as cotas de emissão do FII PVBI, conforme exposto acima.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto a liquidação do Fundo. Os procedimentos para liquidação do Fundo estão detalhados no item 4 abaixo.

- (ii) Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a Convocação da AGE.

### 3. Matéria colocada em deliberação pela Administradora:

Sem prejuízo da votação das matérias acima, e como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

- (iii) Alternativamente ao item (i) acima, votar a respeito da contratação de empresa especializada de primeira linha, como por exemplo, mas não se restringindo, CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida ao respectivo prestador de serviço uma remuneração, a título de corretagem, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

### 4. Procedimentos para a liquidação do Fundo:

Caso a venda do Imóvel se concretize, os procedimentos de liquidação antecipada do Fundo incluem, sem se limitar:

- (i) O pagamento dos encargos que sejam devidos pelo Fundo até a data da efetiva liquidação, conforme previstos no Art. 47 da Instrução CVM nº 472 e do Regulamento do Fundo, sendo que os recursos remanescentes serão transferidos aos cotistas findas todas as

obrigações do Fundo;

- (ii) Os cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo;
- (iii) Quando do resgate das cotas do Fundo, ocorrerá a entrega de moeda corrente e cotas do FII PVBI aos cotistas do Fundo de acordo com suas participações, os quais se sub-rogarão, na qualidade de titulares das cotas do FII PVBI, nos direitos e obrigações a ele relacionado. Diante do resgate de cotas do Fundo, deverá ser realizado o recolhimento do imposto de renda na fonte a ser apurado pela Administradora nos termos da legislação aplicável. Ademais, para que a Administradora possa reportar corretamente à Receita Federal a tributação devida e realizar o respectivo recolhimento, será solicitado aos cotistas do Fundo que informem o preço/custo médio de aquisição de suas respectivas cotas do Fundo, de acordo com comunicados que serão oportunamente publicados. Caso a Administradora não receba tais informações, a Administradora considerará o preço/custo médio de aquisição como sendo o menor valor histórico pelo qual as cotas do Fundo foram negociadas em mercado de bolsa, desde o início das **atividades do Fundo (“Custo Histórico Mínimo”)**, de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre a diferença entre o valor resgatado e o Custo Histórico Mínimo, nos termos da legislação aplicável. **Neste caso, a Administradora recomenda a leitura do item 2 do Anexo II desta Convocação – Proposta da Administradora:**
- (iv) A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja;
- (v) O auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo;
- (vi) Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e a Consultora de Investimento, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes;

- (vii) Os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, de que o Fundo seja parte ou venha a ser parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo;
- (viii) Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos, se for caso;
- (ix) A Administradora e a Consultora de Investimentos, em hipótese alguma, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa; e
- (x) Ao final dos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora procederá com a baixa da inscrição do Fundo no CNPJ junto à Receita Federal do Brasil e providenciar o cancelamento do registro do Fundo junto à CVM.

Demais termos e custos de liquidação serão apresentados e deliberados em assembleia a ser convocada posteriormente, caso haja aprovação da matéria I.

#### 5. Quóruns para aprovação das matérias:

A matéria descrita no **item (i)** acima dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento do Fundo e Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472. As matérias descritas nos **itens (ii) e (iii)** acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

#### 6. Procedimentos para o exercício do direito de voto:

A AGE será realizada no dia 11 de setembro de 2023, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Voto Presencial”). De modo alternativo, como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, será

disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”).

Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. **Brasil Bolsa e Balcão (“B3”)**, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser **feito via Administradora (“Voto Via Administradora”)**. Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo III).

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, seja o Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados previamente à AGE pelos Cotistas impreterivelmente até as **11h do dia 11 de setembro de 2023**.

Os cotistas que não se manifestarem nos prazos estabelecidos acima, seja pelo Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Os Cotistas devem enviar/apresentar os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o

instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da Convocação poderão participar da AGE, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: [www.riobravo.com.br/Whatsapp](http://www.riobravo.com.br/Whatsapp)

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Convocação:

Anexo I – Cópia integral da Proposta de Aquisição.

Anexo II – Proposta da Administradora.

Anexo III – Modelo de Carta Resposta.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**