

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE

CNPJ/MF 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/MF 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/MF sob nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, e em complemento ao [Fato Relevante publicado em 24 de agosto de 2023](#), esclarece aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Conforme descrito no Ofício nº 155/2023/CVM/SSE/GSEC-1, disponível na íntegra em anexo ao Fato Relevante, a Rio Bravo está observando o prazo legal para convocação de assembleia geral do Fundo solicitada por meio do Pedido de Convocação, conforme termo definido no Fato Relevante supracitado, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 69 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“ICVM 555”), cujo parágrafo prevê que a convocação por iniciativa de cotista deve ser convocada pelo administrador no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do dia do recebimento do pedido de convocação. Desse modo, a Rio Bravo realizará a convocação de nova assembleia geral solicitada no Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar de 23/08/2023 (data do recebimento do Pedido de Convocação).

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

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

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

instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 155/2023/CVM/SSE/GSEC-1

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2023.

Ao Senhor
Paulo Andre Porto Bilyk
Diretor Responsável da
Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA
E-mail: correspondencia@riobravo.com.br; juridico@riobravo.com.br

Assunto: Reclamação sobre Convocação de Assembleia do Fundo de Investimento Imobiliário The One

Processo nº 19957.009818/2023-11

Senhor Diretor,

1. Referimo-nos ao pedido de convocação de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário The One ("FII The One" ou "Fundo"), CNPJ nº 12.948.291/0001-23, formulado, em 23.08.2023, por cotistas representando mais de 5% das cotas do Fundo ("Cotistas"), bem como i) ao teor do fato relevante divulgado pela Rio Bravo investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA ("Rio Bravo" ou "Administradora"), Administradora do FII The One, em 24.08.2023, e ii) aos e-mails enviados à CVM tanto pela Rio Bravo, quanto pelos Cotistas do Fundo, posteriormente.
2. No referido pedido, os Cotistas solicitaram que a nova assembleia fosse convocada pela Administradora até 30.08.2023, nos termos do regulamento do Fundo, da Instrução CVM 472 e de entendimento firmado pelo Colegiado da CVM, no âmbito do processo nº 19957.009423/2017-71, e que fosse realizada em 14.09.2023, às 11h00, com o objetivo de aprovar a substituição da entidade administradora do FII The One.
3. Na visão dos Cotistas, a substituição da entidade administradora se justificaria tendo em vista i) a forma como a Rio Bravo optou por conduzir os assuntos do Fundo, em especial em razão do recebimento, pelo Fundo, de determinadas propostas para a alienação dos ativos integrantes de sua carteira, e, ainda, ii) a redução significativa na taxa de administração do FII The One.
4. A Administradora divulgou Fato Relevante em 24.08.2023, informando que:

- a. há uma convocação em andamento já solicitada por outro cotista do Fundo, cuja assembleia realizar-se-á em 11.09.2023, as 11h00;
- b. em razão de ordens do dia conflitantes e os custos incorridos com a realização de assembleias gerais, a Rio Bravo aguardará a realização da assembleia geral de 11.09.2023 para seguir com o novo pedido de convocação de assembleia; e
- c. a depender do resultado da AGE, o novo pedido de convocação seguirá o prazo legal estabelecido no artigo 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de no prazo máximo 30 dias contados do dia do recebimento do novo pedido.

5. Em 25.08.2023, a Administradora enviou expediente, por e-mail, à CVM, argumentando, em resumo, que:

- a. o novo pedido de convocação, solicitando a realização de nova assembleia do FII The One para deliberar sobre a substituição da Administradora, seria claramente conflitante com a ordem do dia da assembleia geral de cotistas de 11.09.2023, que trata sobre a alienação do único ativo do Fundo e a sua liquidação;
- b. tal conflito seria evidente na medida que os cotistas podem deliberar favoravelmente à alienação do único ativo do FII The One, e sua consequente liquidação;
- c. a deliberação sobre a substituição da entidade administradora prevista no novo pedido de convocação estaria prejudicada, pois caberia à Rio Bravo no momento da aprovação da liquidação do Fundo exercer as atribuições e obrigações necessárias para cumprir a deliberação dos cotistas;
- d. a substituição da atual Administradora por qualquer nova administradora, após a deliberação pela liquidação do Fundo, significaria impor ao FII The One e, conseqüentemente, aos seus cotistas, custos desnecessários e riscos operacionais, considerando que "durante todo o processo de liquidação de qualquer fundo imobiliário há enorme interação entre a administradora e auditor independente e demais procedimentos de cancelamento de registro e partilhas de ativos, conforme o caso", e que a atual Administradora teria "total conhecimento e histórico do ONEF11 [Fundo] e capacidade técnica e ética para cumprir os seus deveres"; e que
- e. consta expressamente na convocação da assembleia geral de cotistas que "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", haja vista os deveres e obrigações que a legislação em vigor impõe aos administradores fiduciários no momento da liquidação de qualquer fundo imobiliário.

6. Os Cotistas apresentaram suas contra razões, alegando, em resumo, que:

- a. o fato da assembleia geral de cotistas de 11.09.2023 eventualmente deliberar a venda do imóvel pertencente ao Fundo seguido de sua liquidação em nada impede que o Fundo delibere, ato subsequente, a substituição de sua Administradora;
- b. ainda que o ato de liquidação de um fundo seja de competência da instituição encarregada de sua administração, a assembleia geral de

cotistas poderia sim deliberar a substituição da instituição administradora de um fundo mesmo que diferente daquela que tenha deliberado sua liquidação; e

- c. no caso específico do FII The One, há ainda uma etapa anterior à liquidação, que consiste na própria negociação e alienação do seu único ativo, havendo diversas tratativas e questões de caráter prático relacionadas a tal operação.

7. A esse respeito, essa área técnica entende que:

- i. o trecho da convocação da assembleia geral de 11.09.2023 do Fundo, formulado pela Rio Bravo, de que "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 (...)" não encontra amparo em qualquer normativo da CVM, de forma que assiste razão aos referidos Cotistas;
- ii. independente das deliberações da assembleia geral de cotistas de 11.09.2023, a substituição da Administradora pode ser deliberada, conforme formulado pelos Cotistas, cabendo a nova administradora, se assim ocorrer, implementar as deliberações da assembleia geral de cotistas de 11.09.2023;
- iii. muito embora a Instrução CVM nº 472 seja omissa sobre a matéria, o parágrafo único do artigo 69, da Instrução CVM nº 555 determina, de forma subsidiária, que a convocação de assembleia geral, por iniciativa de cotistas, deve ser dirigida ao administrador, que, no prazo máximo de 30 dias contados do recebimento, deve realizar a devida convocação;
- iv. a Resolução CVM nº 175, ainda não em vigor, apresenta em seu corpo geral, no artigo 73, § 1º, em essência, a mesma redação contida no referido dispositivo da Instrução CVM 555; e
- v. o Colegiado da CVM já havia se manifestado nesse sentido sobre o tema, no âmbito do processo nº 19957.009423/2017-71.

8. Desse modo, determinamos que a Administradora tome as devidas providências no sentido de realizar a nova convocação de assembleia geral de cotistas, no prazo máximo de 30 dias, a contar de 23.08.2023, independente do teor das decisões tomadas na assembleia geral de cotistas a se realizar em 11.09.2023.

9. Além disso, determinamos que a Rio Bravo divulgue o inteiro teor do Ofício nº 155/2023/CVM/SSE/GSEC-1, via fato relevante, **até 30.08.2023**, via sistema Fundos.Net, para publicidade e ciência dos cotistas.

10. Por fim, cientificamos para os devidos fins de direito, que caberá a esta **Superintendência de Securitização e Agronegócio - SSE**, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei 6.385/76, e no artigo 7º, combinado com o artigo 9º, da Resolução CVM Nº 47/2021, aplicar a multa cominatória diária, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, a cada dia de não cumprimento das exigências contidas neste ofício.

11. Em caso de dúvidas, solicitamos entrar em contato pelo endereços eletrônicos alexandrep@cvm.gov.br e gsec-1@cvm.gov.br.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Cynthia Bariao da Fonseca Braga, Gerente**, em 29/08/2023, às 19:20, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Machado, Analista**, em 29/08/2023, às 19:35, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1863749** e o código CRC **AA31388E**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1863749** and the "Código CRC" **AA31388E**.*