

São Paulo/SP, 22 de setembro 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 e §3º 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 de Edgar Boicenco, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 148.792.928-50, Edilson Braga, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 064.362.108-30 e Alex Pomilio, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 137.501.898-11, na qualidade de cotistas detentores, em conjunto, de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), convocar os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de outubro 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 pelos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia:

(i) A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo ("Nova Administradora"), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente 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 Nova Administradora ("Remuneração Mínima"). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova 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 Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São

Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo;

(ii) A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima; e

(iii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Tudo nos termos do regulamento proposto em marcas de revisão, que segue anexo à presente convocação.

Manifestação da Administradora:

Caso as matérias previstas nos itens acima não sejam aprovadas, como forma de equiparar a proposta de taxa de Administração da Nova Administradora, a Rio Bravo optará por reduzir a taxa de administração do Fundo para uma taxa mínima por um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da conclusão desta Assembleia, conforme detalhadamente previsto no slide 7 da Proposta da Administradora.

Quórum para aprovação das matérias:

As matérias descritas nos itens (i) e (ii) acima dependerão 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. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Procedimentos para o exercício do direito de voto:

A AGE será realizada no dia 11 de outubro 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 II).

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 **11:00 horas do dia 11 de outubro 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

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: www.riobravo.com.br/Whatsapp

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

Anexo I – Cópia integral do Pedido de AGE e Regulamento proposto marcado

Anexo II – Instruções para voto por escrito e Modelo de Carta Resposta

Anexo III – Proposta da Administradora

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

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE