

# Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ: 12.948.291/0001-23

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:  
72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”), (administrado pela Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário The One em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

## 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 dos auditores 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.

## Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 26 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo da propriedade para investimento

Veja a nota explicativa nº 3.c.1 e 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 156.700 mil, representando 98,45% do seu patrimônio líquido, os quais são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como rendimento de aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros.</li><li>– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja a nota explicativa nº 3.f e 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 100% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Avaliamos a base completa de contratos de aluguel e comparamos os dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;</li><li>– Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Responsabilidades da administração 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 imobiliários 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 de o 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 dos auditores 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.
- Concluimos 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 manterem 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 os responsáveis pela 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 aos responsáveis pela governança 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 do Fundo, 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, 21 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ: 12.948.291/0001-23

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
<b>Circulante</b>		<b>2.605</b>	<b>1,64%</b>	<b>2.230</b>	<b>1,53%</b>	<b>Circulante</b>		<b>141</b>	<b>0,09%</b>	<b>104</b>	<b>0,07%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.684	1,06%	1.534	1,05%	Taxa de administração a pagar	9	42	0,03%	34	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	880	0,55%	651	0,45%	Fornecedores de materiais e serviços		63	0,04%	34	0,02%
Outros valores a receber		41	0,03%	45	0,03%	Distribuição de resultados a pagar	8	36	0,02%	36	0,02%
<b>Não Circulante</b>		<b>156.700</b>	<b>98,45%</b>	<b>144.100</b>	<b>98,55%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>159.164</b>	<b>100,00%</b>	<b>146.226</b>	<b>100,00%</b>
<b>Investimento</b>		<b>156.700</b>	<b>98,45%</b>	<b>144.100</b>	<b>98,55%</b>	Cotas Integralizadas	7a	85.012	53,41%	85.012	58,14%
Propriedades para Investimento		156.700	98,45%	144.100	98,55%	Resultados acumulados	-	74.152	46,59%	61.214	41,86%
Imóveis Acabados	6	156.700	98,45%	144.100	98,55%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>159.305</b>	<b>100,09%</b>	<b>146.330</b>	<b>100,07%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>159.305</b>	<b>100,09%</b>	<b>146.330</b>	<b>100,07%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ: 12.948.291/0001-23

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

*(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)*

	Nota	2021	2020
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	8.812	8.088
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	10	(272)	(519)
Ajuste a Valor Justo	6b	12.600	5.700
		<b>21.140</b>	<b>13.269</b>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>			
		<b>21.140</b>	<b>13.269</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<b>21.140</b>	<b>13.269</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	71	41
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	9	(415)	(367)
Despesa administrativas		(111)	(4)
Despesas com serviços de terceiros	11	(245)	(351)
Despesas tributárias	12	(14)	(10)
		<b>20.426</b>	<b>12.578</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>			
		<b>20.426</b>	<b>12.578</b>
Quantidade de cotas em circulação		911.000	911.000
		<b>22,42</b>	<b>13,81</b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>			
		<b>22,42</b>	<b>13,81</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ: 12.948.291/0001-23

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>85.012</b>	<b>55.477</b>	<b>140.489</b>
Resultado do exercício			12.578	<b>12.578</b>
Distribuição de resultado no exercício	8		(6.841)	<b>(6.841)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>85.012</b>	<b>61.214</b>	<b>146.226</b>
Resultado do exercício			20.426	<b>20.426</b>
Distribuição de resultado no exercício	8		(7.488)	<b>(7.488)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>85.012</b>	<b>74.152</b>	<b>159.164</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário The One

CNPJ: 12.948.291/0001-23

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

*(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)*

	Nota	2021	2020
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		8.583	8.114
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		71	41
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(337)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(219)	-
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(270)	(519)
Pagamento de Taxa de Administração		(407)	(359)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(120)	(14)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<b>7.638</b>	<b>6.926</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(7.488)	(6.833)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<b>(7.488)</b>	<b>(6.833)</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>150</b>	<b>93</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	1.534	1.441
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	4	<b>1.684</b>	<b>1.534</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

### 2 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de novembro de 2010 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 07 de janeiro de 2011, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, seu público alvo são investidores em geral e tem por objeto principal a aquisição de até 04 (quatro) lajes do edifício comercial denominado The One localizado em São Paulo - SP, na Rua Ministro Jesuíno Cerdoso, nº 454, Itaim Bibi. As lajes são destinadas à locação, arrendamento e/ou venda para Fins comerciais, conforme política de investimento descrita no Capítulo III do Regulamento. Enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, há realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

#### 2.1 Impactos do Covid-19

Apesar dos efeitos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior, a cota patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2021 apresentou variação positiva de 8,85% em relação ao valor da cota patrimonial de 31 de dezembro de 2020.

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior.

Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020.

Essa variação pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos mais longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja negativa em períodos futuros.

### **3 Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

#### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 21 de março de 2022 no site da CVM e na instituição administradora. Posteriormente as demonstrações financeiras serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotista, de acordo com a Legislação em vigor.

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

#### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

#### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 06** - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

## 4 Resumo das principais políticas contábeis

### a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

### b. Ativos financeiros imobiliários

#### **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas esperadas, quando aplicável.

### c. Propriedades para investimento

#### **(i) Imóveis acabados**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

#### **(ii) Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### d. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment*

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

**e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**f. Receita de aluguéis e provisão para ajuste a valor de realização**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela aluguel vencida com mais de 180 dias.

**g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**h. Lucro (prejuízo) por cota**

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	8	4
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.676	1.530
<b>Total</b>	<b>1.684</b>	<b>1.534</b>

(a) O montante de R\$ 8 (R\$ 4 em 2020) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Aplicação Itaú Soberano Simples FIC (i)	1.676	1.530
<b>Total</b>	<b>1.676</b>	<b>1.530</b>

- (i) Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 71 (R\$ 41 em 2020).

## 6 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber até 30 dias	880	651
Aluguéis vencidos a mais de 90 dias	258	258
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(258)	(258)
<b>Total</b>	<b>880</b>	<b>651</b>

O Fundo possui salas comerciais no Ed. The One, localizado na Rua Jesuíno Cardoso n° 454, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, e como receita de aluguéis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido o montante de R\$ 8.812 (R\$ 8.088 em 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve a renovação de 2 (dois) contratos de locação, formalizados com aditivos aos contratos de locação vigente, passando estes a encerrar em outubro de 2025.

## 7 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis - Acabados

Referem-se a imóveis do Edifício The One, abaixo discriminado:

Item	Descrição	2021	2020
	<b>Imóvel:</b> Conjunto comercial		
	<b>Endereço:</b> Rua Jesuíno Cardoso n° 454, bairro Vila Olímpia		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP		
	<b>Matrículas:</b> n° 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.776, 182.777, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808 e 182.809.		
	<b>Metragem:</b> 6.130,95 m <sup>2</sup>		
I	<b>Características:</b> Comercial	156.700	144.100
	<b>Total</b>	<b>156.700</b>	<b>144.100</b>

### b. Movimentação

Descrição	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	144.100	138.400
Ajuste a Valor Justo	12.600	5.700
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>156.700</b>	<b>144.100</b>

**c. Método de determinação do valor justo**

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base 1º de novembro de 2021. (No exercício findo em 2020, foram avaliados pela mesma empresa, na data base de 1º de novembro de 2020).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos (10 anos em 2020), analisando-se os contratos vigentes dos três locatários cuja previsão de término varia entre dezembro de 2023 a outubro 2025.

Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (90% de chance de renovação) (90% de chance de renovação em 2020) com prazo de duração de 5 (cinco) anos (prazo de duração de cinco anos em 2020). A taxa de desconto real aplicada foi de 7% a 8% a.a.(7% a 8% a.a. em 2020) e taxa de capitalização de 6% a 7% a.a. (6% a 7% a. a. em 2020), absorção da vacância em 6 meses (6 meses em 2020), crescimento médio real do aluguel potencial de 1,4% a.a. (1,9% a.a. em 2020) e conservação e manutenção de 1,5% da receita operacional líquida (1,5% em 2020) na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

**8 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2021 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 159.164 (R\$ 146.226 em 2020), sendo composto por:

**a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 911.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, assim demonstrado:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
911.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas	96.141	96.141
(-) Amortizações e cotas	(8.954)	(8.954)
(-) Gastos com colocações de cotas	(2.175)	(2.175)
<b>Valor líquido das cotas integralizadas</b>	<b><u>85.012</u></b>	<b><u>85.012</u></b>

**b. Gastos com colocação de cotas**

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de cotas no exercício de 2012, no montante de R\$ 2.175, sendo que nos exercícios de 2021 e 2020 não houve gastos com emissão de cotas.

- (i) Gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- (ii) Remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- (iii) Gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de *road-shows*);
- (iv) Taxas e comissões;
- (v) Custos de transferência;
- (vi) Custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

**c. Emissão e amortização de cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**9 Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	21.483	13.829
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(1.057)</u>	<u>(1.251)</u>
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>20.426</b>	<b>12.578</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(13.480)	(6.351)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	105	68
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	651	676
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	<u>(68)</u>	<u>(46)</u>
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>7.634</b>	<b>6.925</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.252	6.579
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lucro distribuído no exercício	7.488	6.841
Saldo de lucros a pagar	36	28
Pagamento de rendimentos	<u>(7.488)</u>	<u>(6.833)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u><b>36</b></u>	<u><b>36</b></u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,09%	98,79%

O resultado financeiro líquido do Fundo é base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

## 10 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada com base em 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente ao dos serviços prestados, limitados ao valor mínimo de R\$ 192 ao ano e R\$ 16 por mês, corrigidos anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 415 (R\$ 367 em 2020) e representou 0,28% (0,26% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 42 (R\$ 34 em 2020).

## 11 Demais receitas/despesas com propriedades para investimento

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comissões sobre locações	(116)	(145)
Despesas com IPTU	-	(93)
Despesas de condomínio	(27)	(159)
Taxa de administração aluguéis	<u>(129)</u>	<u>(122)</u>
<b>Total</b>	<u><b>(272)</b></u>	<u><b>(519)</b></u>

## 12 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(3)	(2)
Honorários contabilidade	(56)	(45)
Honorários pessoas jurídicas	(40)	(61)
Honorários com avaliações	(8)	(6)
Taxa de escrituração de cotas	(99)	(200)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa B3	(10)	(10)
Taxa Anbima	(5)	(3)
<b>Total</b>	<b><u>(245)</u></b>	<b><u>(351)</u></b>

## 13 Despesas tributárias

Descrição	2021	2020
Imposto de Renda não compensável	(14)	(10)
<b>Total</b>	<b><u>(14)</u></b>	<b><u>(10)</u></b>

## 14 Legislação tributária

### a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- (i) Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- (ii) Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

## 15 Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## **16 Alterações no regulamento**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve alteração no regulamento do Fundo.

## **17 Serviços de tesouraria e escrituração**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de novembro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

## 18 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade e		
				Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	140.489	140.592	3.389	0,07%	2,41%	2,49%
2º Sem/2020	140.592	146.226	3.452	4,01%	2,46%	6,46%
1º Sem/2021	146.226	146.317	3.498	0,06%	2,39%	2,45%
2º Sem/2021	146.317	159.164	3.990	8,78%	2,73%	11,51%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(1+2) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 19 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S/A Bolsa, Brasil, Balcão através do ticker ONEFI1, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia da negociação, conforme demonstrado abaixo:

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan-21	R\$ 147,10
fev-21	R\$ 146,70
mar-21	R\$ 141,21
abr-21	R\$ 140,26
mai-21	R\$ 141,00
jun-21	R\$ 134,22
jul-21	R\$ 143,03
ago-21	R\$ 145,95
set-21	R\$ 143,73
out-21	R\$ 145,92
nov-21	R\$ 130,91
dez-21	R\$ 136,62

## 20 Fatores de riscos

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### **Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado.

### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

### **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

## **21 Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

## Riscos do fundo

### **Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

### **Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### **Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

### **Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

## 22 Hierarquia de mensuração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	1.676	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	156.700
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.676</b>	<b>156.700</b>

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	1.530	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	144.100
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.530</b>	<b>144.100</b>

## 23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

## 24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 25 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo, além dos saldos apresentados na nota 09.

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(19)	(16)
Taxa de gestão	(23)	(18)
<b>Total</b>	<b>(42)</b>	<b>(34)</b>

**26 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

**27 Eventos Subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequente significativos após o encerramento do exercício de 2021.