

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 nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações da posição financeira	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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 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 Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022 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 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.

Principal assunto 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 das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 180.700 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto, taxa de capitalização, absorção de vacância e crescimento médio real do aluguel potencial. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel 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">• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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 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 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 aos responsáveis pela 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, 9 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



William Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		2.960	1,61%	2.605	1,64%	Circulante		146	0,08%	141	0,09%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.947	1,06%	1.684	1,06%	Taxa de administração a pagar	9	42	0,02%	42	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	972	0,53%	880	0,55%	Fornecedores de materiais e serviços		68	0,04%	63	0,04%
Outros valores a receber		41	0,02%	41	0,03%	Distribuição de resultados a pagar	8	36	0,02%	36	0,02%
Não Circulante		180.700	98,47%	156.700	98,45%	Patrimônio Líquido	7	183.514	100,00%	159.164	100,00%
Investimento		180.700	98,47%	156.700	98,45%	Cotas Integralizadas	7a	85.012	46,32%	85.012	53,41%
Propriedade para Investimento		180.700	98,47%	156.700	98,45%	Resultados acumulados		98.502	53,68%	74.152	46,59%
Imóvel Acabado	6	180.700	98,47%	156.700	98,45%						
Total do Ativo		183.660	100,08%	159.305	100,09%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		183.660	100,08%	159.305	100,09%

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 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	11.121	8.812
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	10	(264)	(272)
Ajuste a Valor Justo	6.b	24.000	12.600
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		34.857	21.140
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		34.857	21.140
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	226	71
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	9	(475)	(415)
Despesa administrativas		(16)	(111)
Despesas com serviços de terceiros	11	(245)	(245)
Despesas tributárias	12	(49)	(14)
Lucro Líquido do exercício		34.298	20.426
Quantidade de cotas em circulação		911.000	911.000
Lucro Líquido por cota - R\$		37,65	22,42

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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		85.012	61.214	146.226
Resultado do exercício		-	20.426	20.426
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(7.488)	(7.488)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		85.012	74.152	159.164
Resultado do exercício		-	34.298	34.298
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(9.948)	(9.948)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		85.012	98.502	183.514

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 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		11.029	8.583
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		226	71
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(290)	(219)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		-	(270)
Pagamento de Taxa de Administração		(475)	(407)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(279)	(120)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		10.211	7.638
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(9.948)	(7.488)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(9.948)	(7.488)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		263	150
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	1.684	1.534
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	1.947	1.684

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

I. 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, com 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. 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 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 8 de março de 2023 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).

3. 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

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.

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 todos os riscos e benefícios.

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	7	8
Cotas de fundos de investimentos (b)	1.940	1.676
Total	1.947	1.684

(a) O montante de R\$ 7 (R\$ 8 em 2021) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

Descrição	2022	2021
Aplicação Itaú Soberano Simples FIC (i)	1.940	1.676
Total	1.940	1.676

(i) Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A., 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 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 226 (R\$ 71 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2022	2021
Aluguéis a receber até 30 dias	972	880
Aluguéis vencidos a mais de 180 dias	258	258
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (vencidos a mais de 180 dias)	(258)	(258)
Total	972	880

O Fundo possui salas comerciais no Ed. The One, localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso n° 454, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, e como receita de aluguéis no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido o montante de R\$ 11.121 (R\$ 8.812 em 2021).

6. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis - Acabados

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

Item	Descrição	2022	2021
I	Imóvel: Conjunto comercial Endereço: Rua Jesuíno Cardoso n° 454, bairro Vila Olímpia Cidade: São Paulo/SP Matrículas: 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. Metragem: 6.130,95 m² Características: Comercial	180.700	156.700
	Total	180.700	156.700

b) Movimentação

Descrição	2022	2021
Saldo inicial	156.700	144.100
Ajuste a Valor Justo	24.000	12.600
Saldo em 31 de dezembro	180.700	156.700

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 2022 (no exercício findo em 2021, foram avaliados pela mesma empresa, na data base de 1º de novembro de 2021).

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 2021), 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 90% de chance de renovação dos contratos vigentes (90% de chance de renovação em 2021) com prazo de duração de 5 (cinco) anos (prazo de duração de cinco anos em 2021). A taxa de desconto real aplicada foi de 7% a 8% a.a. (7% a 8% a.a. em 2021) e taxa de capitalização de 6,5% a 7,5% a.a. (6% a 7% a. a. em 2021), absorção da vacância em 6 meses (6 meses em 2021), crescimento médio real do aluguel potencial de 1,7% a.a. (1,4% a.a. em 2021) e conservação e manutenção de 1,5% da receita operacional líquida (1,5% em 2021) 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.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 183.514 (R\$ 159.164 em 2021), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 911.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, assim demonstrado:

	2022	2021
911.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas	96.141	96.141
(-) Amortizações de cotas	(8.954)	(8.954)
(-) Gastos com colocações de cotas	(2.175)	(2.175)
Valor líquido das cotas integralizadas	85.012	85.012

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, conforme destacado abaixo, no montante de R\$ 2.175, sendo que nos exercícios de 2022 e 2021 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.

8. 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 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	35.347	21.483
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(1.049)	(1.057)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	34.298	20.426
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(24.972)	(13.480)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	110	105
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	880	651
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(105)	(68)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.211	7.634
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.700	7.252
	2022	2021
Lucro distribuído no exercício	9.948	7.488
Saldo de lucros a pagar	36	36
Pagamento de rendimentos	(9.948)	(7.488)
Saldo de rendimentos a pagar	36	36
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,43%	98,09%

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.

9. Taxa de administração

Anteriormente a taxa de administração era calculada com base em 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga a administradora mensalmente, porém o Fundo realizou uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas no dia 27 de julho de 2022, deliberando que o cálculo seja realizado com base em 5,70% sobre a receita bruta de locação do Fundo 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, ou, na sua falta, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor do FIPE do período anterior (IPC/FIPE), ou, ainda, na falta de ambos, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 475 (R\$ 415 em 2021) e representou 0,29% (0,28% em 2021) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 42 (R\$ 42 em 2021).

10. Demais receitas/despesas com propriedades para investimento

Descrição	2022	2021
Comissões sobre locações	(102)	(116)
Despesas de condomínio	-	(27)
Taxa de administração aluguéis	(162)	(129)
Total	(264)	(272)

11. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários advocatícios	(3)	(3)
Honorários contabilidade	(65)	(56)
Honorários pessoas jurídicas	(45)	(40)
Honorários com avaliações	(8)	(8)
Taxa de escrituração de cotas	(89)	(99)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Taxa B3	(11)	(10)
Taxa Anbima	(4)	(5)
Total	(245)	(245)

12. Despesas tributárias

Descrição	2022	2021
Imposto de Renda não compensável(*)	(49)	(14)
Total	(49)	(14)

*Imposto de Renda sobre distribuição de rendimentos de cotistas isentos e não tributados.

13. Legislação tributária

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, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

14. 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).

15. Alterações no regulamento

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, houve alteração no regulamento do Fundo no que envolve a metodologia da taxa de administração e a instituição de taxa sobre a receita bruta de venda imóveis, conforme consulta formal do dia 28/07/2022.

16. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

17. 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 Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	146.232	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%
1º Sem/2022	159.164	159.227	4.918	0,04%	3,09%	3,13%
2º Sem/2022	159.227	183.514	5.027	15,25%	3,16%	18,41%

(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.

18. Negociação das cotas

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

Mês/Referência	Valor da Cota
jan/22	R\$ 139,60
fev/22	R\$ 148,30
mar/22	R\$ 153,80
abr/22	R\$ 156,37
mai/22	R\$ 157,00
jun/22	R\$ 162,12
jul/22	R\$ 160,69
ago/22	R\$ 164,01
set/22	R\$ 171,99
out/22	R\$ 170,49
nov/22	R\$ 172,84
dez/22	R\$ 174,95

Para fins informativos, a cota patrimonial do Fundo fechou o exercício de 2022 em R\$ 201,44.

19. 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.

20. 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.

21. 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 2022 e 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	1.940	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	180.700
Total do ativo	-	1.940	180.700

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
Total do ativo	-	1.676	156.700

22. 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.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 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.

24. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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	2022	2021
Taxa de administração	(20)	(19)
Taxa de gestão	(22)	(23)
Total	(42)	(42)

25. Demandas judiciais

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

26. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequente significativos após o encerramento do exercício de 2022.