

Fundo de Investimento Imobiliário The One
CNPJ: 08.729.952/0001-52
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e 2012

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros, 2.233 - 8º andar
90110-150 - Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel 55 (51) 3303-6000
Fax 55 (51) 3303-6001
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário The One
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário The One, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e 517/11 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

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 2013 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Porto Alegre, 27 de março de 2014.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/F7

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC 1RS042460/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário The One
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e 2012

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 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2013	%PL	2012	%PL	Passivo	Nota	2013	%PL	2012	%PL
Circulante		1.681	1,70%	2.438	2,34%	Circulante		132	0,13%	29	0,03%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.080	1,09%	2.206	2,12%	Taxa de administração a pagar	11	23	0,02%	27	0,03%
Ativos financeiros imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		102	0,10%	2	
Contas a receber de aluguéis	5	601	0,61%	223	0,21%	Obrigações fiscais a pagar		7	0,01%	-	
Impostos a compensar		-		9	0,01%						
Não circulante		97.300	98,43%	101.731	97,69%	Total do passivo		132	0,13%	29	0,03%
Investimento		97.300	98,43%	101.731	97,69%	Patrimônio líquido	7	98.849	100,00%	104.140	100,00%
Propriedades para investimento		97.300	98,43%	101.731	97,69%	Cotas integralizadas		96.141	97,26%	96.141	92,32%
Imóveis acabados	6	97.300	98,43%	101.731	97,69%	Amortização do valor das cotas		(8.954)	-9,06%	-	
						Gastos com colocação de cotas		(2.175)	-2,20%	(2.175)	-2,09%
						Ajuste ao valor justo		5.568	5,63%	5.568	5,35%
						Lucros acumulados		8.269	8,37%	4.606	4,42%
Total do ativo		98.981	100,13%	104.169	100,03%	Total do passivo e patrimônio líquido		98.981	100,13%	104.169	100,03%

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 de resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	5.555	669
Receita de vendas de propriedades para investimento		11.382	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(8.955)	-
Ajuste do valor justo	7.e	4.524	5.716
Demais despesas de gerenciamento dos imóveis	10	(1.576)	(423)
		<u>10.930</u>	<u>5.962</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>10.930</u>	<u>5.962</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>10.930</u>	<u>5.962</u>
Outros ativos financeiros			
Receita de juros		<u>160</u>	<u>370</u>
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	11	(248)	(249)
Despesas de auditoria		(20)	(4)
Despesa de serviços de terceiros	12	(209)	(204)
Despesas administrativas	13	(44)	(134)
		<u>(521)</u>	<u>(591)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>10.569</u>	<u>5.741</u>
Quantidade de cotas em circulação		91.100	91.100
Lucro por cota - R\$		<u>116,02</u>	<u>63,02</u>

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 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de quotas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012	19.919	-	-	-	(754)	19.165
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos				5.568		5.568
Cotas integralizadas	76.222					76.222
Gastos com colocação de cotas			(2.175)			(2.175)
Lucro líquido do exercício					5.741	5.741
Destinações						
Distribuição de resultado no exercício					(381)	(381)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>96.141</u>	<u>-</u>	<u>(2.175)</u>	<u>5.568</u>	<u>4.606</u>	<u>104.140</u>
Amortização de quotas	-	(8.954)				(8.954)
Lucro líquido do exercício					10.569	10.569
Destinações						-
Distribuição de resultado no exercício					(6.906)	(6.906)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>96.141</u>	<u>(8.954)</u>	<u>(2.175)</u>	<u>5.568</u>	<u>8.269</u>	<u>98.849</u>

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 - Método direto

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		5.178	513
Recebimento de receita líquida por venda de propriedade para investimento		2.427	-
Recebimento de receitas financeiras		169	248
Pagamento de condomínio de imóveis locados		(123)	(163)
Pagamento de comissões sobre locações		(865)	(260)
Pagamento de comissões sobre venda		(398)	-
Pagamento da taxa de administração		(252)	(222)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(123)	(208)
Pagamento de outras despesas		<u>(234)</u>	<u>(79)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>5.779</u>	<u>(171)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento por venda de propriedade para investimento	6.b	8.955	-
Aquisição de propriedades para investimentos		-	(58.392)
Pagamento de obrigações por aquisição de propriedade para investimentos		<u>-</u>	<u>(13.257)</u>
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>8.955</u>	<u>(71.649)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento pela emissão de cotas		-	76.222
Pagamento de gastos com colocação de cotas		-	(2.175)
Pagamento de rendimentos e amortização do valor da cota	8	<u>(15.860)</u>	<u>(381)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamentos		<u>(15.860)</u>	<u>73.666</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa		<u>(1.126)</u>	<u>1.846</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	4	2.206	360
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício		1.080	2.206

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”) foi constituído no dia 07 de janeiro de 2011, conforme Ata de Assembleia realizada pela Diretoria da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei no. 8.668, de 25 de junho de 1993, pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) 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.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e sua gestão é realizada pela Rio Bravo Investimentos Ltda. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“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.

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

Em 14 de março de 2014, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada 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.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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 na nota explicativa nº 6.c - 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

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao 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. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

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 Administração 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.

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

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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 devam 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 por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Depósitos bancários à vista (a)	2	28
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.078	2.178
Total	1.080	2.206

(a) O montante de R\$ 2 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 28 em 2012) está representado por depósitos à vista no Banco Bradesco S/A.

- (b) Aplicações financeiras não imobiliárias do montante de R\$ 1.078 (R\$ 2.178 em 2012), estão compostas por cotas do Rio Bravo Liquidez DI Fundo de Investimento Referenciado e do Rio Bravo Crédito Privado Fundo de Investimento Renda Fixa Fundo de Investimento no Banco Bradesco S/A, não possuem vencimento e tem liquidez diária e de um dia útil, respectivamente. A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2013	2012
Aluguéis a receber	601	223
Total	<u>601</u>	<u>223</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.555 (R\$ 669 em 2012).

6 Propriedade para investimento

a. Relação dos imóveis

Item	Descrição	2013	2012
1	Imóvel: Conjunto comercial Endereço: Rua Jesuíno Cardoso n° 454, bairro Vila Olímpia Cidade: São Paulo/SP Matricula: n° 180.886 Metragem: 6.015,39 m ² (BOMA) Características: Comercial	97.300	101.731
	Total	<u>97.300 (i)</u>	<u>101.731 (i)</u>

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

Descrição	2013	2012
Saldo inicial	101.731	32.055
Aquisição de imóveis	-	58.392
Custo Venda Unidades 63 e 64 do Ed. The One	(8.955)	
Ajuste a Valor Justo	4.524	11.284
Saldo final	97.300	101.731

c. Método de determinação do valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O fundo adotou como data base o mês de setembro de 2013 para revisar o valor justo das propriedades para investimento.

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se um cenário de locação, com o imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, que apresenta um horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. A taxa de desconto de 9,75 % que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. Não ocorreu alteração na equivalência da taxa de desconto entre a data base da avaliação e 31 de dezembro de 2013 e 2012.

7 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 está representado por 91.100 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 96.141.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	32.100	1,06514	34.191
2ª emissão	59.000	1,05000	61.950
	91.100		96.141

c. Amortização de Cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 houve amortização de cotas do fundo no montante de R\$ 8.954.

d. Ajuste de avaliação ao valor justo

O ajuste de avaliação ao valor justo referente aos exercícios anteriores, no valor de R\$ 5.568, refere-se a valores apurados quando da adoção inicial da ICVM 516/11 dos imóveis pertencentes ao fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 o valor do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos, totalizando R\$ 4.524 foi registrado diretamente em conta de resultado do exercício.

8 Política de distribuição de resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de no mínimo 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do exercício.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

a. Base de cálculo

	2013	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	5.779	(171)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	5.490	-

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2013	2012
Rendimentos e Amortização propostos no exercício	15.860	381
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	<u>(15.860)</u>	<u>(381)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

No período findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 15.860 (R\$381 em 2012).

9 Emissão, resgate e amortização de cotas.

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 98.849 (R\$ 104.140 em 2012). Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital subscrito é de R\$ 96.141, equivalentes a 91.100 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

10 Demais despesas de gerenciamento dos imóveis

Descrição	2013	2012
Comissões sobre locações	865	260
Condomínio de Bens não locados	123	163
Despesas IPTU de imóveis não locados	190	-
Comissões sobre venda de propriedades para investimentos	398	-
Total	1.576	423

11 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 23 (R\$27 em 2012), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 248 representando 0,25% do patrimônio líquido médio (R\$ 249 em 2012, representando 0,24% do patrimônio líquido médio).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não houve contratação de consultor de investimento imobiliário.

12 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2013	2012
Honorários advocatícios	10	-
Honorários contabilidade	32	28
Honorários pessoas jurídicas	80	111
Taxa de escrituração de cotas	57	38
Taxa de fiscalização CVM	23	19
Taxa Bovespa	7	8
Total	209	204

13 Outras Receitas e Despesas

Descrição	2013	2012
Condução e transporte	1	1
Correios	1	2
Despesas legais e judiciais	2	10
Despesas bancárias e serviços de tele entrega	1	1
Viagens e hospedagens	1	13
Imposto de renda não compensável	38	54
Variações monetárias passivas	-	53
Total	44	134

14 Legislação Tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

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 ao 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não houve nenhuma alteração no regulamento do fundo, encontra-se disponível no site da CVM e do administrador.

16 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas no Banco Itaú S/A.

17 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,28% em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2013 (0,33% em 2012).

18 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

- a. A rentabilidade no período foi à seguinte:

Exercício	Patrimônio líquido médio (em milhares)	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2011	10.141	1,01257	(7,433)
31/12/2012	87.558	1,14315	(1,219)
31/12/2013	99.202	1,08506	10,684

- (a) A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido médio.

19 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do ticker ONEF11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento e médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31.12.2012	1.090,00
31.12.2013	848,99

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, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção 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, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

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

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 a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde esta o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

21 Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas 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 operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

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. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

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.

Seguem as descrições dos 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 4, apresentam aplicações em carteira diversificada de títulos e valores mobiliários, bem como em quaisquer outros ativos financeiros e modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, e possuem como referencia (“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.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

22 Análise de sensibilidade

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) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Ativos	2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	1.078	-	-
Contas a receber de aluguéis de imóveis	-	601	-
Propriedade para investimento	-	-	97.300
Total do ativo	1.078	601	97.300

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	2.178	-	-
Contas a receber de aluguéis de imóveis	-	223	-
Propriedade para investimento	-	-	101.731
Total do ativo	2.178	223	101.731

23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a 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 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 Demandas judiciais

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

26 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços de contabilidade com o escritório JJ Chaves Contadores S/S e assessoria jurídica.

27 Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2013, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização	Prêmio líquido
Cobertura Básica – 1º e 2º andar e cj. 73 e 74 (a)	12.742	
Cobertura Básica – 10º andar (b)	8.162	
Cobertura Básica – cj. 71 e 72 (c)	2.594	4

(a) Vigência de 28/08/2013 à 28/08/2014.

(b) Vigência de 30/09/2013 à 30/09/2014.

(c) Vigência de à 27/12/2013 à 27/12/2014

28 Transações com partes relacionadas

- a. Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Compras de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Taxas médias de compras praticadas
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	341	0,68%
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	15.446	0,59%

Vendas de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado no exercício	Resultado nas negociações reconhecido no exercício relacionado à transação
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	50	7,68%	35
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	19.151	7,73%	125

Saldo:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	424.692,781057700	733
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	205.756,301771000	345

* * *