

**Demonstrações Financeiras**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**The One - FII**

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
Com relatório dos auditores independentes  
sobre as demonstrações financeiras

## **Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**

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

Demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2016 e 2015

### Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações das posições financeiras ..... 6

Demonstrações dos resultados ..... 7

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido ..... 8

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto..... 9

Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 10



São Paulo Corporate Towers  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909  
São Paulo Corporate Towers - 8º Andar - Itaim  
Bibi - 04543-011 - São Paulo, SP - Brasil

Tel: (5511) 2573-3000  
Fax: (5511) 2573-5780  
ey.com.br

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário The One**

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

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 intitulada a seguir “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.

### **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.

## **1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação**

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 564 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.319 mil.

### **Abordagem de auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

## **2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 94.200 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 10.293 mil.

Para fins da determinação do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### **Abordagem de auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 6.

### **3. Distribuição de rendimentos aos cotistas**

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a determinação dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 8, em 31 de dezembro de 2016, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 4.681 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 4.447 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 4.683 mil ao longo do ano de 2016.

### **Abordagem de auditoria**

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e

analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram opinião, sem ressalvas, datado de 28 de março de 2016.

### **Responsabilidades da administração e da governança 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 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor 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 contábeis, 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 24 de março de 2017.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda)

**Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de  
2016 e 2015**  
*(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>1.659</b>	<b>1,73%</b>	<b>1.655</b>	<b>1,93%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.095	1,14%	1.097	1,28%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	564	0,59%	558	0,65%
<b>Não Circulante</b>		<b>94.200</b>	<b>98,33%</b>	<b>83.907</b>	<b>98,10%</b>
<b>Investimento</b>		<b>94.200</b>	<b>98,33%</b>	<b>83.907</b>	<b>98,10%</b>
Propriedades para Investimento		94.200	98,33%	83.907	98,10%
Imóveis Acabados	6	94.200	98,33%	83.907	98,10%
<b>Total do Ativo</b>		<b>95.859</b>	<b>100,06%</b>	<b>85.562</b>	<b>100,03%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>60</b>	<b>0,06%</b>	<b>28</b>	<b>0,03%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		29	0,03%	5	0,01%
Taxa de Administração a pagar	10	22	0,02%	22	0,03%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar			0,00%	1	0,00%
Distribuição de resultados e amortizações a pagar	8.b	9	0,01%	-	0,00%
<b>Total passivo</b>		<b>60</b>	<b>0,06%</b>	<b>28</b>	<b>0,03%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7</b>	<b>95.799</b>	<b>100,00%</b>	<b>85.534</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	9	96.141	100,36%	96.141	112,40%
Gastos com colocação de cotas	7.c	(2.175)	-2,27%	(2.175)	-2,54%
Amortização do valor das cotas		(8.954)	-9,35%	(8.954)	-10,47%
Lucros acumulados		10.787	11,26%	522	0,61%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>95.859</b>	<b>100,06%</b>	<b>85.562</b>	<b>100,03%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

**Demonstrações de Resultados**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	5.319	7.868
Demais receitas/despesas com propriedades para investimento	11	(280)	119
Ajuste a Valor Justo	6.b	10.293	(10.393)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u><b>15.332</b></u>	<u><b>(2.406)</b></u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4.b	144	147
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	10	(263)	(244)
Despesas com Serviços de Terceiros	12	(207)	(333)
Despesas tributárias	13	(34)	(32)
Outras Receitas e Despesas		<u>(15)</u>	<u>(1)</u>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>		<u><b>14.957</b></u>	<u><b>(2.869)</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><b>91.100</b></u>	<u><b>91.100</b></u>
<b>Prejuízo/Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><b>164,18</b></u>	<u><b>(31,49)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio  
 Líquido**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de  
 2016 e 2015**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31º de dezembro de 2015</b>		96.141	(2.175)	(8.954)	10.971	95.983
Amortização de cotas						-
Prejuízo Líquido do exercício					(2.869)	(2.869)
Distribuição de resultado no exercício	8.b				(7.580)	(7.580)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		96.141	(2.175)	(8.954)	522	85.534
Lucro Líquido do exercício					14.957	14.957
Distribuição de resultado no exercício	8.b				(4.692)	(4.692)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		96.141	(2.175)	(8.954)	10.787	95.799

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		5.313	8.013
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	4	144	147
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	11	(285)	(430)
Recebimento de outras receitas com propriedades para investimento	11	4	549
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção	12	(183)	(330)
Pagamento de Taxa de Administração	10	(263)	(242)
Pagamento de outras despesas		(49)	(34)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>4.681</u>	<u>7.673</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8.b	(4.683)	(7.586)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(4.683)</u>	<u>(7.586)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>(2)</u>	<u>87</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício</b>	4	<u>1.097</u>	<u>1.010</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício</b>	4	<u>1.095</u>	<u>1.097</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# **Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**

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

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

### **1 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 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 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. Enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a 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.

### **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 24 de março de 2017, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

#### **(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 Administração 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII** (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

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, 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 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.

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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

**(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 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)

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Depósitos bancários à vista (a)	4	10
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.091	1.087
<b>Total</b>	<b>1.095</b>	<b>1.097</b>

(a) O montante de R\$ 4 em (R\$ 10 em 2015) 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 2016 e 2015 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	665	51
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	122	1.036
Aplicação Itaú Soberano Simples FIC (ii)	304	-
<b>Total</b>	<b>1.091</b>	<b>1.087</b>

(i) Estão compostos por cotas de fundo de investimento da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representadas por títulos públicos.

(ii) Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimenro 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 144 (R\$ 147 em 2015).

**5 Contas a receber de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aluguéis a receber até 30 dias	564	558
Aluguéis vencidos até 30 dias	258	-
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(258)	-
<b>Total</b>	<b>564</b>	<b>558</b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.319 (R\$ 7.868 em 2015).

Em 31 de dezembro de 2016 o fundo possuía provisão de perda constituída uma vez que existiam valores em atraso acima de 180 dias.

**6 Propriedades para investimento**

**(a) Relação dos imóveis – acabados**

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

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Imóvel:</b> Conjunto comercial		
	<b>Endereço:</b> Rua Jesuíno Cardoso n° 454, bairro Vila Olímpia		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP		
1	<b>Matriculas:</b> n° 182.770, 182771, 182.772, 182773, 182.774, 182775, 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>		
	<b>Características:</b> Comercial	94.200	83.907
	<b>Total</b>	<b>94.200 (i)</b>	<b>83.907 (i)</b>

(i) Avaliado ao valor justo

**(b) Movimentação**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Saldo inicial</b>	83.907	94.300
Ajuste a Valor Justo	10.293	(10.393)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>94.200</b>	<b>83.907</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII

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

### (c) Método de determinação do valor justo

A CBRE empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e reconhecida experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2016. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a empresa de avaliação foi a Cushman & Wakefield, na data base de Setembro de 2015).

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, analisando-se os contratos vigentes dos quatro locatários cuja previsão de término varia entre setembro de 2017 a maio de 2021. Ao final deles, considerou-se a a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada foi de 10% a.a. e, 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 2016 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 95.799 (R\$ 85.534 em 2015), sendo composto por:

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 está representado por 91.100 cotas escriturais e nominativas, 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\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	32.100	1,06514	34.191
2ª emissão	59.000	1,05000	61.950
<b>Total</b>	<b>91.100</b>		<b>96.141</b>

(a) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão

### (c) Gastos com colocação de cotas

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

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 2016 e 2015 não houveram 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);  
taxas e comissões;  
custos de transferência;
- iv. 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.

**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.

**(a) Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Base de cálculo – Resultado Financeiro Líquido	4.683	7.673
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.447	7.289

**(b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rendimentos e Amortização propostos no exercício	4.692	7.580
Imposto de renda na fonte	-	6
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	<u>(4.683)</u>	<u>(7.586)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>9</u>	<u>-</u>

- resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 4.681 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 7.673 em 2015). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2016 foi de R\$ 4.692 (R\$ 7.580 em 2015) equivalentes a 100,23% do resultado financeiro (98,79% em 2015).

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

**9 Emissão e amortização de Cotas**

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, o capital subscrito é de R\$ 96.141, equivalentes a 91.100 cotas, totalmente integralizado.

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 a 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.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

**10 Remuneração da 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 2016 a taxa de administração totalizou R\$ 263 (R\$ 244 em 2015) e representou 0,30% (0,26% em 2015) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 22 (R\$ 22 em 2015).

**11 Demais receitas/despesas com propriedades para investimento**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Juros/Multas recebidas	-	549
Variações Monetárias Ativas	5	-
Comissões sobre locações	-	(418)
Condomínio	(105)	(9)
Despesas com IPTU	(40)	(3)
Energia Elétrica	(13)	-
Taxa de Administração Aluguéis	(69)	-
Provisão p/perda IPTU Inadimplência	(58)	-
<b>Total</b>	<b>(280)</b>	<b>119</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

**12 Despesas de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Honorários Auditoria	46	27
Honorários contabilidade	33	35
Honorários pessoas físicas	-	52
Honorários pessoas jurídicas	41	136
Taxa de escrituração de cotas	50	41
Taxa de fiscalização CVM	28	24
Taxa Bovespa	8	7
INSS Terceiros	-	11
Taxa Ambima	1	-
<b>Total</b>	<b>207</b>	<b>333</b>

**13 Despesas Tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Despesas com IPTU	5	-
Imposto de Renda não compensável	29	32
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>32</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.

(b) **Cotista**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

(c) **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa 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 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**

**16 Na data de 30/09/2016, a administradora realizou um instrumento particular de alteração do regulamento, de forma a adapta-lo as mudanças na legislação decorrentes da Instrução da CVM nº 571**

**17 . Serviços de tesouraria e escrituração**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é 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 Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2015	95.983	95.980	3.935	0,00%	4,10%	4,10%
2º Sem/2015	95.980	85.534	3.645	-10,88%	3,80%	-7,09%
1º Sem/2016	85.534	85.599	2.168	0,08%	2,53%	2,61%
2º Sem/2016	85.599	95.799	2.515	11,92%	2,94%	14,85%

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

**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 no último dia da negociação, conforme demonstrado abaixo:

<b>Data</b>	<b>Preço de Fechamento</b>
31/12/2013	848,99
31/12/2014	789,00
31/12/2015	780,00
31/12/2016	940,00

**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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII** (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

### **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 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

## **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:

### **(a) 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.

### **(b) 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.

### **(c) 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

**(d) 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) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

	<b>2016</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)		1.091	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	564	-
Propriedade de investimento	-	-	94.200
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.655</b>	<b>94.200</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
 Mobiliários Ltda)

Ativos	2015		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	1.087	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	558	-
Propriedade de investimento	-	-	83.907
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.645</b>	<b>83.907</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 Ernst & Young 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 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

**26 Demandas judiciais**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One - FII**  
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

**27 Transações com partes relacionadas**

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	2016	2015
SALDO INICIAL	51	163
APLICAÇÕES	561	2.740
RESGATE	(489)	(2.852)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>123</b>	<b>51</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	20.495	34.328
RENTABILIDADE BRUTA	13,35%	12,69*%
QUANTIDADE DE COTAS	50.400,022025	23.901,680508

  

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	2016	2015
SALDO INICIAL	1.036	842
APLICAÇÕES	2.737	3.726
RESGATE	(3.108)	(3.532)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>665</b>	<b>1.036</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	112.068	113.353
RENTABILIDADE BRUTA	14,65%	13,16%
QUANTIDADE DE COTAS	274.905,07947	491.307,54780