

# **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)

31 de dezembro de 2019 com Relatório do  
Auditor Independente sobre as 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 - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2019

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais .....	8
Demonstrações dos resultados .....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

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

(Administrado pela Rio Bravo 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 2019 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 2019, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### 1. 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, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$138.400 mil, que representava 98,51% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 38.800 mil.

Para fins da apuração 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.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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 Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 2. 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 no 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 Administradora do Fundo 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 nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 676 mil, que representava 0,48% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 8.170 mil.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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; e
- 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 na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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 apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado 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 nº 8, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 7.681 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 7.297 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 7.495 mil ao longo do exercício de 2019.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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 do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, 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 na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo 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 ele 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

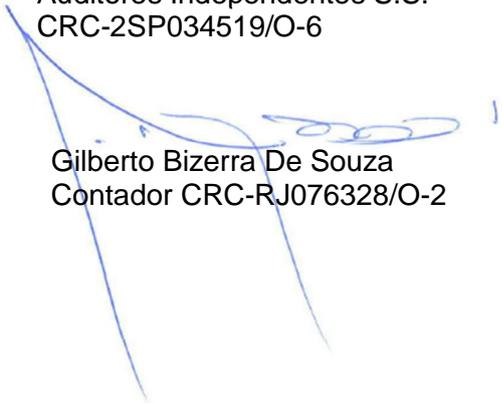
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O-2

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

**(Em milhares de Reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>% PL</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>2.163</b>	<b>1,54%</b>	<b>2.028</b>	<b>2,00%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.441	1,03%	1.255	1,24%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	676	0,48%	727	0,72%
Outros Valores a Receber		46	0,03%	46	0,05%
<b>Não Circulante</b>		<b>138.400</b>	<b>98,51%</b>	<b>99.600</b>	<b>98,06%</b>
<b>Investimento</b>		<b>138.400</b>	<b>98,51%</b>	<b>99.600</b>	<b>98,06%</b>
Propriedades para Investimento	6	138.400	98,51%	99.600	98,06%
Imóveis Acabados		138.400	98,51%	99.600	98,06%
<b>Total do Ativo</b>		<b>140.563</b>	<b>100,05%</b>	<b>101.628</b>	<b>100,06%</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>% PL</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>74</b>	<b>0,05%</b>	<b>57</b>	<b>0,06%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		20	0,01%	17	0,02%
Taxa de Administração a pagar	9	26	0,02%	24	0,02%
Distribuição de resultados a pagar	8	28	0,02%	16	0,02%
<b>Total passivo</b>		<b>74</b>	<b>0,05%</b>	<b>57</b>	<b>0,06%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>140.489</b>	<b>100,00%</b>	<b>101.571</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	7.a	85.012	60,51%	85.012	83,70%
Lucros acumulados		55.477	39,49%	16.559	16,30%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>140.563</b>	<b>100,05%</b>	<b>101.628</b>	<b>100,06%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	8.170	8.018
Demais receitas/despesas com propriedades para investimento	10	(62)	(124)
Ajuste a Valor Justo	6.b	38.800	2.300
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u><b>46.908</b></u>	<u><b>10.194</b></u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4.b	80	84
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de Administração	9	(317)	(287)
Despesas com Serviços de Terceiros	11	(176)	(186)
Despesas tributárias	12	(64)	(19)
Outras Receitas e Despesas		<u>(6)</u>	<u>(2)</u>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<u><b>46.425</b></u>	<u><b>9.784</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><b>911.000</b></u>	<u><b>911.000</b></u>
<b>Prejuízo/Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><u><b>50,96</b></u></u>	<u><u><b>10,74</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>85.012</u>	<u>14.127</u>	<u>99.139</u>
Prejuízo Líquido do exercício			9.784	9.784
Distribuição de resultado no exercício	8		(7.352)	(7.352)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<u>85.012</u>	<u>16.559</u>	<u>101.571</u>
Lucro Líquido do exercício			46.425	46.425
Distribuição de resultado no exercício	8		(7.507)	(7.507)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>85.012</u>	<u>55.477</u>	<u>140.489</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**

CNPJ nº 12.948.291/0001-23

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto - dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		8.221	7.948
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		80	83
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(218)	(117)
Recebimento de outras receitas com propriedades para investimento		155	-
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção		(172)	(172)
Pagamento de Taxa de Administração		(315)	(287)
Pagamento de outras despesas		<u>(70)</u>	<u>(28)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>7.681</u>	<u>7.427</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores		-	(45)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	<u>(7.495)</u>	<u>(7.417)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(7.495)</u>	<u>(7.462)</u>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>186</u>	<u>(35)</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>	4	<u>1.255</u>	<u>1.290</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>	4	<u><u>1.441</u></u>	<u><u>1.255</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

## **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**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 16 de março de 2020 no site da CVM e na instituição administradora. Posteriormente as demonstrações financeiras serão submetidas à aprovação em Assembleia Geral de Cotista, de acordo com a Legislação em vigor.

### **(b) Base de mensuração**

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

### **(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

### **(d) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **b. Ativos financeiros imobiliários**

##### ***Aluguéis***

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

#### **c. Propriedades para investimento**

##### ***i. Imóveis acabados***

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

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

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

##### ***ii. Custos subsequentes***

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

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

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

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

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

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

**f. Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa**

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

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

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

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

**h. Lucro (Prejuízo) por Cota**

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

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósitos bancários à vista (a)	2	5
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.439	1.250
<b>Total</b>	<b>1.441</b>	<b>1.255</b>

(a) O montante de R\$ 2 (R\$ 5 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aplicação Itaú Soberano Simples FIC	1.439	1.250
<b>Total</b>	<b>1.439</b>	<b>1.250</b>

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 80 (R\$ 84 em 2018).

**5. Contas a receber de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aluguéis a receber até 30 dias	676	727
Aluguéis vencidos até 30 dias	258	258
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(258)	(258)
<b>Total</b>	<b>676</b>	<b>727</b>

O Fundo possui salas comerciais no Ed. The One, localizado na Rua Jesuíno Cardoso nº 454, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, e como receita de alugueis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido o montante de R\$ 8.170 (R\$ 8.018 em 2018).

**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>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Imóvel:</b> Conjunto comercial		
	<b>Endereço:</b> Rua Jesuíno Cardoso nº 454, bairro Vila Olímpia		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP		
1	<b>Matriculas:</b> nº 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.776, 182.777, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808 e 182.809.		
	<b>Metragem:</b> 6.130,95 m <sup>2</sup>		
	<b>Características:</b> Comercial	138.400	99.600
	<b>Total</b>	<b>138.400</b>	<b>99.600</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**(b) Movimentação**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo inicial</b>	99.600	97.300
Ajuste a Valor Justo	38.800	2.300
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>138.400</b>	<b>99.600</b>

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

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2019. (No exercício findo em 2018, foram avaliados pela Colliers International, na data base de Novembro de 2018).

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 três locatários cuja previsão de término varia entre outubro de 2020 a dezembro 2023.

Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (90% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 (cinco) anos. A taxa de desconto real aplicada foi de 7,00 à 8,00% 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 2019 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 140.489 (R\$ 101.571 em 2018), sendo composto por:

**(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 911.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 96.141.

**(b) Gastos com colocação de cotas**

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de cotas no exercício de 2012, no montante de R\$ 2.175, sendo que nos exercícios de 2019 e 2018 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*);
- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;
- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

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

**(c) Emissão e amortização de Cotas**

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

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

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

**8. Política de distribuição de resultados**

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	7.681	7.427
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.297	7.056
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo anterior a distribuir	16	81
Rendimentos propostos no exercício	7.507	7.352
Rendimentos pagos no exercício	<u>(7.495)</u>	<u>(7.417)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>28</u>	<u>16</u>

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	<b>97,73%</b>	<b>98,99%</b>
-----------------------------------------------------------	---------------	---------------

- 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.

**9. Taxa de administração**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 317 (R\$ 287 em 2018) e representou 0,29% (0,29% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 26 (R\$ 24 em 2018).

**10. Demais receitas/despesas com propriedades para investimento**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Manutenção de Bens Locados	-	(4)
Juros/Multa Recebidos	155	-
Condomínio	(92)	-
Taxa de Administração Aluguéis	(125)	(120)
<b>Total</b>	<b>(62)</b>	<b>(124)</b>

**11. Despesas de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Honorários Advocatícios	(1)	(3)
Honorários Auditoria	(13)	(28)
Honorários contabilidade	(42)	(42)
Honorários pessoas jurídicas	(10)	(21)
Taxa de escrituração de cotas	(73)	(51)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa Bovespa	(9)	(9)
Taxa Ambima	(4)	(8)
<b>Total</b>	<b>(176)</b>	<b>(186)</b>

**12. Despesas Tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Despesas com IPTU	(46)	-
Imposto de Renda não compensável	(18)	(19)

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

<b>Total</b>	<b>(64)</b>	<b>(19)</b>
--------------	-------------	-------------

### **13. 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.

#### **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

### **14. Alterações no regulamento**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve alteração no regulamento do Fundo.

### **15. 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.

### **16. Rentabilidade do fundo**

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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

Semestres	Patrimônio		Distribuição do Semestre	Rentabilidade		
	Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final		Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2018	99.139	99.190	3.644	0,05%	3,68%	3,73%
2º Sem/2018	99.190	101.571	3.708	2,40%	3,74%	6,14%
1º Sem/2019	101.571	101.586	3.936	0,01%	3,88%	3,89%
2º Sem/2019	101.586	140.489	3.571	38,30%	3,52%	41,81%

- 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.

#### **17. Negociação das cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S/A Bolsa, Brasil, Balcão através do *ticker* ONEF11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia da negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de Fechamento
31/12/2013	848,99
31/12/2014	789,00
31/12/2015	780,00
31/12/2016	940,00
31/12/2017	1.290,00
31/12/2018	150,00
31/12/2019	188,00

#### **18. 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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

superiores ao capital aplicado.

**Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco de desapropriação**

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

**Risco de sinistro**

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

**Riscos macroeconômicos gerais**

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

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

**19. 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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.

**(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.

**20. 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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

<b>Ativos</b>	<b>2019</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	1.439	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	676	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	138.400
<b>Total do ativo</b>	<b>1.439</b>	<b>676</b>	<b>138.400</b>
<b>Ativos</b>	<b>2018</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	1.250	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	727	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	99.600
<b>Total do ativo</b>	<b>1.250</b>	<b>727</b>	<b>99.600</b>

## **21. 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.

## **22. 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

**Fundo de Investimento Imobiliário The One**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**23. 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 2019.

**24. Demandas judiciais**

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

**25. Transações com partes relacionadas**

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.