

Relatório Gerencial

FII The One | ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*junho*22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 12.948.291/0001-23

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,25% a.a. sobre o Patrimônio

Líquido (Mín. Mensal R\$ 39.608,39 - data base 11/2021, reajustada

anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 159.275.402,47 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 3.564

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O fundo tem por objeto principal a obtenção de ganho de capital com a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários que possui.

Para atender as necessidades de liquidez do Fundo, a parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de junho, o Fundo gerou uma receita total de R\$ 924 mil, ou R\$ 1,01/cota, perfazendo um resultado de R\$ 868 mil, ou R\$ 0,96/cota.

O Fundo anunciou e pagou em junho R\$ 0,92/cota referente à distribuição de rendimentos, equivalente a 96,5% do resultado do mês e que representa um *dividend yield* de aproximadamente 6,8%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 162,12.

Comercial | Gestão

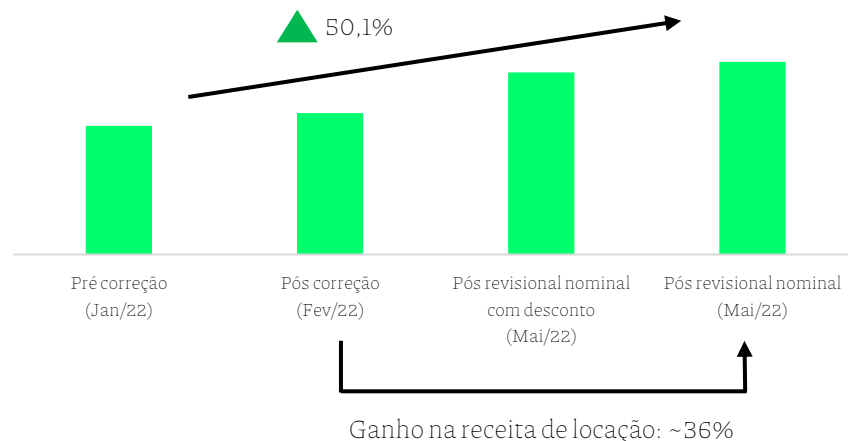
Em março deste ano, o Fundo celebrou Aditamento ao Contrato de Locação com a locatária Goiasminas Indústria de Laticínios, ocupante dos conjuntos 73 e 74, no 7º andar, do Edifício The One.

Com o Aditivo, (i) o prazo de vigência do Contrato de locação foi prorrogado por 60 meses, assim, o novo prazo se encerra em dezembro de 2028. Ademais, (ii) houve a revisão do valor contratual do aluguel, com acréscimo de 29% para o valor vigente até março de 2024, e acréscimo de 36% para o restante da vigência contratual. O resultado do Fundo será impactado a partir de maio.

A revisão do valor do aluguel é realizada uma vez que o contrato está em período de revisional, conforme direito à revisão do aluguel assegurado pela Lei nº 8.245/1991 ("Lei do Inquilinato").

Relembramos que o valor de locação pré-Aditivo já havia sofrido correção monetária em janeiro de 2022, demonstrado, através do trabalho árduo da equipe de gestão, ganho real no valor de locação.

COMPARATIVO DOS VALORES PRÉ CORREÇÃO VS. PÓS REVISIONAL





Comentários do gestor

Consulta Formal nº 01/2022

Conforme Consulta Formal nº 01/2022, publicada em 01 de julho, a Administradora do Fundo vem consultar os cotistas acerca das seguintes matérias:

I. Aprovar a alteração da forma do cálculo da taxa de administração devida à Administradora, de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme disposto no Artigo 11.1 do Regulamento do Fundo, para:

11.1. A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa de administração equivalente a 5,70% (cinco vírgula setenta por cento) calculada sobre a totalidade das receitas brutas de locação apuradas pelo Fundo ("Taxa de Administração").

II. Aprovar instituição de taxa sobre receitas brutas de venda de imóveis do Fundo, a qual terá vigência nos termos do Artigo. 11.6 do Regulamento do Fundo:

11.6. Além dos honorários previstos no item 11.1 acima, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Fundo ("Taxa de Venda").

Os detalhes das matérias descritas acima, assim como [maiores informações da consulta formal](#) e da [proposta do administrador](#), podem ser encontrados nos documentos de convocação disponíveis no site da Administradora.

Votação

Os cotistas podem formalizar seu voto Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta). Os cotistas com posição em bolsa receberão o link de votação diretamente por e-mail. Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta preencher a [carta resposta](#) conforme suas instruções.

Em caso de dúvida, não
hesitem em contatar o RI pelos
canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)

A remuneração da Administradora estará diretamente ligada à geração de receitas do Fundo através da exploração comercial dos seus ativos e, consequentemente, à geração de resultado distribuída aos seus cotistas.

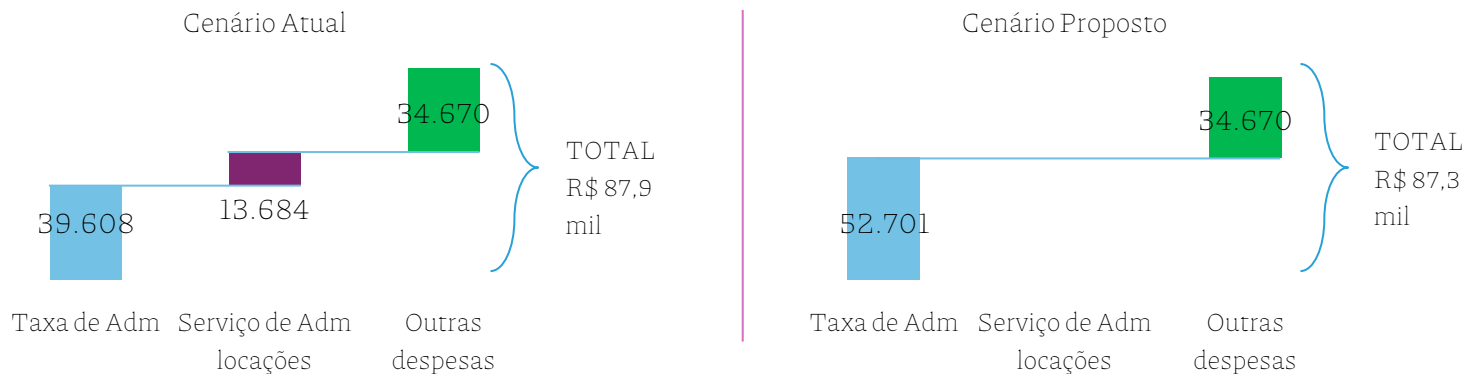
Comentários do gestor

Impacto positivo no resultado

Atualmente, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento do Fundo, a Administradora contrata, em nome do Fundo, empresa especializada para administrar as locações dos ativos integrantes do seu patrimônio. Em caso de aprovação da matéria (i) pelos Cotistas, a Administradora se compromete a assumir as atribuições hoje realizadas pela empresa especializada, incorporando os custos hoje arcados pelo Fundo à sua taxa de administração. A Administradora só fará jus à nova remuneração uma vez que reduza os encargos arcados pelo Fundo, evitando a sobreposição de custos.



Caso as matérias sejam aprovadas, além de promover maior alinhamento de interesse com os objetivos do Fundo, impactarão positivamente o seu resultado ao reduzir seus atuais custos operacionais recorrentes.



Com a alteração no cálculo da taxa de administração e a redução da despesa com o serviço de administração das locações, o Fundo deverá apresentar economia aproximada de R\$ 7.000 anuais.

A taxa de administração do cenário proposto, conforme demonstrado acima, considera a taxa de 5,7% sobre as receitas de locação de maio/2022, que já considera os contratos mais recentes do fundo, após os últimos reajustes e revisionais que majoraram os aluguéis do Fundo.

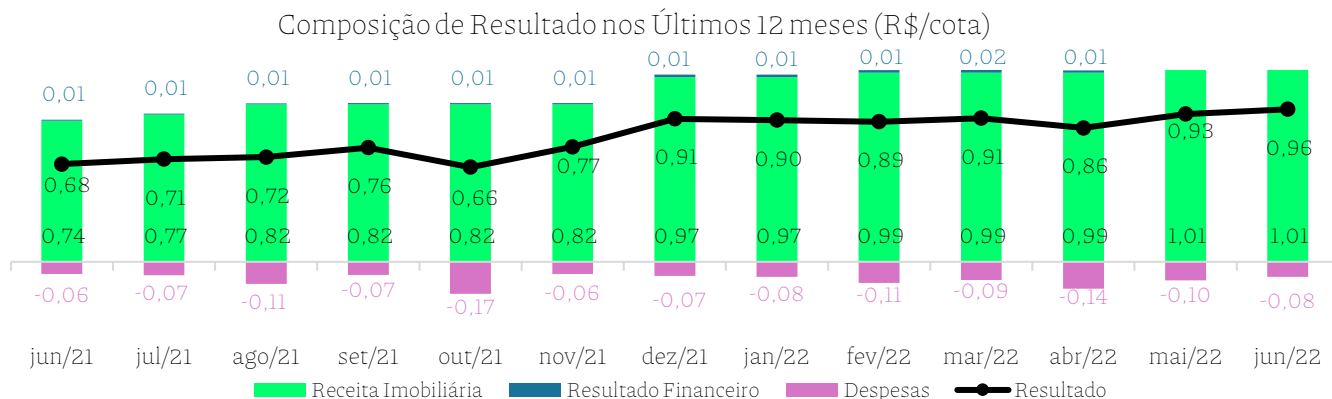
A demonstração acima é apenas uma referência, considera como data-base o mês de maio de 2022 e não constitui promessa de cobrança futura.

Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 924.574	R\$ 5.434.096	R\$ 10.015.844
Receita Financeira	R\$ 17.668	R\$ 78.819	R\$ 120.842
Despesas	-R\$ 71.530	-R\$ 543.237	-R\$ 1.046.708
Resultado	R\$ 870.712	R\$ 4.969.678	R\$ 9.089.979
Resultado por cota	R\$ 0,96	R\$ 5,46	R\$ 9,98
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,92	R\$ 5,44	R\$ 9,82
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,04	R\$ 0,02	R\$ 0,16

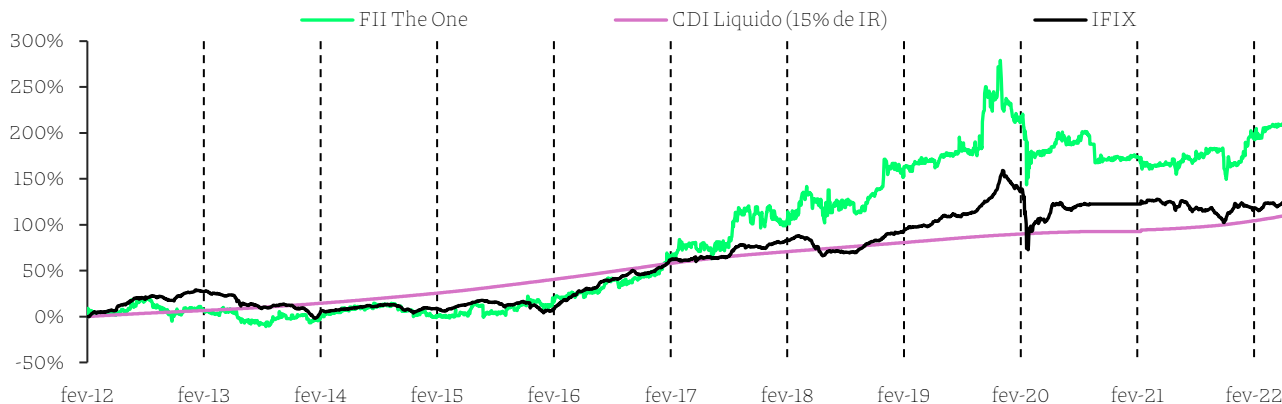
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).



Desempenho da cota e distribuição

Desempenho da Cota



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	3,87%	20,17%	26,16%	221,60%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	122,54%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	3,31%	6,63%	73,30%
CDI Líquido (15% de IR)	0,86%	4,59%	7,36%	111,57%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64
2021	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
2022	0,90	0,90	0,90	0,90	0,92	0,92						
Δ ³	41%	41%	41%	41%	44%	44%						

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

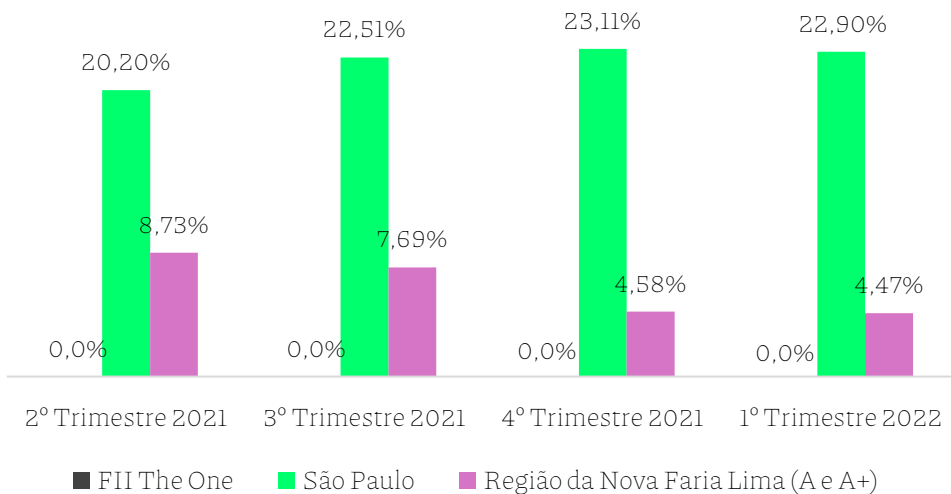
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



Vacância e contratos

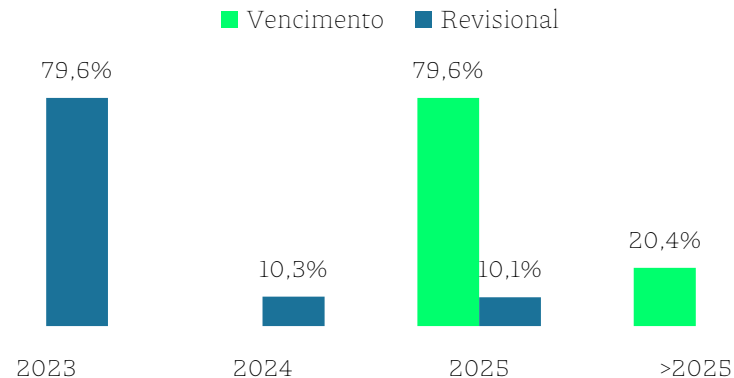
VACÂNCIA

Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

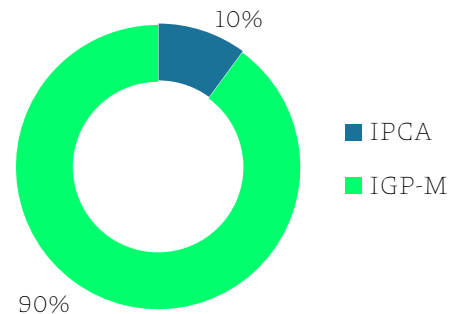


CONTRATOS

Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatário

Pavimento	Conjunto	Locatário	Índice de Reajuste	Área BOMA (m²)
1º andar	11	Turner	IGP-M	243,55
1º andar	12	Turner	IGP-M	355,98
1º andar	13	Turner	IGP-M	418,82
1º andar	14	Turner	IGP-M	306,39
2º andar	21	Turner	IGP-M	245,28
2º andar	22	Turner	IGP-M	357,71
2º andar	23	Turner	IGP-M	359,52
2º andar	24	Turner	IGP-M	247,09
7º andar	71	Austral Seguradora	IGP-M	253,96
7º andar	72	Austral Seguradora	IGP-M	366,39
7º andar	73	Italac	IPCA	359,52
7º andar	74	Italac	IPCA	247,09
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	453,64
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	675,50
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	686,79
10º andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438,16

6.015.39
+ **Área BOMA**
Total (m²)

0
+ **Vacância Física**
(em m²)

0
+ **Vacância Física**
(em %)

Patrimônio do fundo



Localização: Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 – Itaim Bibi São Paulo – SP

Área BOMA Total do Edifício The One: 13.632,7 m²

Participação do Fundo no Empreendimento: 6.015,39 m²

Vagas de Garagem: 178

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

