

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

agosto22

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\$ 159.335.097,72 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 3.468

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 agosto, o Fundo gerou uma receita total de R\$ 924 mil, ou R\$ 1,01/cota, realizando o resultado de R\$ 871 mil, ou R\$ 0,96/cota.

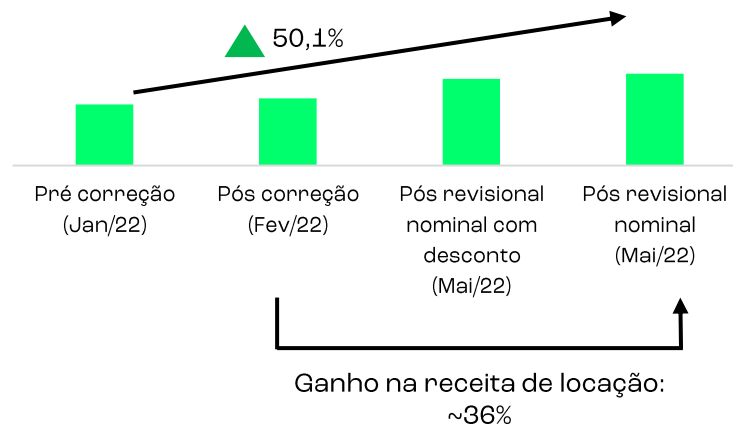
Neste mês o Fundo anunciou e pagou R\$ 0,92/cota referente à distribuição de rendimentos, equivalente a 96,5% do resultado do período e que representa um *dividend yield* de aproximadamente 6,73%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 164,01.

Comercial | Gestão

Em março deste ano, o Fundo celebrou Aditamento ao Contrato de Locação com a locatária Italc, 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 de locação, com acréscimo de 29% para o valor vigente até março de 2024, e acréscimo de 36% para o restante da vigência contratual.

COMPARATIVO DOS VALORES PRÉ CORREÇÃO VS. PÓS REVISIONAL



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").

Ressaltamos que a Revisão Contratual demonstra, através do trabalho árduo da equipe de gestão, ganho real no valor de locação, uma vez que o valor de locação pré aditivo já tinha sofrido correção em janeiro de 2022.

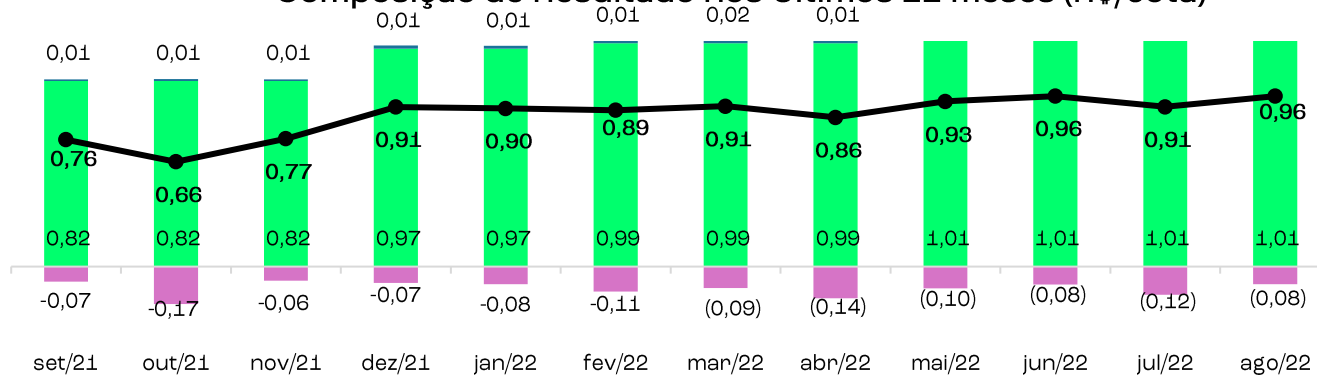
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 924.574	R\$ 7.283.244	R\$ 10.413.920
Receita Financeira	R\$ 17.798	R\$ 112.829	R\$ 143.931
Despesas	-R\$ 71.276	-R\$ 727.613	-R\$ 1.063.223
Resultado	R\$ 871.097	R\$ 6.668.460	R\$ 9.494.628
Resultado por cota	R\$ 0,96	R\$ 7,32	R\$ 10,42
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,92	R\$ 7,28	R\$ 10,20
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,04	R\$ 0,04	R\$ 0,22

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

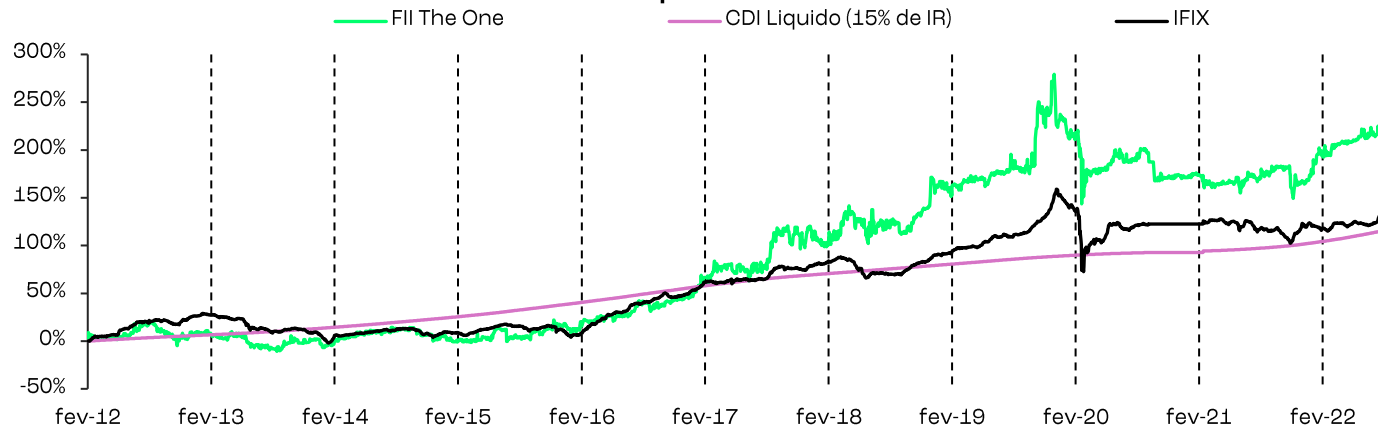
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Desempenho da cota e distribuição

Desempenho da Cota



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	2,10%	20,91%	15,54%	223,58%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	136,92%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	4,66%	6,36%	75,14%
CDI Líquido (15% de IR)	0,99%	6,58%	8,67%	115,93%

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	0,92	0,92				
Δ ³	41%	41%	41%	41%	44%	44%	26%	26%				

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.

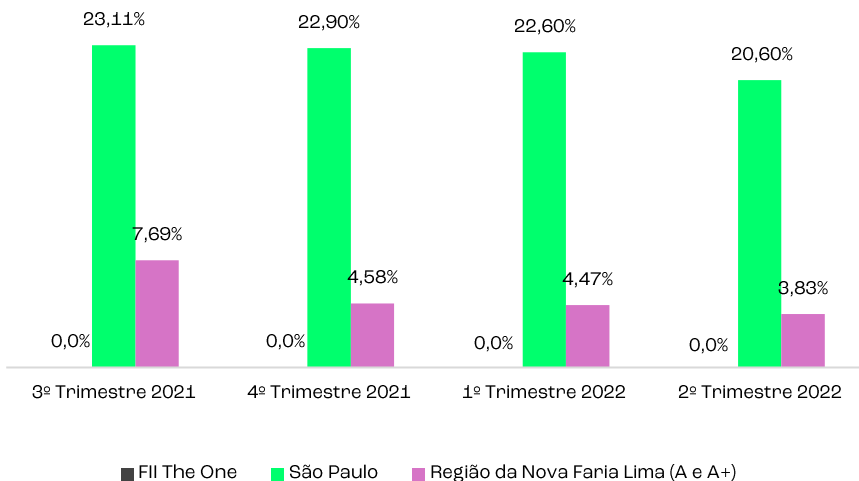
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



Vacância e contratos

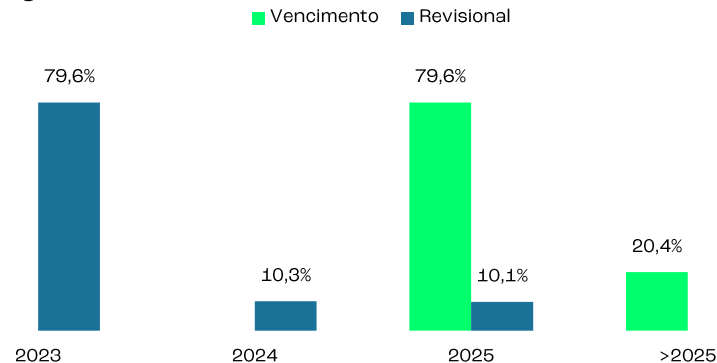
VACÂNCIA

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.

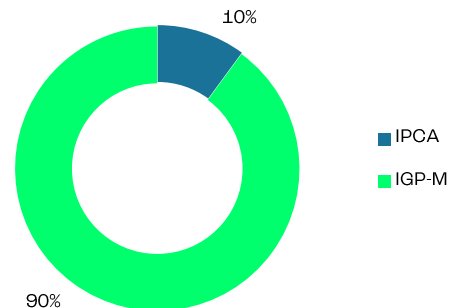


CONTRATOS

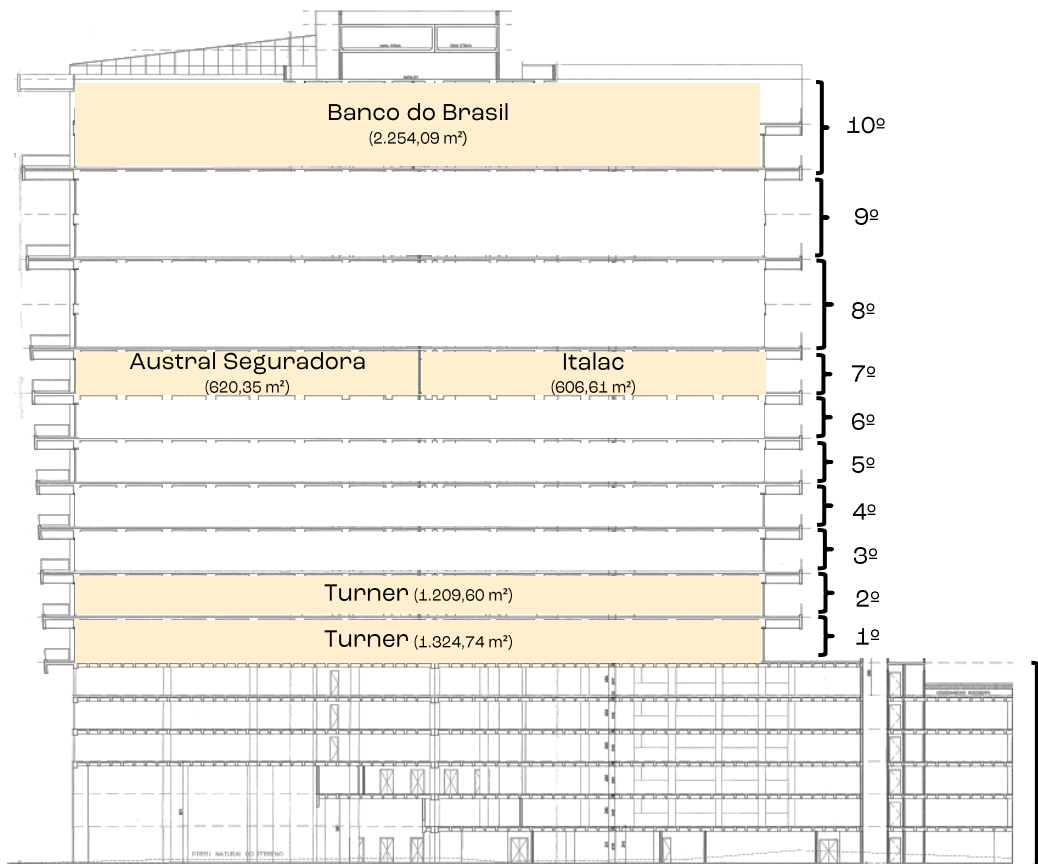
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

+ 6.015,39
Área BOMA
Total (m²)

+ 0
Vacância Física
(em m²)

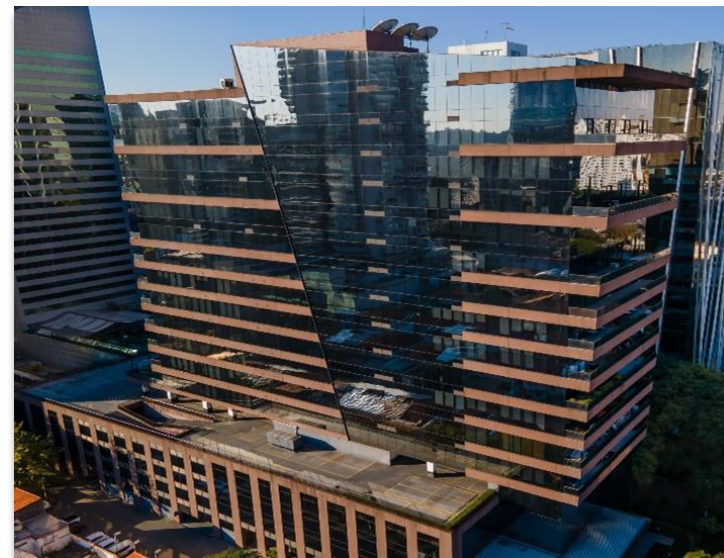
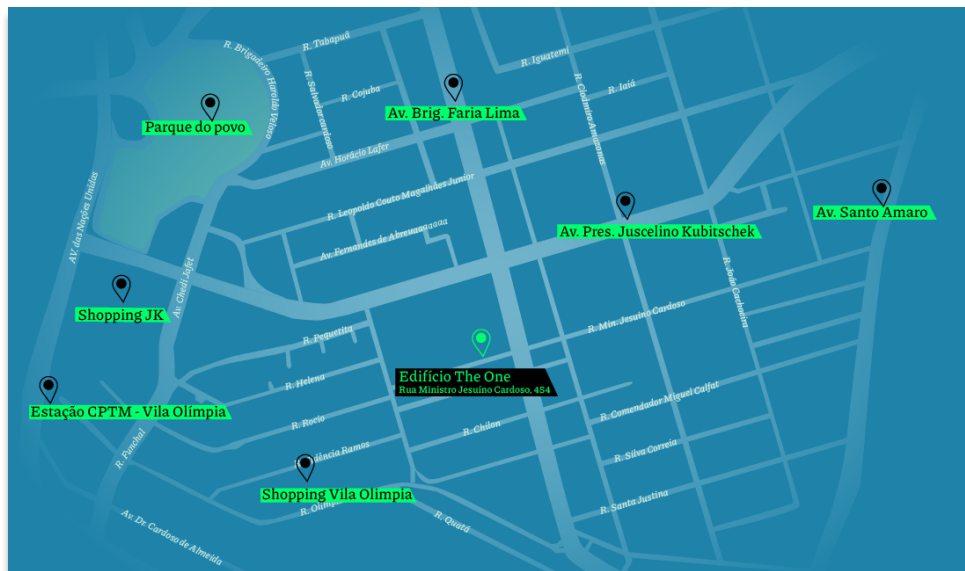
+ 0
Vacância Física
(em %)

Térreo e garagem

Sobre o imóvel

O Edifício The One se localiza na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, próximo ao cobijado eixo da Avenida JK e Faria Lima. Devido ao seu alto padrão construtivo e especificações técnicas, atualmente, o The One recebe a classificação AA (*double A*)* e figura entre os melhores edifícios da região.

O edifício possui 10 andares, com área locável que varia entre 1.209 m² e 2.254 m² e conta com a maior certificação LEED, Platinum, reforçando o compromisso do edifício com as melhores práticas ambientais.



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



Ficha técnica do imóvel

Fachada	Acabamentos em pastilhas e concreto aparente
Lobby de entrada	Sistema de controle de acesso via Key Access por meio de proximidade e/ou QR Code
Pé-Direito da Recepção	8,30 metros
Forro	Forro modular
Sistema Elétrico	Tipo de entrada baixa e medição individualizada realizada por empresa terceira
Piso Elevado	Sim
Certificação LEED	Platinum
Automação e Supervisão Predial	Possui sala de manutenção, sala de administração e refeitório
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar condicionado split
Elevadores	Possui 7 elevadores com capacidade para 8 pessoas e carga máxima de 600kg
Segurança Contra Incêndio	Possui sala de bombeiro e sistema de incêndio
Serviços Adicionais	Café, área de convivência externa, acessibilidade e pontos de ancoragem
Ações de sustentabilidade	Eficiência energética, coleta seletiva de resíduos e água de reuso



Como investir?



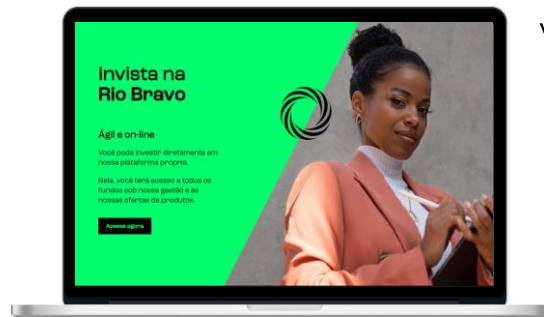
Via corretora:



Buscar no
Home Broker
da corretora
pelo *ticker*:

ONEF11

Invista conosco:



Você pode investir **diretamente**
em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos**
os fundos sob nossa gestão e
às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).

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

