

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 159.401.959,93 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 3.416

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

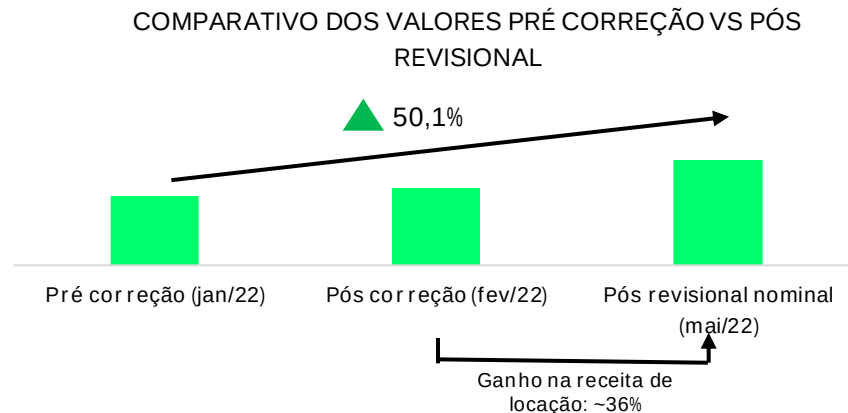
No mês de outubro, o Fundo totalizou R\$ 924 mil em receitas, ou R\$ 1,01/cota, perfazendo o resultado de R\$ 871 mil, ou R\$ 0,96/cota. Neste mês, o Fundo anunciou e pagou R\$ 0,92/cota referente à distribuição de rendimentos, equivalente a 96% do resultado do período e que representa um dividend yield aproximado de 6,2%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 170,49.

Ainda durante o segundo semestre de 2022 estão programados os reajustes contratuais de aproximadamente 80% da receita do Fundo, com efeito caixa em dezembro. Essa variação positiva esperada na receita já está sendo levada em consideração para a linearização da distribuição do semestre corrente. Dessa forma, tais reajustes terão impacto positivo observado na distribuição a partir de janeiro de 2023.

Histórico | Revisional de Aluguel

No primeiro trimestre de 2022, o Fundo celebrou Aditamento ao Contrato de Locação com o locatário Italac, ocupante de metade do 7º andar do Edifício The One.

O Aditivo previu (i) a revisão do valor contratual de locação, com acréscimo de 36% do seu valor nominal, além de (ii) prorrogar o prazo de vigência contratual por 60 meses. Ressaltamos que 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.



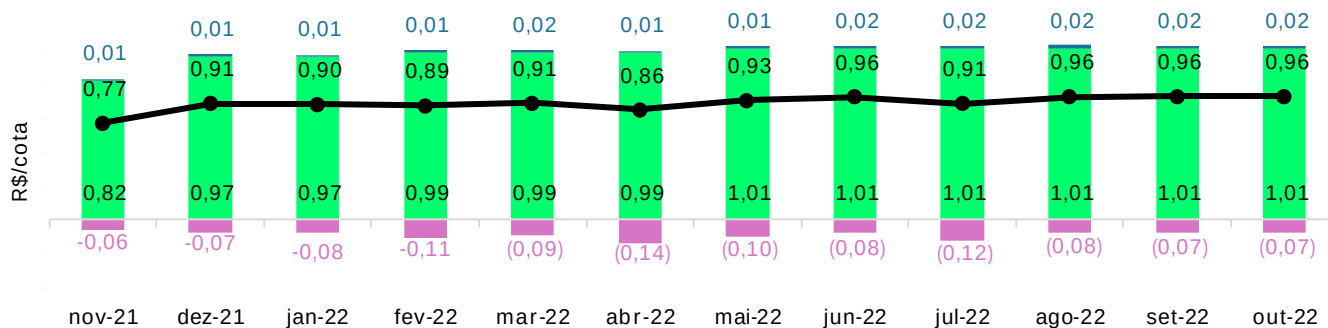
A revisão do valor de locação é realizada uma vez que o contrato está em período de revisional, conforme direito à revisão do aluguel assegurado pela Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”)

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 924.574	R\$ 9.132.392	R\$ 10.762.888
Receita Financeira	R\$ 15.467	R\$ 144.126	R\$ 162.593
Despesas	-R\$ 65.822	-R\$ 859.705	-R\$ 983.140
Resultado	R\$ 874.219	R\$ 8.416.813	R\$ 9.942.342
Resultado por cota	R\$ 0,96	R\$ 9,24	R\$ 10,91
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,92	R\$ 9,12	R\$ 10,58
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,04	R\$ 0,12	R\$ 0,33

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 Resultados nos Últimos 12 Meses



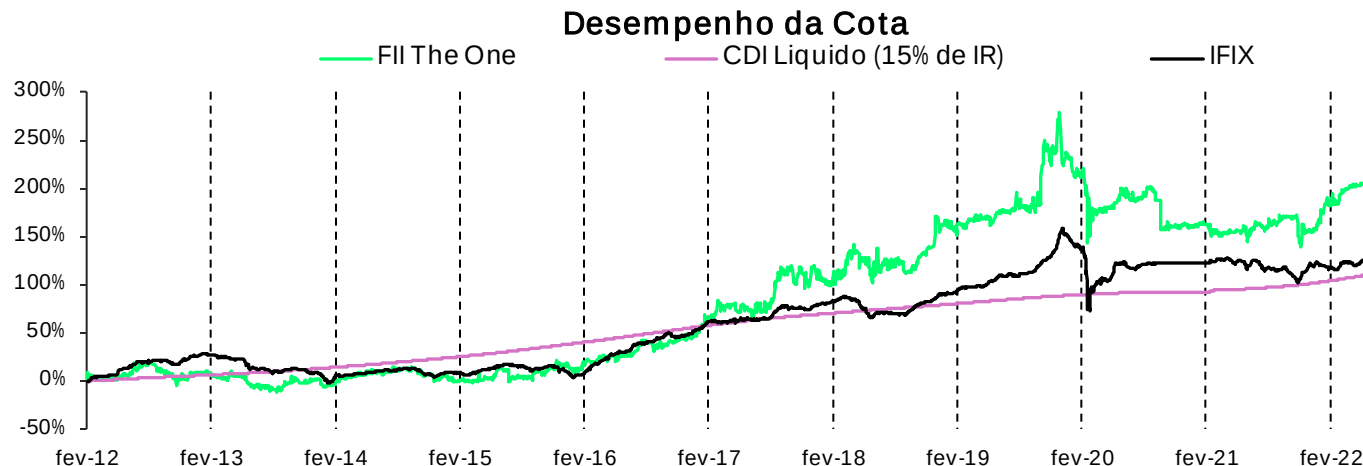
Receita Imobiliária

Resultado Financeiro

Despesas

Resultado

Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-1,41%	30,86%	23,81%	236,37%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	138,13%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,53%	6,00%	6,62%	76,98%
CDI Líquido (15% de IR)	0,87%	8,50%	9,77%	120,15%

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

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

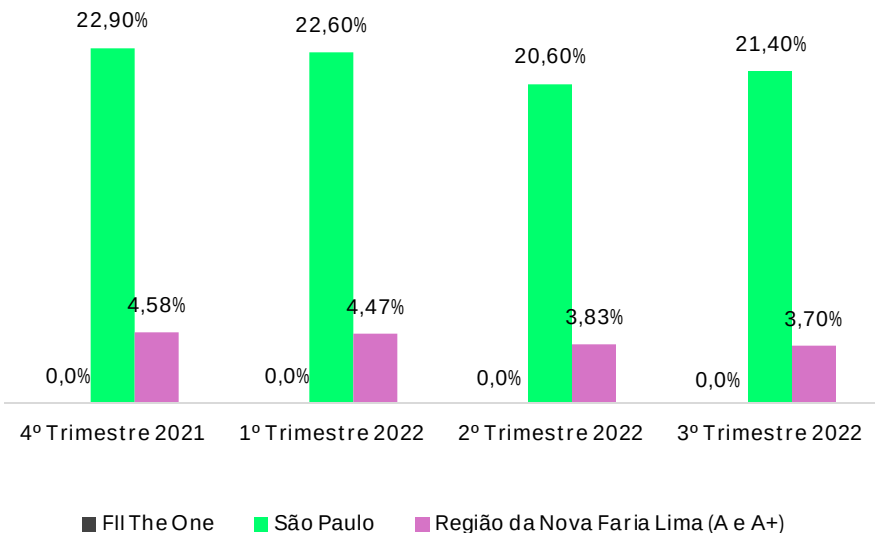
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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

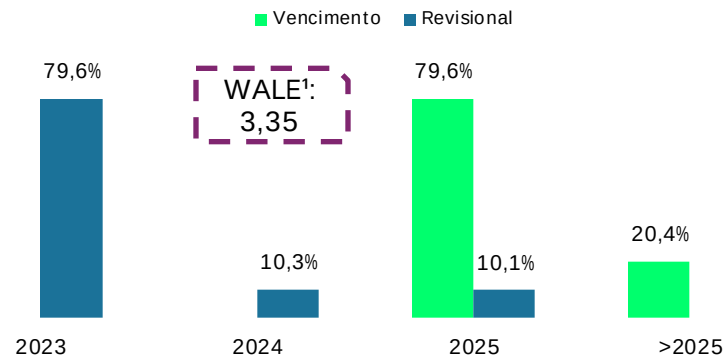
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



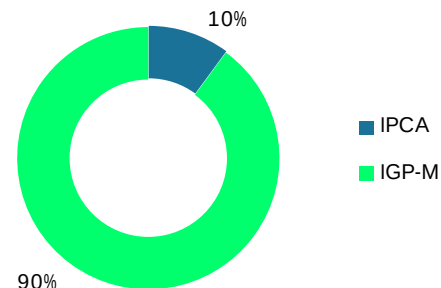
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

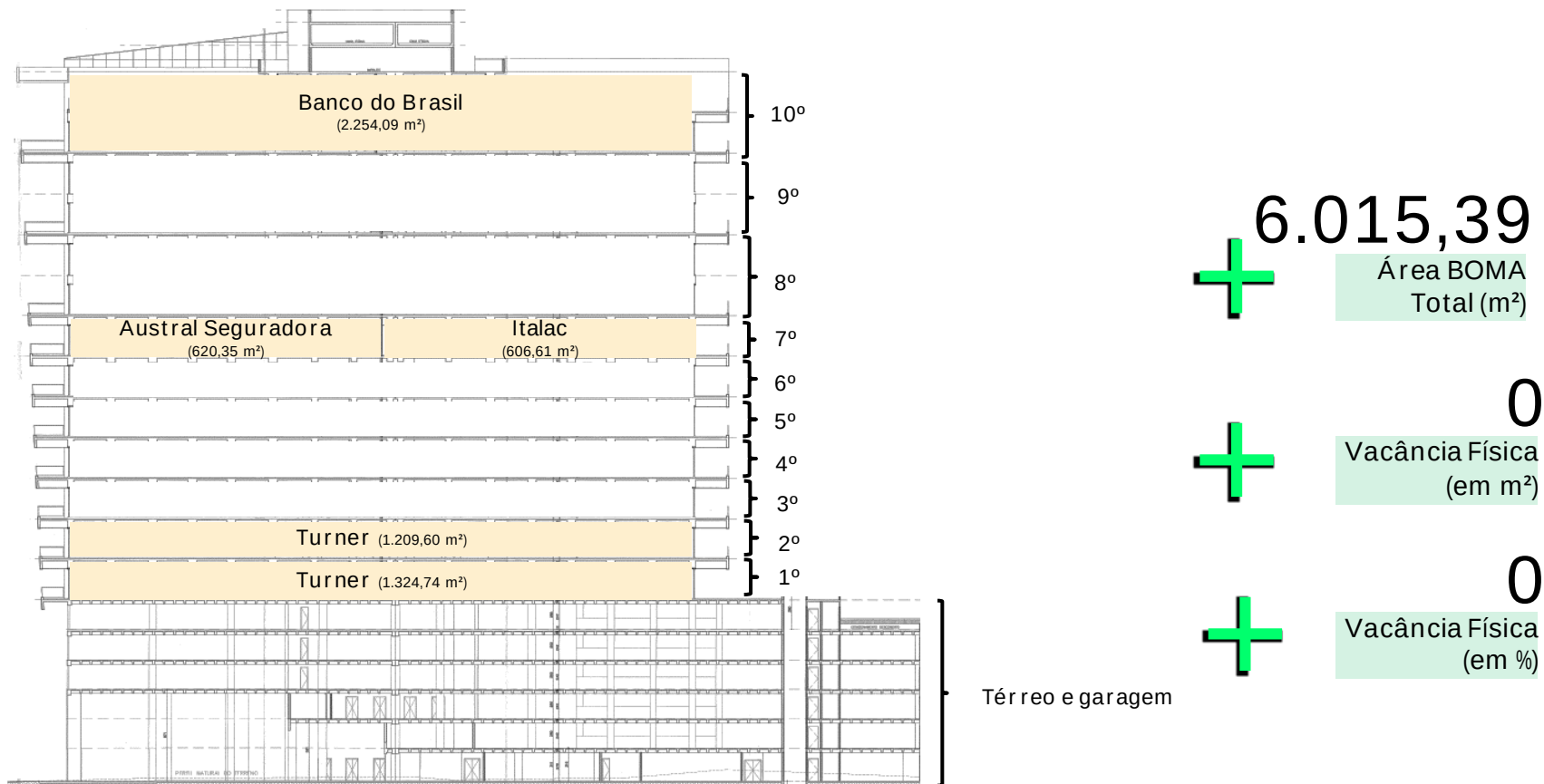
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários

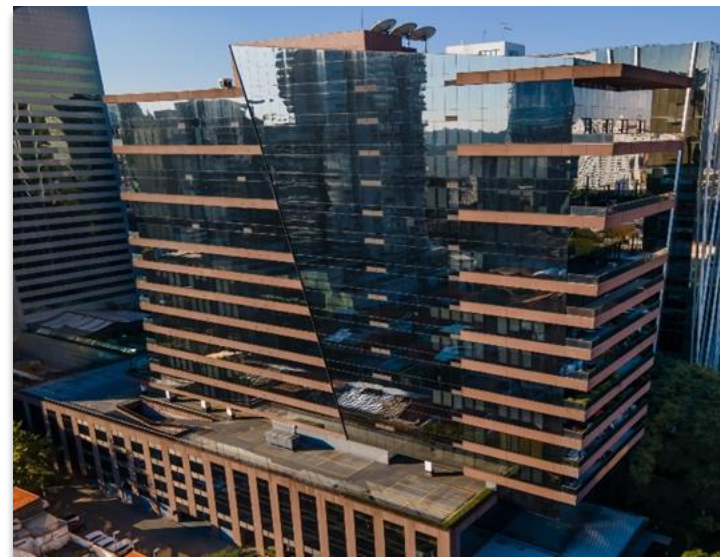
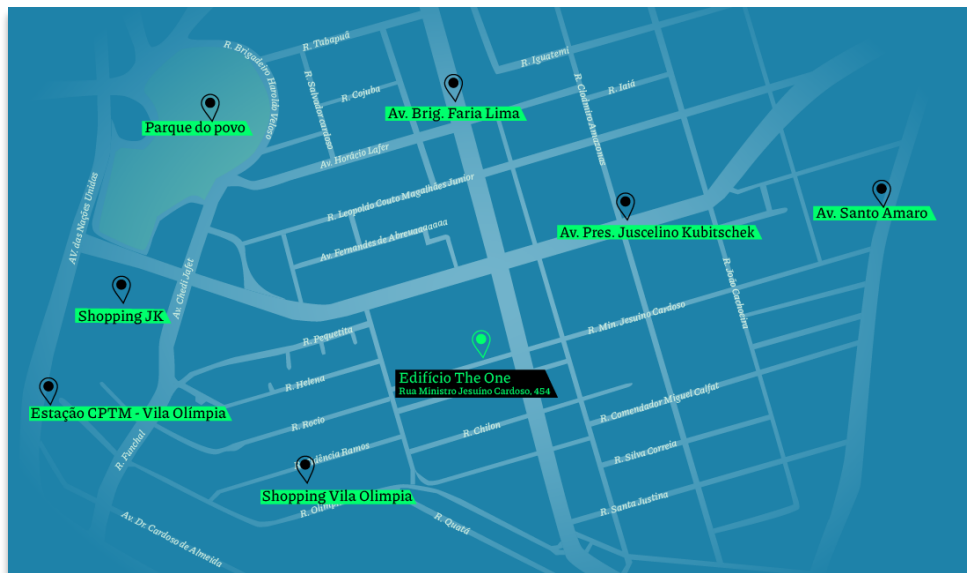


Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

Sobre o imóvel

O Edifício The One se localiza na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, próximo ao coboçado 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 Jesuíno 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

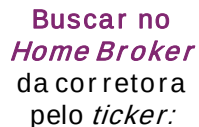
Fachada	Acabamentos em pastilhas e concreto aparente
Lobby de entrada	Sistema de controle de acesso via Key Access por meio de proximidade e/ou QR Code
Pé-Direito da Recepção	8,30 metros
Forro	Forro modular
Sistema Elétrico	Tipo de entrada baixa e medição individualizada realizada por empresa terceira
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



RIO BRAVO



Invista conosco:



ONEF11



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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. ·

A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.