

# Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

dezembro22

# 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** • 5,70% a.a. sobre a totalidade de receitas brutas de locação do Fundo

(Min. Mensal R\$ 16.000,00 - data base 11/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 183.479.598,90 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/01/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 911.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.382

## 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

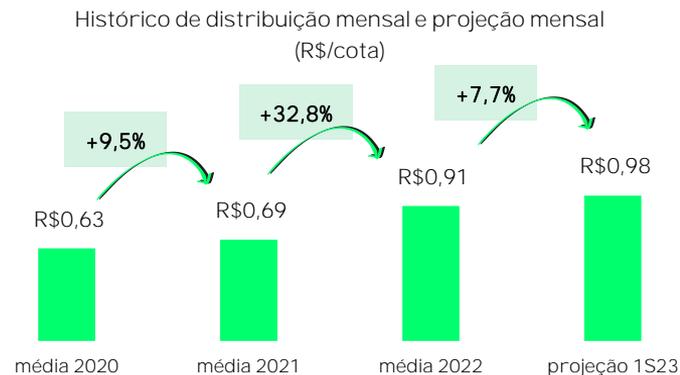
## Desempenho do Mês

Em dezembro, o Fundo totalizou R\$ 972 mil em receitas, ou R\$ 1,07/cota, contemplando o resultado aproximado de R\$ 920 mil, ou R\$ 1,01/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,92/cota, representando 91,0% do resultado do mês. A distribuição representa um *dividend yield* anualizado de 6,3% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 174,95.

Este mês, as receitas imobiliárias do Fundo tiveram aumento aproximado de 5% em comparação com o mês anterior em decorrência do reajuste anual de contratos que representam 80% da receita contratada do Fundo. O índice de reajuste é o IGPM e foi repassado integralmente.

Em 2022, destacamos a manutenção da ocupação total da participação do Fundo no Edifício The One, além da continuidade do processo de construção de valores de locação para o empreendimento com o aumento real dos valores praticados por parte da carteira de contratos. Esse movimento é embasado tanto no movimento favorável de mercado da região em que o imóvel se encontra quanto na estratégia do time de gestão de ter participação ativa na gestão predial, buscando a melhoria contínua das suas instalações e eficiência operacional, além do contato próximo com nossos ocupantes.

Neste ano, o Fundo distribuiu uma média mensal de rendimentos de R\$ 0,91/cota, 33% superior à média mensal de 2021. Olhando adiante, a projeção de rendimentos do time de gestão para o primeiro semestre de 2023 fica em R\$ 0,98/cota, aproximadamente 7,7% de aumento considerando a média de 2022.



**A PROJEÇÃO AQUI DESCRITA NÃO DEVE SER COMPREENDIDA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO**

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Para 2023, não há sinalização de saída dos locatários, e com a contínua melhora do mercado imobiliário da região, prosseguiremos trabalhando em busca de ganhos reais (acima da inflação) com as revisionais que se aproximam, além de buscarmos a manutenção do atual patamar de vacância do Fundo.

## Reavaliação do Portfólio

Conforme divulgado via [Fato Relevante](#) em 15 de dezembro, o Edifício The One, único ativo integrante do portfólio do Fundo, foi reavaliado pela consultoria CBRE para a marcação do novo valor do ativo em carteira. O novo valor patrimonial por cota do Fundo passa a ser de R\$ 201,40, ante R\$ 174,97 no mês anterior a avaliação, uma apreciação de 15,3%, semelhante à variação contábil dos seus ativos.

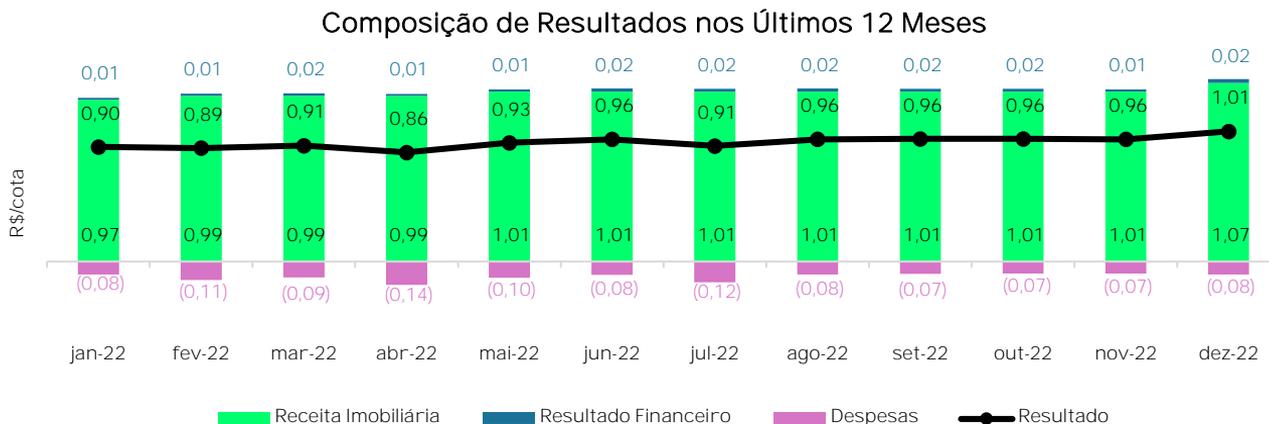
Destacamos que a variação positiva do valor do ativo é justificada sobretudo pela melhora do mercado imobiliário da microrregião em que o ativo se encontra, resultando na melhora das perspectivas de locação e valor de locação para o edifício, comprovada através da revisional já realizada da locação da Italc.

Ativo	Avaliação 2021 (R\$)	Avaliação 2021 (R\$/m²)	Avaliação 2022 (R\$)	Avaliação 2022 (R\$/m²)	YoY Δ%
Edifício The One	R\$ 156.700.000	R\$ 26.050	R\$ 180.700.000	R\$ 30.040	15,3%

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 972.149	R\$ 11.029.115	R\$ 11.029.115
Receita Financeira	R\$ 21.029	R\$ 177.045	R\$ 177.045
Despesas	-R\$ 70.161	-R\$ 995.278	-R\$ 995.278
Resultado	R\$ 923.017	R\$ 10.210.882	R\$ 10.210.882
Resultado por cota	R\$ 1,01	R\$ 11,21	R\$ 11,21
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,92	R\$ 10,92	R\$ 10,92
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,09	R\$ 0,29	R\$ 0,29

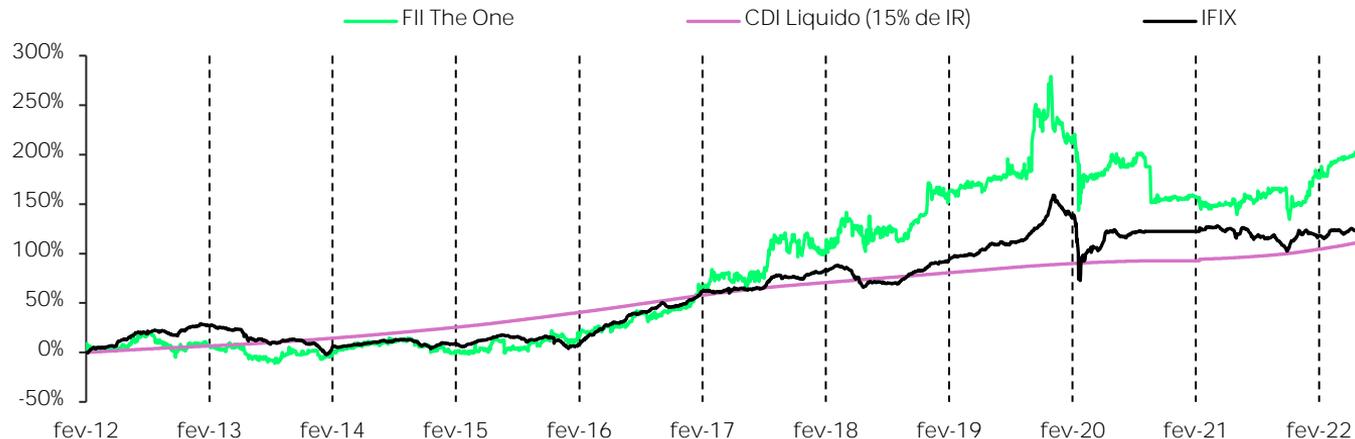
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	1,77%	37,22%	34,32%	245,08%
IFIX	0,00%	2,22%	2,58%	128,23%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	7,35%	7,35%	78,82%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	10,52%	15,25%	124,58%

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

<sup>2</sup> 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	0,86	0,90	0,90	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>34%</b>	<b>41%</b>	<b>41%</b>	<b>41%</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>

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.

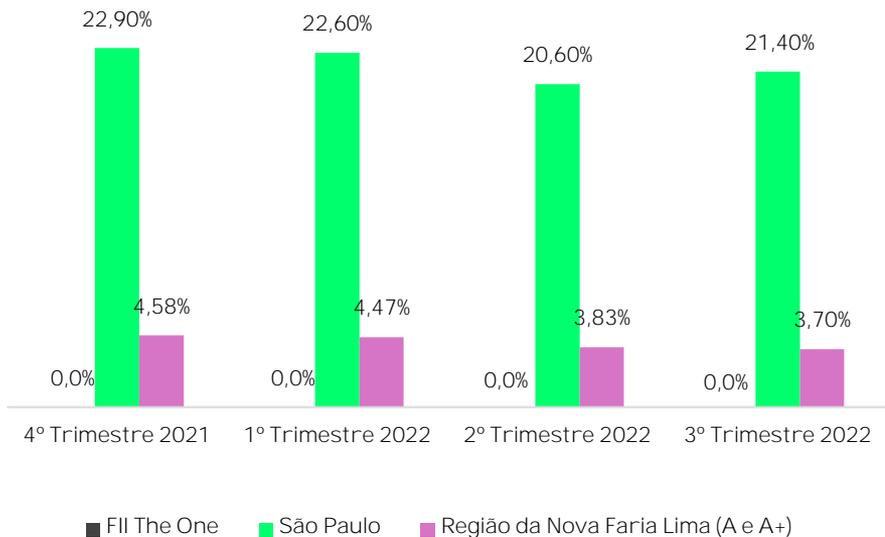
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



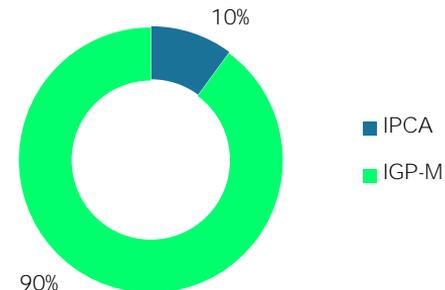
\*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

## CONTRATOS

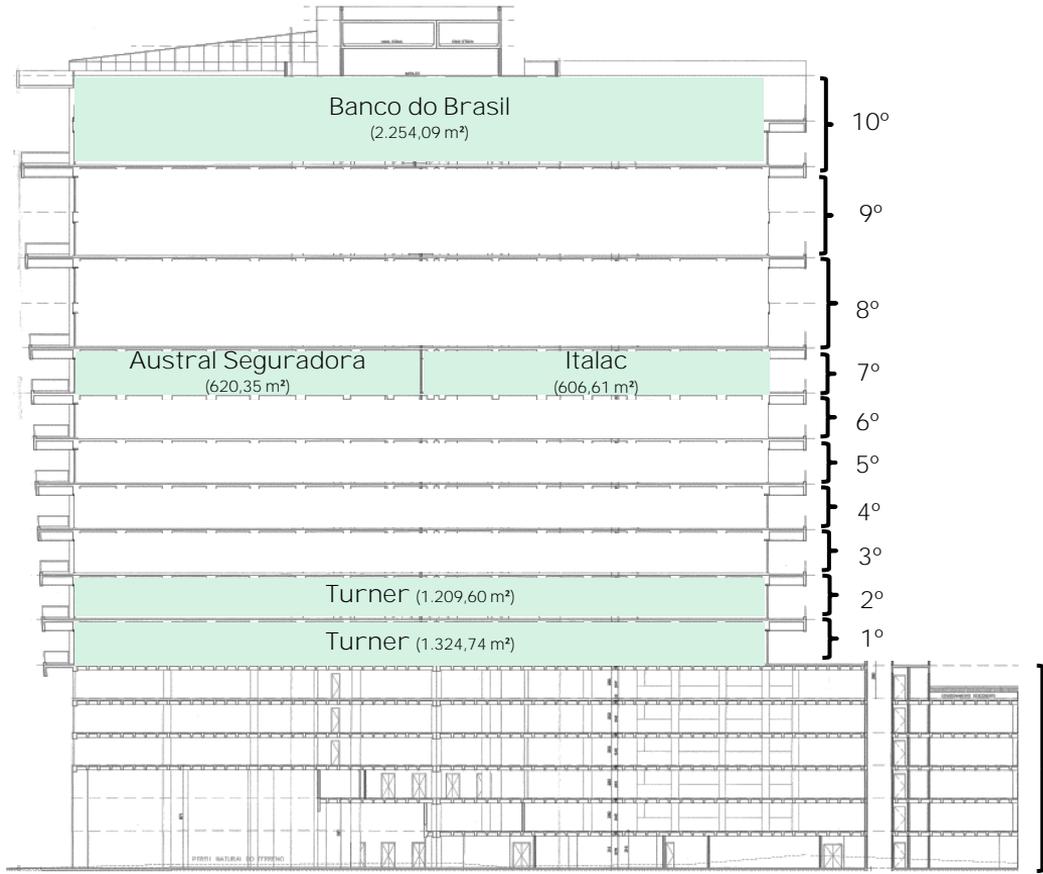
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



# Locatários



**+** 6.015,39  
Área BOMA Total (m²)

**+** 0  
Vacância Física (em m²)

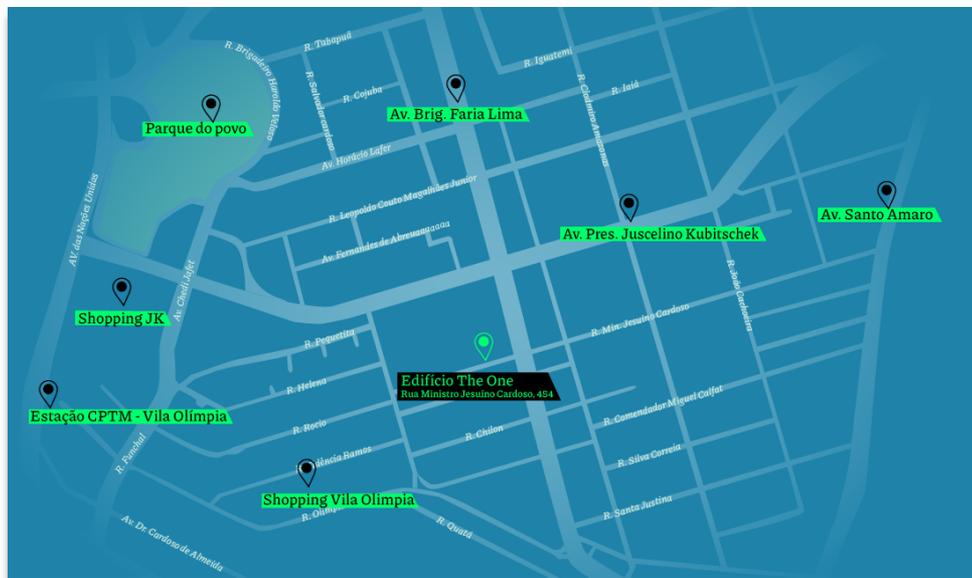
**+** 0  
Vacância Física (em %)

Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

## Sobre o imóvel

O Edifício The One se localiza na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, próximo ao cobiçado 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 m<sup>2</sup> e 2.254 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Participação do Fundo no Empreendimento:**  
6.015,39 m<sup>2</sup>

**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?



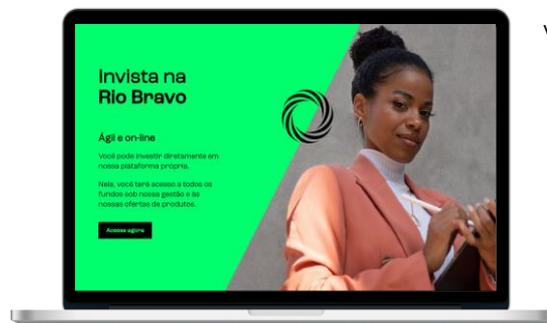
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

**ONEF11**

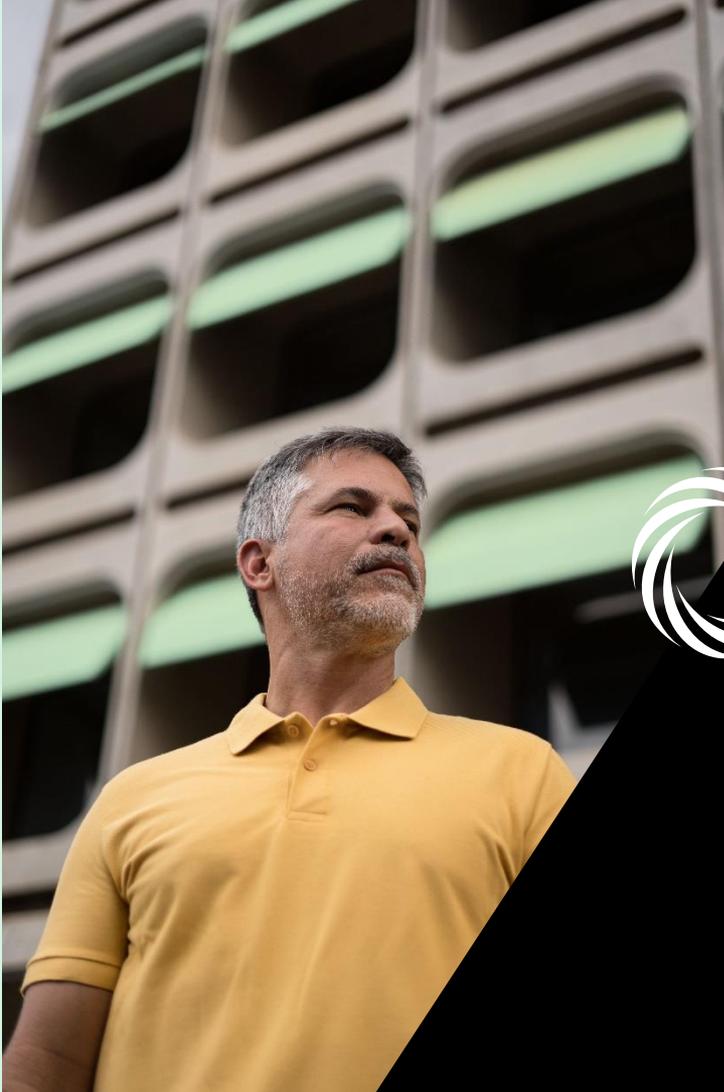
Invista conosco:



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





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.