

# Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro23

# 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\$ 183.590.865,67 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/01/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 911.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.275

## 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](#)

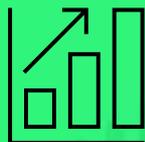
### ATENDIMENTO DIGITAL

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

## Tese de Investimento



Aumento real dos valores de locação



Gestão ativa do empreendimento



Relacionamento com os locatários

# Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

## Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail [informe@riobravo.com.br](mailto:informe@riobravo.com.br) também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

01

Clique [no link](#) e faça o seu login;

02

Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;

03

Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;

04

Digite o código de autenticação recebido;

05

Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;

06

Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

No mês de fevereiro, o Fundo gerou R\$ 983 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,08/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 928 mil, ou R\$ 1,01/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,98/cota, representando 96% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 6,7% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 174,65.

O resultado do Fundo neste mês apresentou leve aumento em relação ao mês anterior em função do aumento das receitas, devido ao reajuste anual de contratos de locação que representam por volta de 20% das receitas imobiliárias do Fundo. Ressaltamos que o *guidance* para o primeiro semestre de 2023 já considerava esse incremento nas receitas no decorrer do semestre na projeção de rendimentos linearizados.

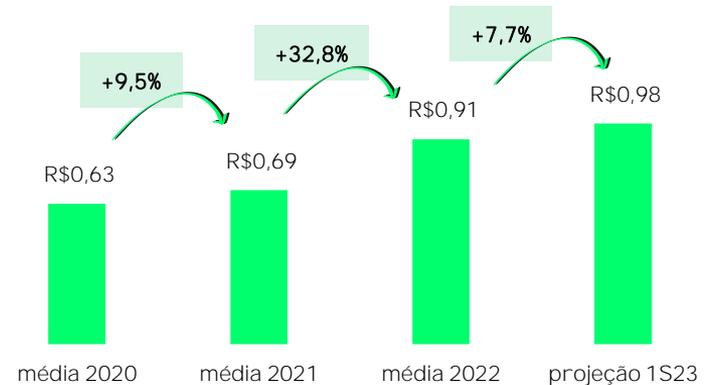


100% de ocupação  
há mais de 2 anos



Resultado recorrente  
crescente desde 2020

## Histórico de distribuição mensal e projeção mensal (R\$/cota)



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

# Comentários do gestor

## Perspectivas

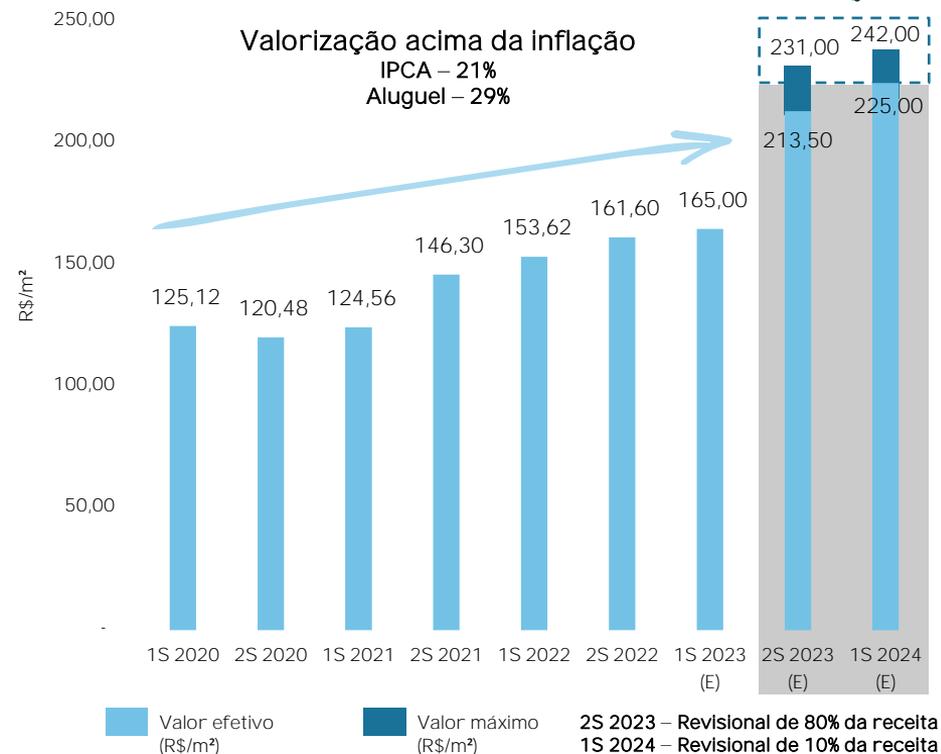
A evolução da distribuição mensal média do Fundo dos últimos anos é um reflexo do trabalho árduo da equipe de gestão em:

-  Atuar ativamente junto a administração condominial buscando manter o empreendimento competitivo frente a seus pares;
-  Manter altos níveis de ocupação em momentos desafiadores do mercado imobiliário e
-  Gerar valor aos cotistas do Fundo ao capturar melhores condições comerciais em um ciclo imobiliário favorável na região em que o ativo se encontra.

A continuação da melhora do mercado imobiliário, atrelado a manutenção do trabalho realizado pela equipe de gestão nos permite estimar, com significativa segurança, relevante *upside* nos valores de locação por m<sup>2</sup> praticados nas unidades do Fundo. No último trimestre de 2023, os contratos que representam aproximadamente 80% das receitas imobiliárias do Fundo entrarão em período revisional, permitindo que a equipe de gestão continue o trabalho iniciado no último ano de capturar ganhos reais nos valores de locação praticados na carteira de contratos do Fundo.

## Evolução do aluguel por m<sup>2</sup>

Estimativa para as revisionais: de R\$ 225/m<sup>2</sup> a R\$ 250/m<sup>2</sup>.





	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.213	R\$ 1.955.362	R\$ 12.104.071
Receita Financeira	R\$ 16.127	R\$ 36.254	R\$ 202.091
Despesas	-R\$ 70.804	-R\$ 145.064	-R\$ 1.069.861
Resultado	R\$ 928.537	R\$ 1.846.552	R\$ 11.236.301
Resultado por cota	R\$ 1,02	R\$ 2,03	R\$ 12,33
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,98	R\$ 1,96	R\$ 11,12
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,04	R\$ 0,07	R\$ 1,21

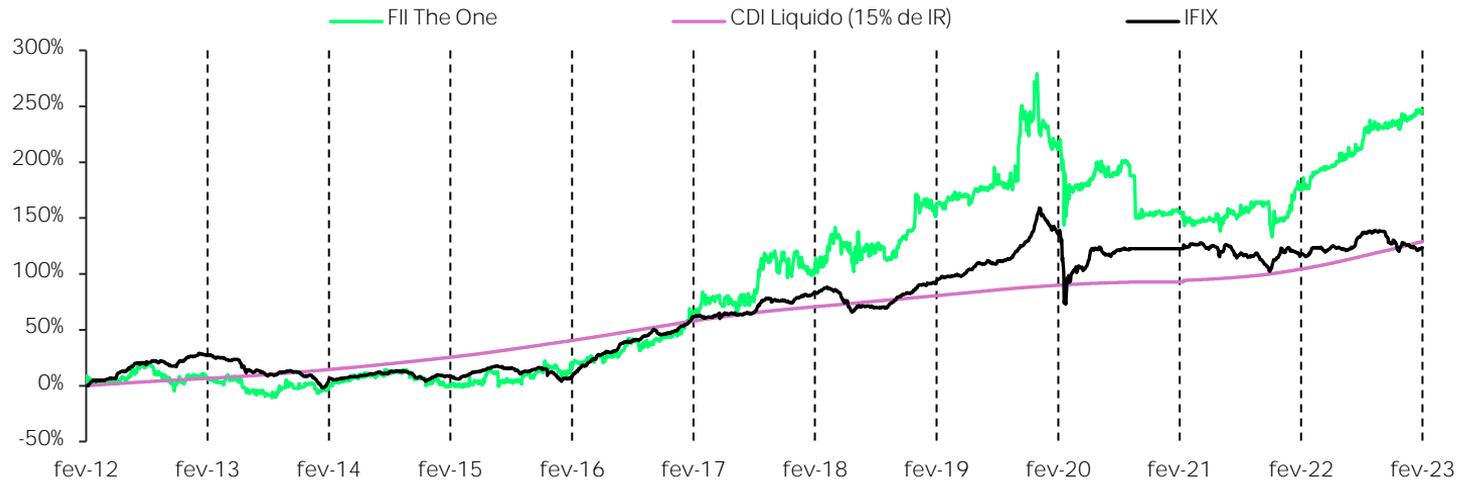
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

### Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



# Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	1,58%	0,97%	26,04%	246,45%
IFIX	-0,45%	-2,05%	2,45%	123,56%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	0,56%	6,84%	80,68%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	1,74%	11,05%	128,88%

<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
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
2023	0,98	0,98										
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>										

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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.

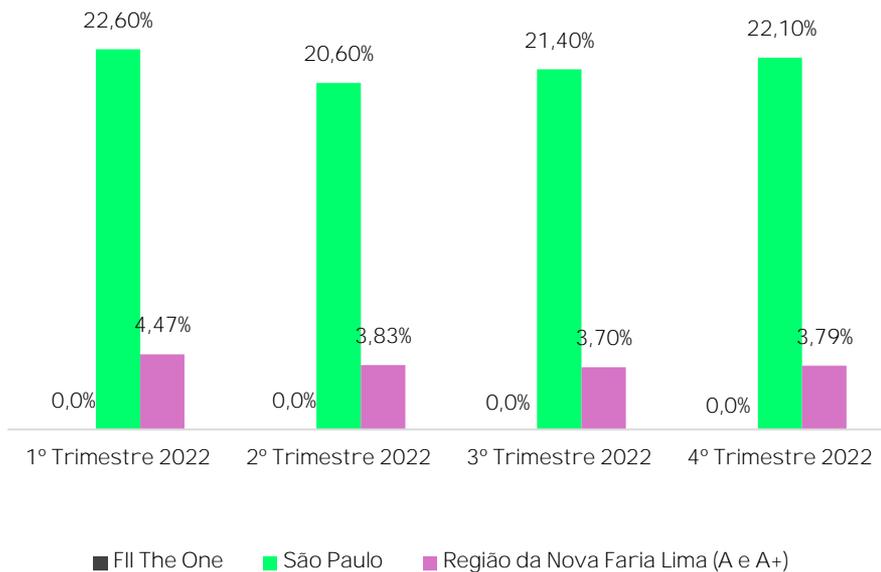
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



# Vacância e contratos

## VACÂNCIA

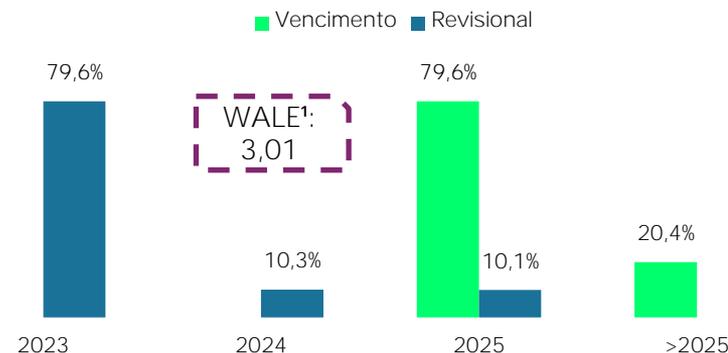
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



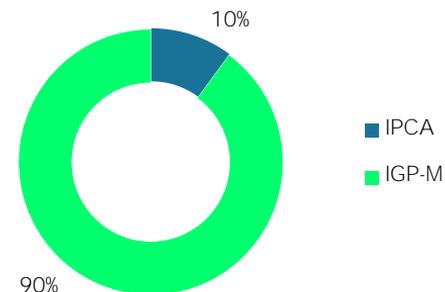
\*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

## CONTRATOS

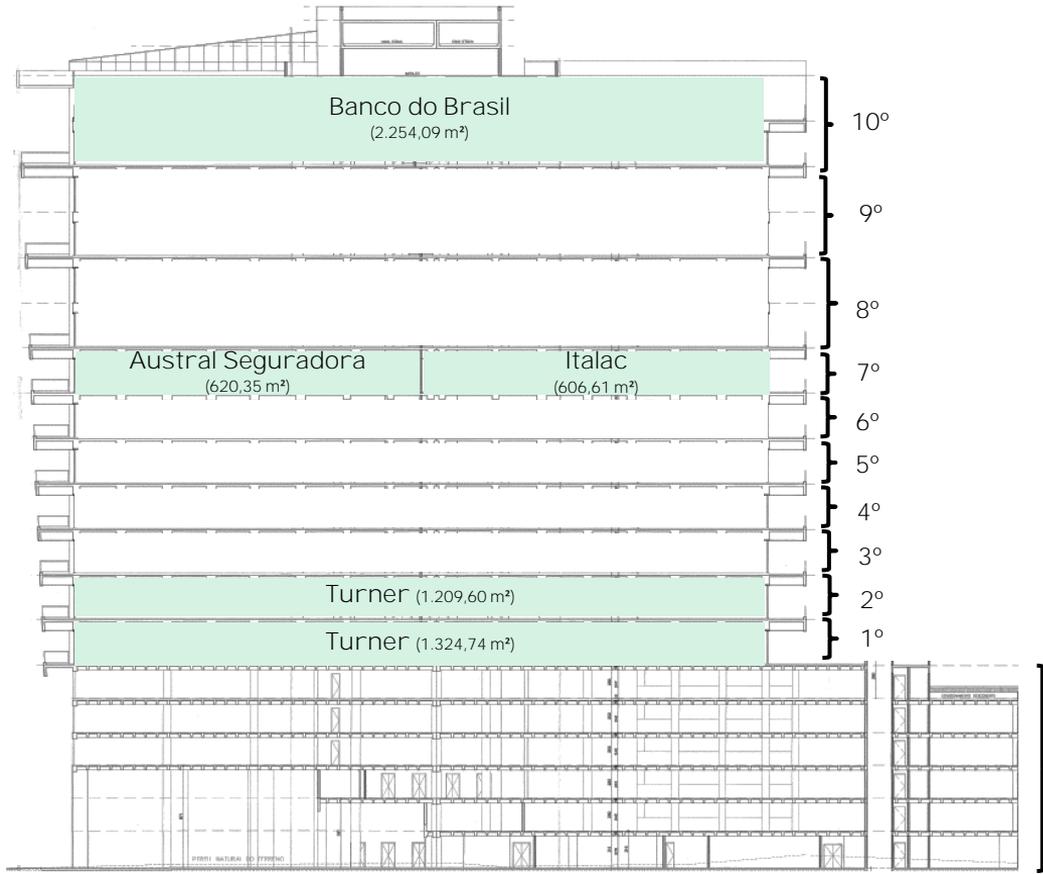
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



# Locatários



**+** 6.015,39  
Área BOMA Total (m²)

**+** 0  
Vacância Física (em m²)

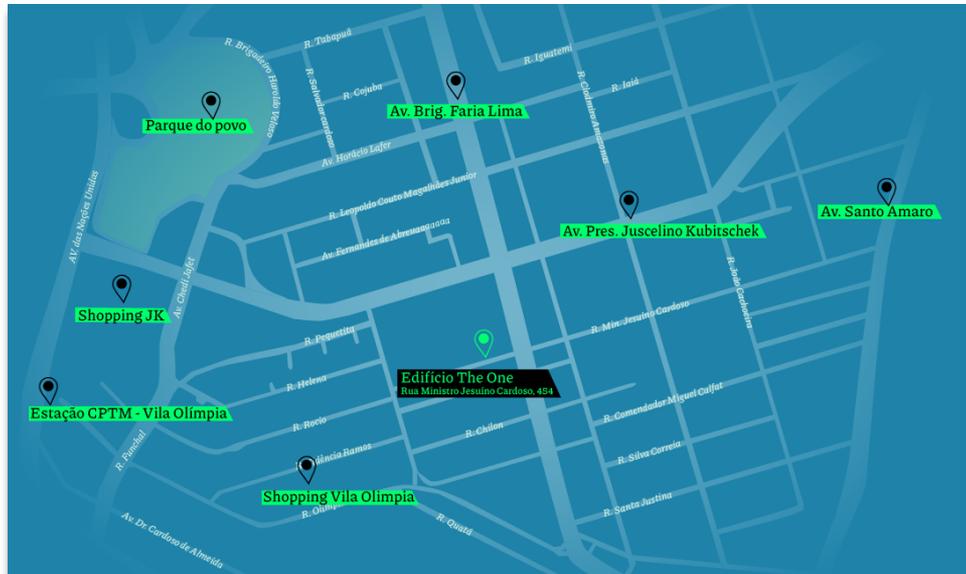
**+** 0  
Vacância Física (em %)

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?



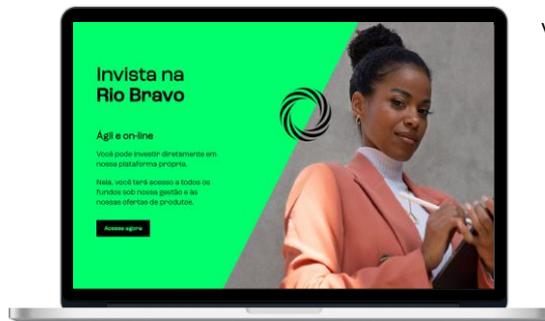
Via corretora:



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

**ONEF11**

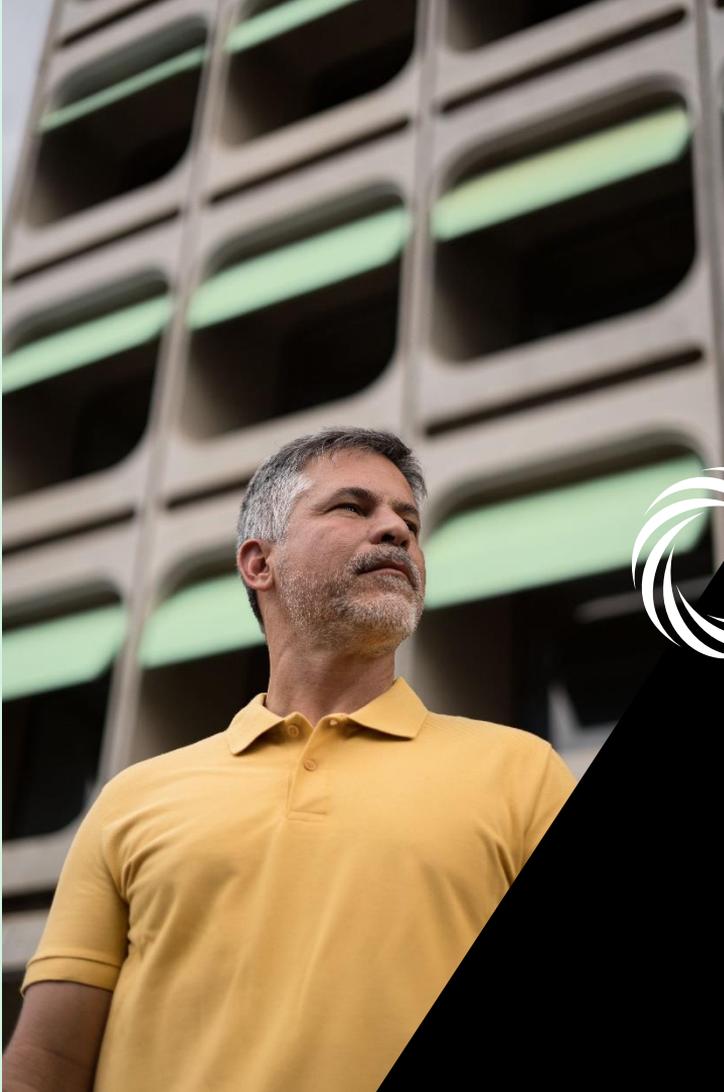
Invista conosco:



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.