

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril23

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\$ 183.663.662,36 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 2.990

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](#)

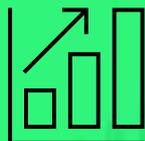
ATENDIMENTO DIGITAL

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

Comentários do gestor

Proposta de Aquisição

No dia 12 de maio, conforme divulgado via [Fato Relevante](#), a equipe de gestão do Fundo informou os cotistas e o mercado que recebeu, ainda no mês de maio, uma nova proposta não vinculante e sujeita a determinadas condições precedentes para aquisição da totalidade da participação do Fundo no Edifício The One.

A equipe de gestão analisou e declinou a proposta recebida, pois entende que a proposta não é do melhor interesse dos cotistas do Fundo, devido, entre outros pontos, às seguintes principais condições:

» Valor da Transação

O valor da transação proposto é de R\$ 31.500 m², entretanto, o resultado líquido do valor da transação é diretamente impactado:

- ✚ pela dedução das despesas típicas de transação desta natureza;
- ✚ pela forma de pagamento; e
- ✚ pelas atuais condições de mercado, refletindo, assim, na precificação final do Imóvel.

Com base na análise técnica da Rio Bravo, a proposta apresenta uma diferença de aproximadamente 5,5% abaixo de valor patrimonial do Imóvel, conforme avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2022.

Dessa forma, o montante final da transação seria em torno de R\$ 28.400 m², que, no entendimento da Rio Bravo, não reflete as condições atuais de mercado e as especificidades do Imóvel.

» Forma de Pagamento

Apenas 15% do preço de aquisição proposto deveria ser pago em moeda corrente nacional. O pagamento dos 85% restantes do preço de aquisição, caso não fosse captado recursos em moeda corrente nacional, deveria ser realizado mediante pagamento com cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Primes Properties FII PVBI Considerando o atual cenário de mercado, a Rio Bravo entende ser extremamente provável que não ocorra a captação integral dos recursos, e, portanto, o pagamento da parcela remanescente aconteceria por meio de cotas do FII PVBI.

Destaca-se que o pagamento do montante remanescente aconteceria com cotas precificadas próxima ao valor patrimonial do FII PVBI, correspondendo ao montante de R\$ 102,20/cota (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão de cotas do FII PVBI), e que conta, na presente data, com ágio médio para sua cota a mercado de aproximadamente 10%.

Comentários do gestor

Proposta de Aquisição

Tal operação, no entendimento da Rio Bravo, resultaria em um prejuízo imediato não realizado para os cotistas do Fundo ao receberem as cotas do FII PVBI como pagamento, além de reduzir significativamente o montante proposto pelo FII PVBI com relação ao metro quadrado do The One, não sendo, portanto, o valor final esperado em uma eventual alienação do Imóvel.

O resultado da transação pode sofrer variações de acordo com a proporção do pagamento do montante remanescente com cotas do FII PVBI e, conseqüentemente, o desconto verificado em relação ao valor de mercado e o valor patrimonial das cotas do FII PVBI.

Além disso, o valor da transação e as condições de pagamento apresentam risco de balizar futuras propostas à aquisição do Imóvel em um valor por m² abaixo da média praticada na região e, conforme mencionado anteriormente, deve-se, neste caso, considerar o impacto decorrente do desconto da cota patrimonial em relação à cota a mercado do FII PVBI.

» Condições Precedentes

Dentre as diversas condições precedentes da Proposta, destaca-se que o montante de 15% do preço de aquisição proposto, pago em moeda corrente nacional, está condicionado à captação de recursos, nos termos do Resolução CVM nº 160. Dessa forma, a proposta apresenta significativo risco de captação de recursos, equivalente ao montante mínimo de pagamento em dinheiro, acrescido dos custos de transação, como despesas, emolumentos e tributos relacionados.

» Exclusividade

A proposta prevê, uma vez aceita, período de exclusividade de 120 dias a contar da data de aceitação da proposta, com previsão de prorrogação à exclusivo critério da compradora. Destaca-se aqui que o Fundo ficaria impedido de conduzir tratativas e negociar eventual alienação do Imóvel com melhores termos, tanto na precificação do ativo do Fundo quanto nas suas condições de pagamento.

Comentários do gestor

Proposta de Aquisição

Cabe ressaltar que o preço oferecido é significativamente inferior às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis. As transações imobiliárias realizadas nos últimos 18 meses de ativos corporativos de alta qualidade como o The One, com classificação AA ou AAA, em um raio de até 1 quilômetro do Imóvel, tiveram preço médio de R\$ 37.500/m² (trinta e sete mil e quinhentos reais por metro quadrado), de acordo com levantamento a seguir:

Empreendimento	Data Transação	Classificação Edifício	Valor da Transação	Distância The One
Complexo JK - Bloco B	2º tri/2022	AAA	R\$ 38.700/m ²	950 m
Infinity Tower	2º tri/2022	AAA	R\$ 39.170/m ²	950 m
JK Financial Center	4º tri/2021	A	R\$ 25.506/m ²	1,1 km
Faria Lima Square	4º tri/2021	AA	R\$ 36.050/m ²	800 m
Faria Lima Financial Center		AA		1km
JK 1455		AA		500 m
Miss Sílvia		AA		0 m

Entendemos que o valor de venda do The One deve ser realizado nos mesmos patamares praticados atualmente no mercado da região para ativos similares.

Adicionalmente, o pagamento da venda deve ocorrer majoritariamente em moeda corrente, ao invés do pagamento com cotas de outro fundo de investimento imobiliário, dado que não gera liquidez imediata aos cotistas e não consolida a tese de investimento do Fundo, que visa a exploração comercial de um ativo premium localizado em região com a melhor performance na cidade de São Paulo.

Ademais, o The One é um ativo icônico, moderno, flexível, com excelentes locatários e com grande potencial de valorização do valor do metro quadrado, diante das peculiaridades e da qualidade do ativo, com perspectivas para chegar a um patamar de valorização próximo aos preços praticados na região para ativos comparáveis no futuro. Importante esclarecer que não há qualquer processo ativo de venda do Imóvel em andamento.

Considerando tais fatores e a relevância do imóvel para os atuais cotistas, entendemos que a proposta recebida traria um impacto negativo na participação dos cotistas no imóvel, pois implicaria na diluição da participação em outro fundo e com prejuízo financeiro, visto que, na presente data, o preço da cota a mercado apresenta desconto em relação à cota patrimonial.

Comentários do gestor

Proposta de Aquisição

Dado que o valor por m² da proposta está abaixo do valor patrimonial e dos valores praticados na região, a Rio Bravo solicitará ao avaliador do Fundo a atualização do valor de avaliação para delinear uma eventual venda do ativo. Sendo assim, ressaltamos o compromisso da Administradora em manter a sua análise técnica em prol dos interesses de todos os cotistas do Fundo, ainda que tenha conhecimento da existência de cotistas majoritários com necessidade de liquidez imediata.

Contraproposta FII The One

Nas condições apresentadas, a Rio Bravo entende que o mais benéfico para os cotistas do Fundo é buscar aumentar a sua participação no empreendimento, reforçando a tese da política de investimento do Fundo.

Assim sendo, a Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, apresentou, no início de maio, uma proposta de aquisição dos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 The One, totalizando aproximadamente 1.826,44m², de propriedade do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimentos Imobiliário FII (PATC11), observado o procedimento de consulta formal para deliberação do conflito de interesse envolvendo os fundos FII PVBI e PATC11, ambos geridos pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., para aquisição das Unidades PACT11 pelo [FII PVBI](#).

Em termos gerais, a proposta da Rio Bravo prevê a aquisição das Unidades PATC11 no valor de R\$ 31.500/m² - representando o total de R\$ 57.532.860,00, com condições precedentes para conclusão da transação usuais de mercado, sendo que a forma de pagamento será da seguinte maneira:

- ✚ o montante mínimo de R\$ 40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais), será pago em moeda corrente nacional; e
- ✚ o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do preço de aquisição das Unidades PATC11, será realizado mediante a compensação, pelo PATC11, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição das Unidades PATC11 contra o Fundo, de modo que, em razão de integralização, o PACT11 passará a deter cotas (a valor patrimonial referente a março de 2023) de emissão do Fundo.

Cabe ressaltar que a proposta de aquisição das Unidades PACT11 e a emissão de novas cotas dependerão da aprovação do cotistas do Fundo, a ser oportunamente realizada por meio de Consulta Formal.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de abril, o fundo gerou R\$ 983 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,08/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 925 mil, ou R\$ 1,02/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,98/cota, representando 96,5% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 6,6% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 178,46.

A geração de resultado segue em linha com o *guidance* da equipe de gestão para o semestre corrente, sendo que até o momento o Fundo distribuiu 97% do resultado gerado no semestre

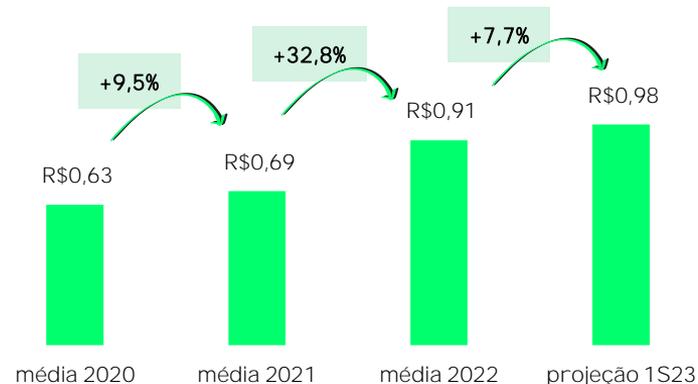


100% de ocupação
há mais de 2 anos



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

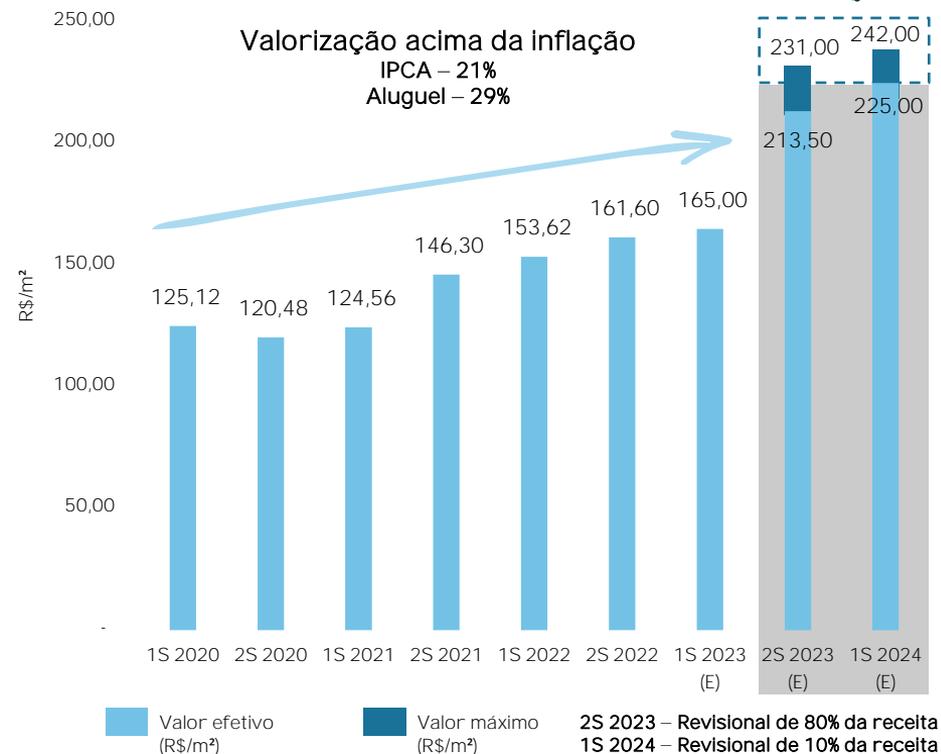
A evolução da distribuição mensal média do Fundo dos últimos anos é um reflexo do trabalho árduo da equipe de gestão em:

-  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 m² 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 m²

Estimativa para as revisionais: de R\$ 225/m² a R\$ 250/m².



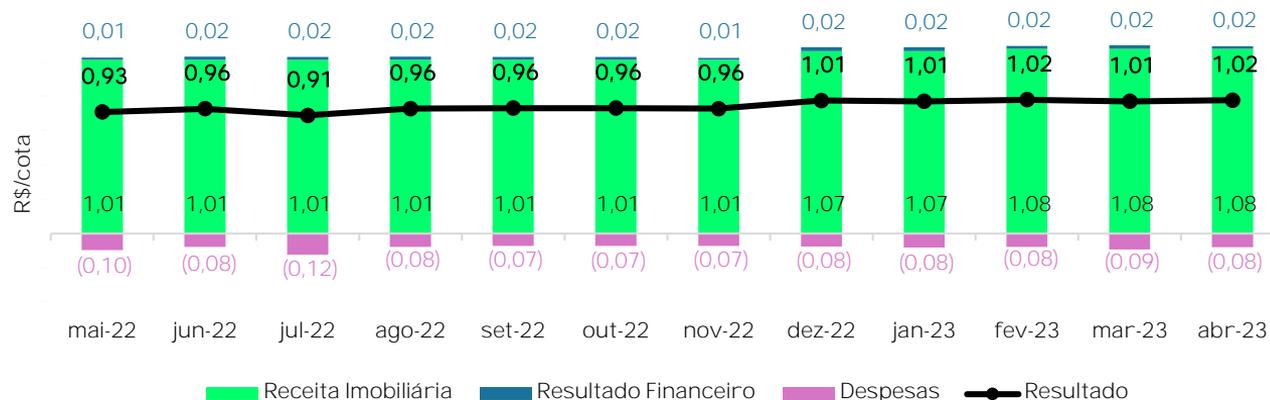


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.213	R\$ 3.921.788	R\$ 12.267.469
Receita Financeira	R\$ 14.609	R\$ 71.240	R\$ 210.800
Despesas	-R\$ 72.866	-R\$ 303.558	-R\$ 1.042.680
Resultado	R\$ 924.956	R\$ 3.689.470	R\$ 11.435.590
Resultado por cota	R\$ 1,02	R\$ 4,05	R\$ 12,55
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,98	R\$ 3,92	R\$ 11,28
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,04	R\$ 0,13	R\$ 1,27

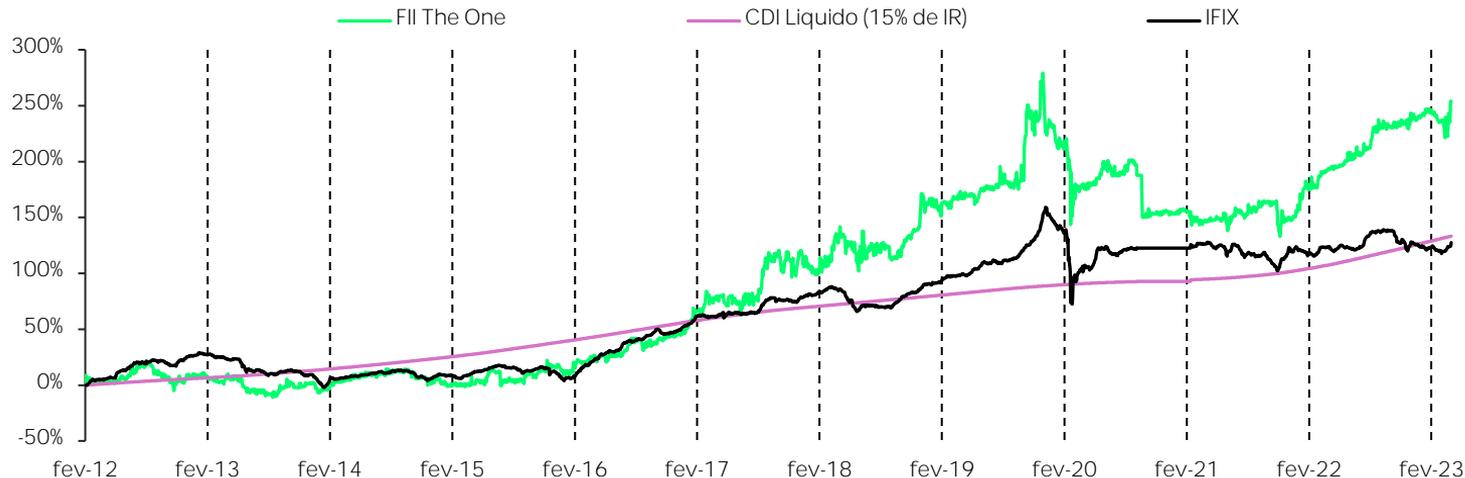
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	5,22%	3,17%	20,72%	253,99%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	127,52%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	1,68%	6,59%	82,64%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	3,57%	11,37%	133,38%

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
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	0,98	0,98								
Δ³	14%	9%	9%	9%								

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.

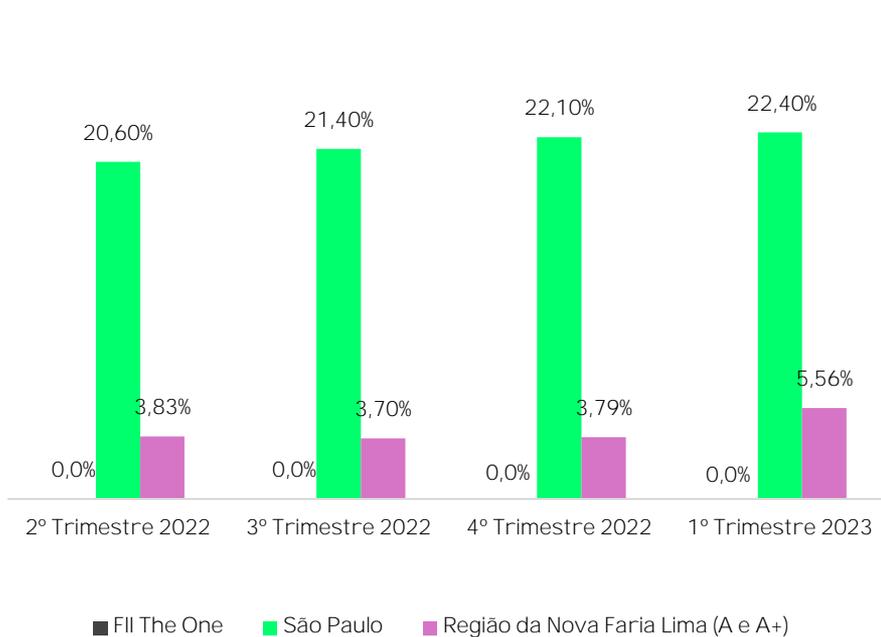
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



Vacância e contratos

VACÂNCIA

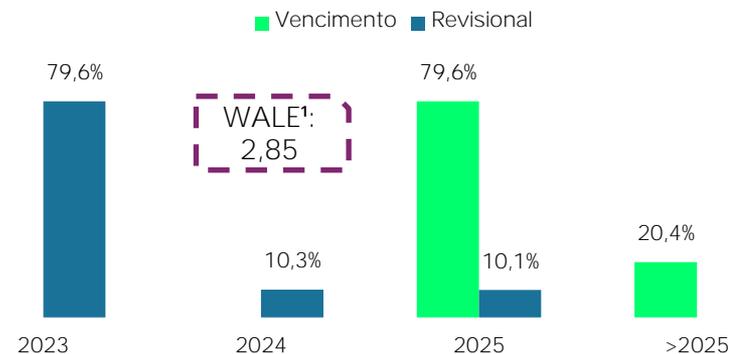
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



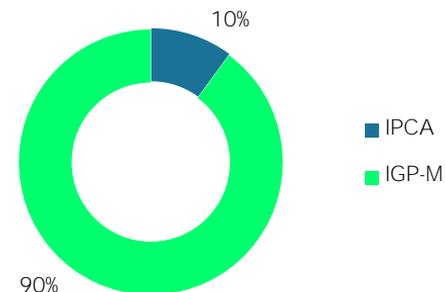
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

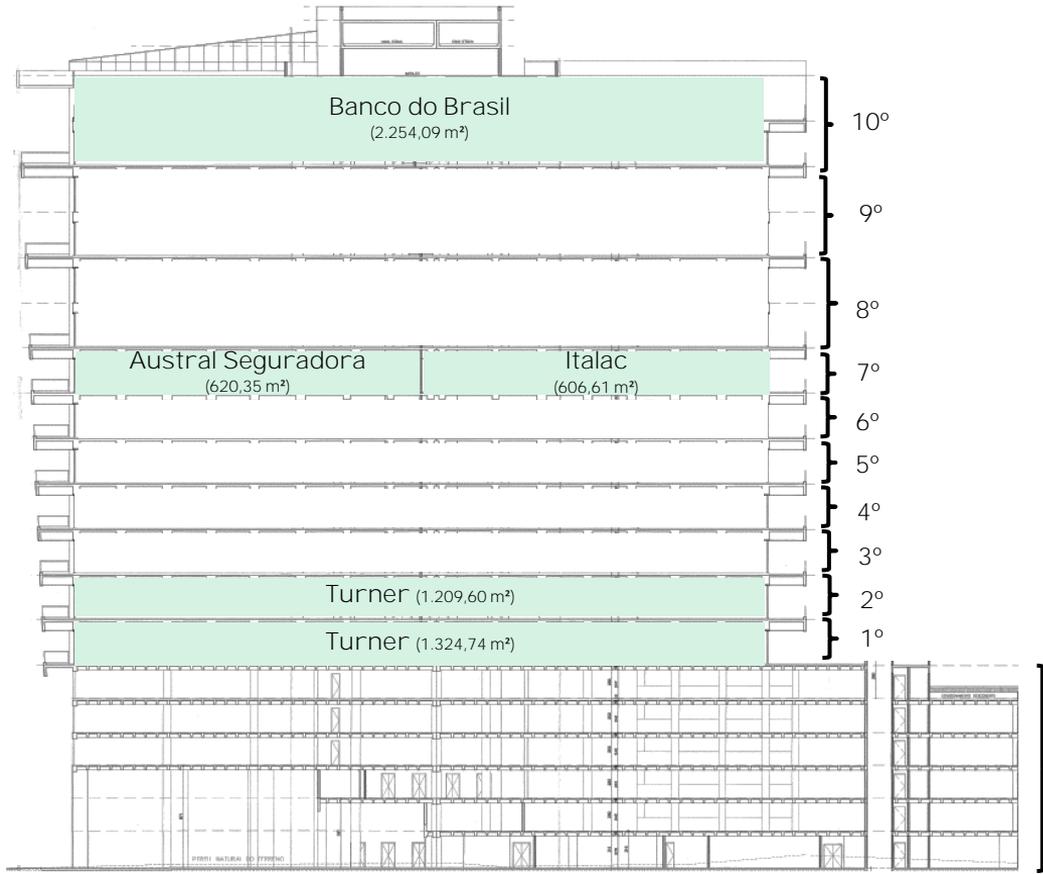
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



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.

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

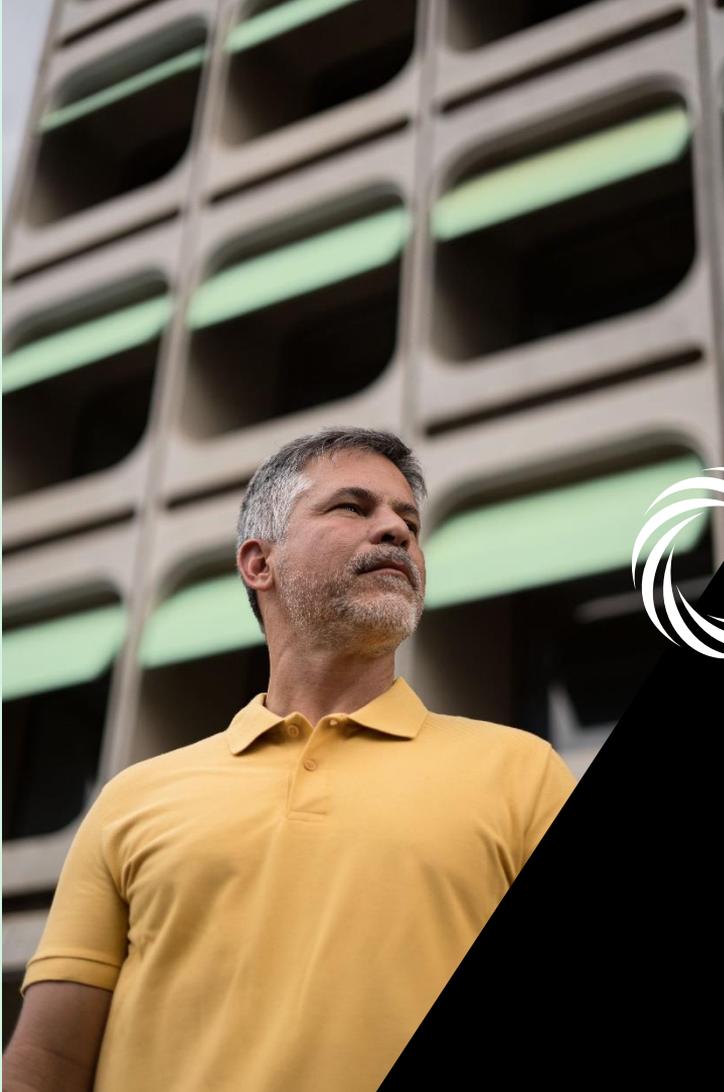
Invista conosco:



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.