

# Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO  
BRAVO**

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

junho23

# 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\$ 209.527.229,71 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/01/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 911.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.852

## 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

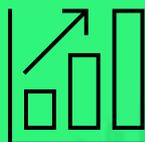
### ATENDIMENTO DIGITAL

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

## Desempenho do Mês

Neste mês, o Fundo gerou receitas imobiliárias de R\$ 983 mil, ou R\$ 1,08/cota, o que levou a um resultado de R\$ 896 mil, ou R\$ 0,98/cota. O rendimento anunciado e pago no mês de junho foi de R\$ 0,98/cota, o que representa uma distribuição de aproximadamente 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 5,9% considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 197,98/cota.

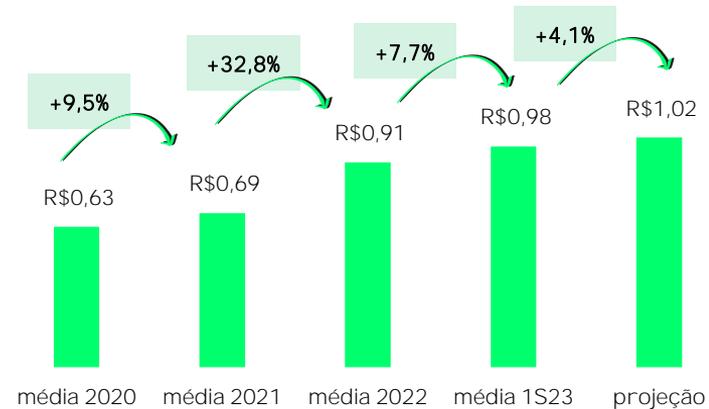
Com o encerramento do primeiro semestre do ano, o Fundo distribuiu aproximadamente 98% do resultado gerado, em linha com o *guidance* divulgado pela equipe de gestão do Fundo para o período.

## Guidance 2S 2023

Com o objetivo de dar transparência à estratégia de distribuição de rendimentos, fornecemos *guidance* para o segundo semestre de 2023, conforme prática adotada pela equipe de gestão. Projetamos uma distribuição de rendimentos mensal média para o Fundo de R\$ 1,02/cota para o semestre que se inicia. O incremento projetado na distribuição de rendimentos do Fundo atesta a qualidade da atuação da Gestora em performar o Imóvel do Fundo. A projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo com a atual composição da carteira de contratos.

Assim, excluindo a expectativa positiva que a equipe de gestão tem de incrementar a receita imobiliária do Fundo através do ganho real dos valores de locação de parcela significativa dos contratos ainda neste semestre.

## 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

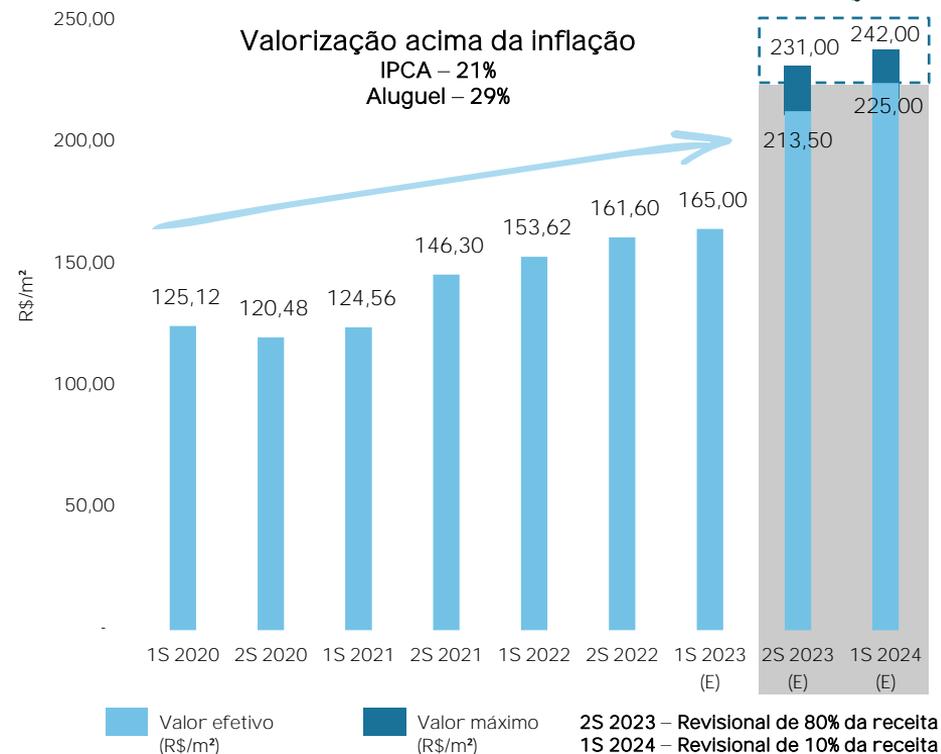
A evolução da distribuição mensal média do Fundo dos últimos anos é um reflexo do trabalho árduo da equipe de gestão em:

-  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>.

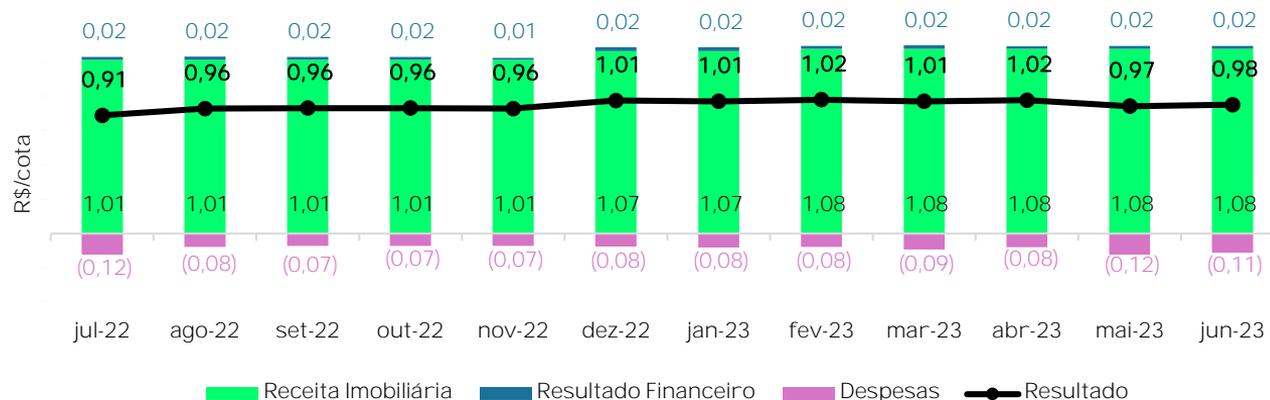


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.213	R\$ 5.888.214	R\$ 11.483.233
Receita Financeira	R\$ 15.937	R\$ 103.235	R\$ 201.460
Despesas	-R\$ 102.770	-R\$ 519.115	-R\$ 971.156
Resultado	R\$ 896.381	R\$ 5.472.334	R\$ 10.713.538
Resultado por cota	R\$ 0,98	R\$ 6,01	R\$ 11,76
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,98	R\$ 5,88	R\$ 11,40
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,13	R\$ 0,36

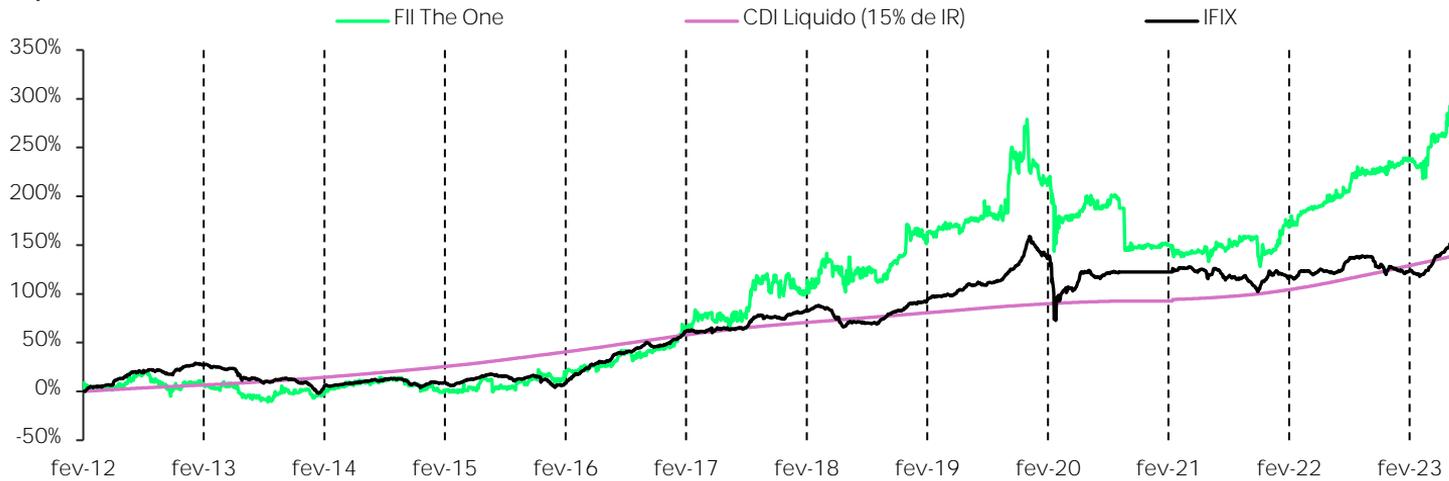
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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	8,34%	17,02%	30,54%	292,73%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	151,17%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	2,80%	6,43%	84,60%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	5,52%	11,51%	138,20%

<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	0,98	0,98	0,98	0,98						
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</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.

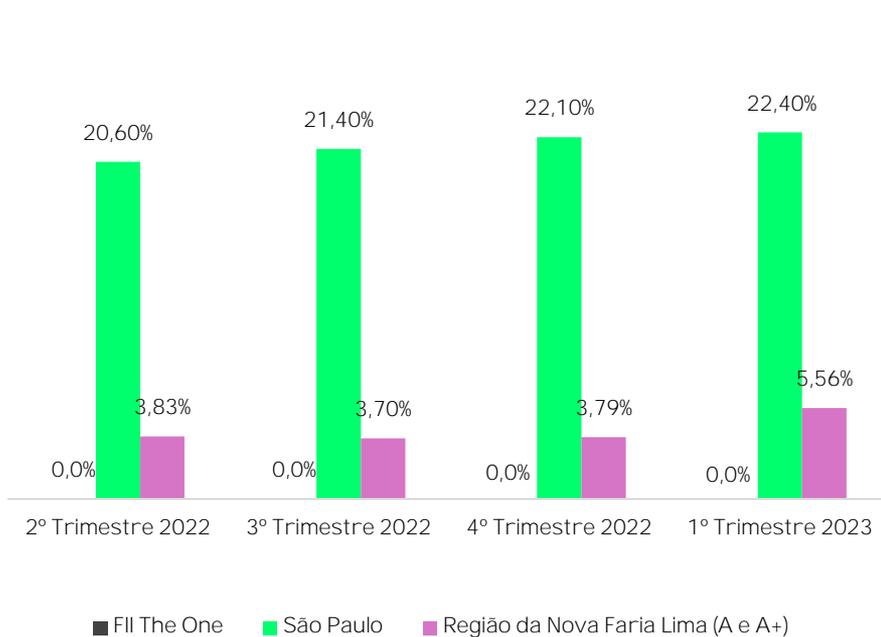
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



# Vacância e contratos

## VACÂNCIA

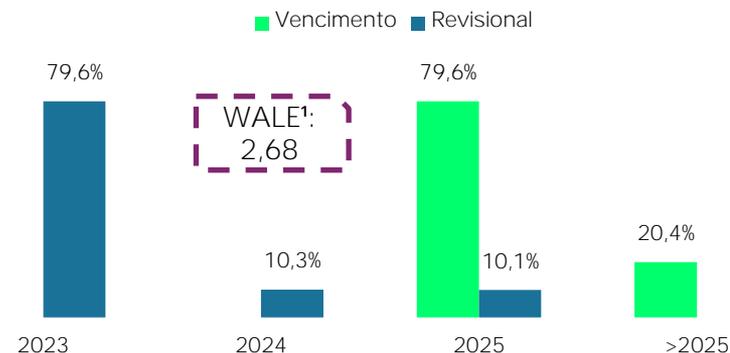
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



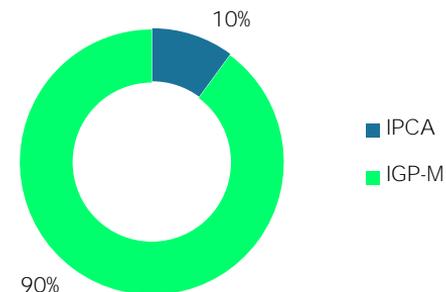
\*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

## CONTRATOS

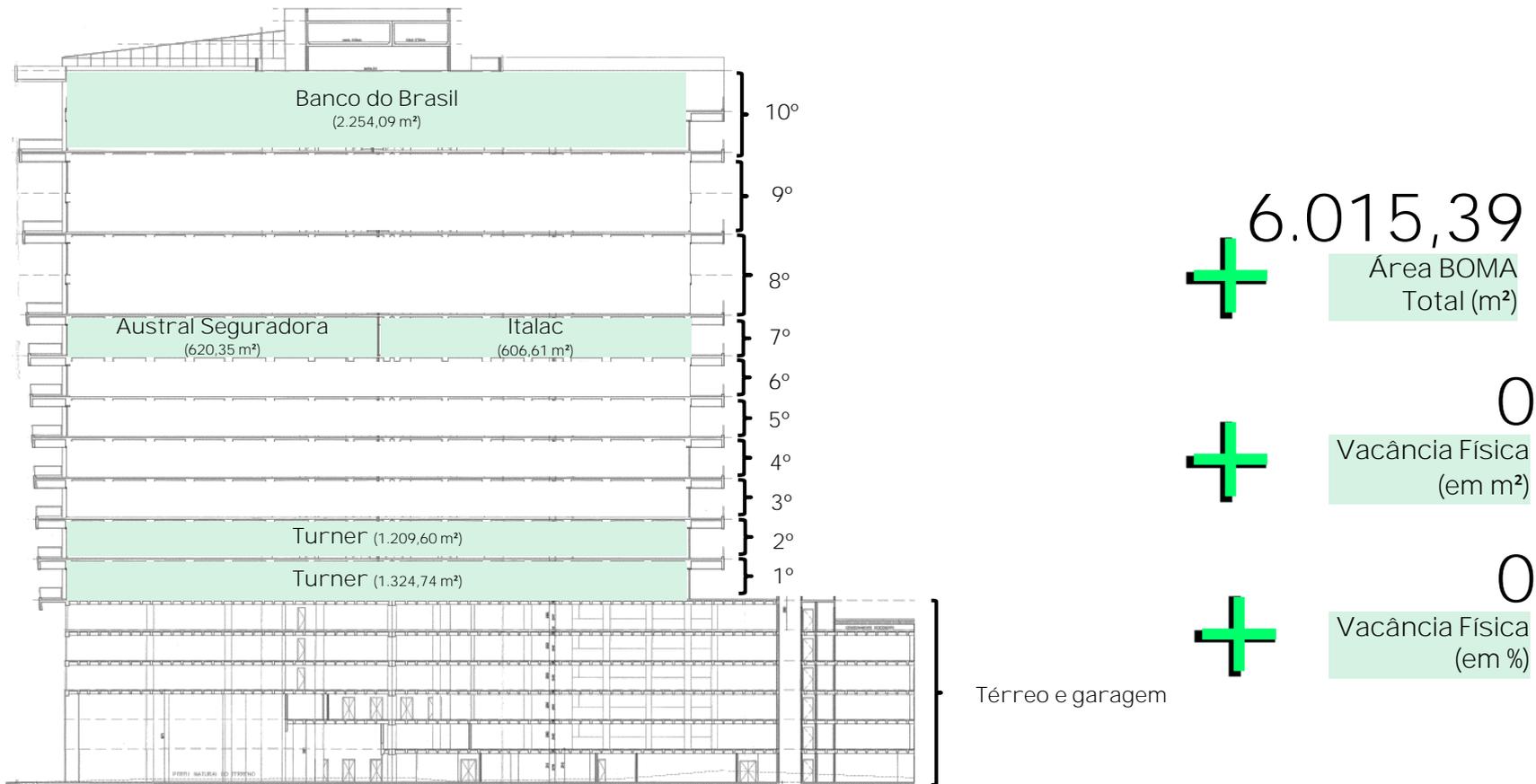
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



# Locatários

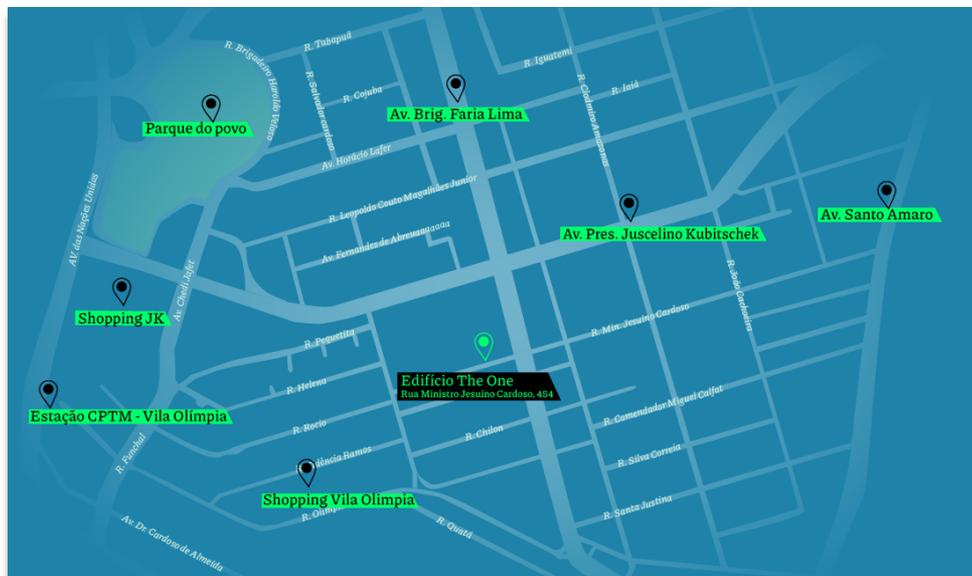


Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

## 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





# Comentários do gestor

## Nova Proposta de Aquisição

No dia 28 de junho, conforme divulgado via [Fato Relevante](#), a equipe de gestão do Fundo informou os cotistas e o mercado em geral que recebeu, do Fundo de investimento imobiliário VBI Prime Properties, 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 fatores, às seguintes principais condições:

### » Valor da Transação

O valor da transação proposto é de R\$ 32.000/m<sup>2</sup>, apenas 1,59% superior à última proposta recebida em 05 de maio. É importante ressaltar que 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, resulta em uma diferença de aproximadamente 10% abaixo do valor patrimonial do Imóvel, conforme avaliação imobiliária recente realizada em maio de 2023. Dessa forma, o montante final da transação seria em torno de R\$ 31.050/m<sup>2</sup>, que, no entendimento da Rio Bravo, não reflete as condições atuais de mercado e as especificidades do Imóvel.

### » Precificação do Imóvel

Cabe ressaltar que o preço oferecido é significativamente inferior:

- ✚ à última avaliação imobiliária, realizada recentemente em maio de 2023, que avaliou o Imóvel em cerca de R\$ 34.000/m<sup>2</sup>; e
- ✚ às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis.

As transações imobiliárias realizadas nos últimos 20 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\$ 37.000/m<sup>2</sup> (trinta e sete mil reais por metro quadrado).

# Comentários do gestor

## Nova Proposta de Aquisição

O levantamento a seguir corrobora com estes valores e estes argumentos:

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

### »» 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 captado os recursos em moeda corrente nacional, deverá ser realizado mediante pagamento com cotas do FII PVBI, que possui política de investimento e apetite de risco antagônica a do Fundo.

Considerando o atual cenário de mercado, a Rio Bravo entende ser 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 (já em conjunto com 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 1,1%. Apesar do desconto não ser relevante, a precificação ainda fica suscetíveis a variações de mercado que podem depreciar o montante final da transação mencionado acima.

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.

# Comentários do gestor

## Nova Proposta de Aquisição

### »» Forma de pagamento

Ademais, no provável caso de pagamento relevante do saldo remanescente através de cotas do FII PVBI, os cotistas do Fundo estarão expostos aos riscos provenientes da natureza de um fundo de gestão ativa com estratégia divergente da do Fundo, como por exemplo, (i) potencial diluição em uma eventual emissão de novas cotas, (ii) aquisições de ativos de perfil ou localização de menor qualidade em comparação ao Edifício The One, (iii) reciclagem do atual portfólio, (iv) risco de alavancagem, e (v) entre outros riscos inerentes a um fundo multiativo com estratégia de expansão, que hoje não existem no Fundo.

### »» Condições gerais do mercado

Não obstante os itens previstos acima, ressaltamos a perspectiva de melhora nas condições gerais da economia, em especial o mercado de capitais e o setor imobiliário, com a sinalização de tendência de queda na taxa de juros, o que, em nosso entendimento, impulsionará a valorização de ativos imobiliários, principalmente aqueles com características semelhantes ao Edifício The One, para patamares acima dos transacionados atualmente.

### »» 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

## Nova Proposta de Aquisição

### >> Conclusão

A Rio Bravo entende que o valor de venda do The One deve ser realizado ao menos nos mesmos patamares praticados atualmente no mercado da região para ativos similares, e que o pagamento da venda ocorra 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 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 os fatores acima e a relevância do Imóvel para os atuais cotistas, entendemos que a proposta recebida traria um impacto negativo aos cotistas, pois implicaria na diluição da participação destes no Imóvel em outro fundo com tese de investimento divergente e com prejuízo financeiro. Ressaltamos o compromisso da Administradora em manter a sua análise estritamente 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. Nas condições apresentadas, a Rio Bravo reafirma entender 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 e a visão de valorização imobiliária para o empreendimento.

# Como investir?



Via corretora:



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

**ONEF11**

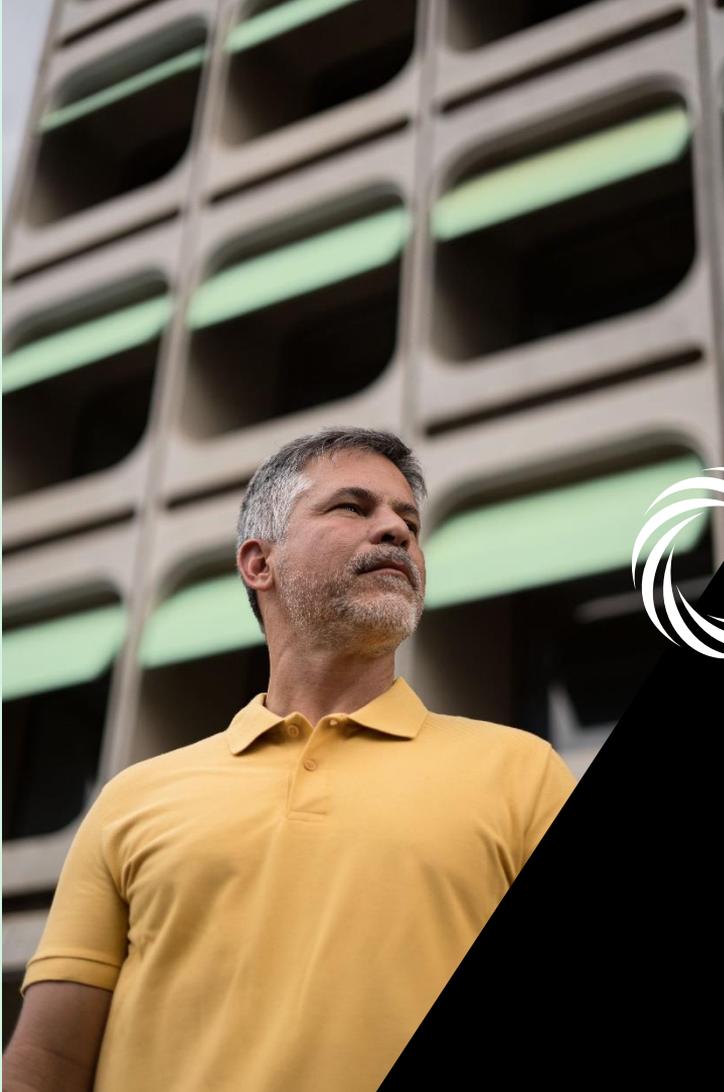
Invista conosco:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





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.