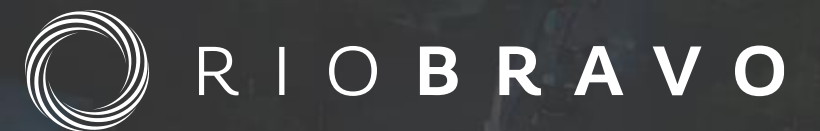


Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII THE ONE | ONEF11



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\$ 159.164.173,48 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

NÚMERO DE COTISTAS • 3.932

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

DESEMPENHO DO MÊS

Em janeiro, o Fundo apresentou receita total de R\$ 880 mil (R\$ 0,97 por cota), levando ao resultado de R\$ 820 mil (R\$ 0,90 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 0,86 por cota, aproximadamente 95% do resultado mensal e em linha com a linearização projetada no último relatório mensal.

O mês de janeiro é marcado por ser o mês de reajuste anual dos contratos da Austral e Italac, locatários do 7º andar do Edifício The One. Os contratos deverão sofrer reajuste integral pelo IGP-M e IPCA, respectivamente, e terão impacto caixa no mês de fevereiro.

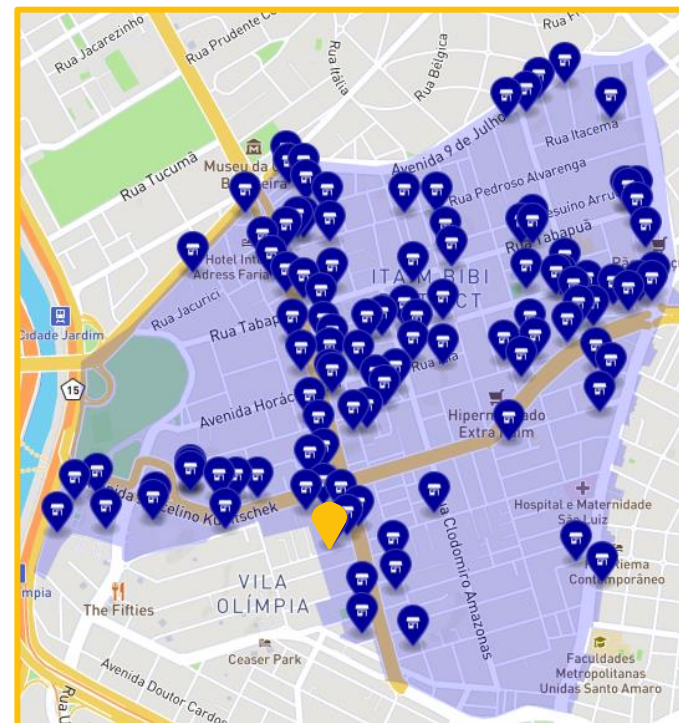
Considerando os reajustes, a partir do próximo mês os cotistas podem esperar moderado aumento na distribuição de rendimentos, visto que a linearização da distribuição projetada em R\$ 0,86 cota divulgada no relatório de dezembro não considerava os reajustes previsto para ocorrer no semestre corrente.

A Rio Bravo avalia que o Fundo The One captou as melhores condições de mercado ao enfrentar os desafios impostos pela COVID-19 ao mercado de lajes corporativas durante os últimos 2 anos e acredita que o edifício está bem-posicionado para aproveitar a retomada do setor com a diminuição vacância na região da Nova Faria Lima e consequente aumento dos valores de locação por metro quadrado.

MERCADO IMOBILIÁRIO | REGIÃO NOVA FARIA LIMA

A região da Nova Faria Lima, assim como o Edifício The One, se mostrou resiliente e pouco sofreu durante o período mais grave da pandemia. A vacância geral da região está em 6%, já próxima dos níveis visto no primeiro trimestre de 2020.

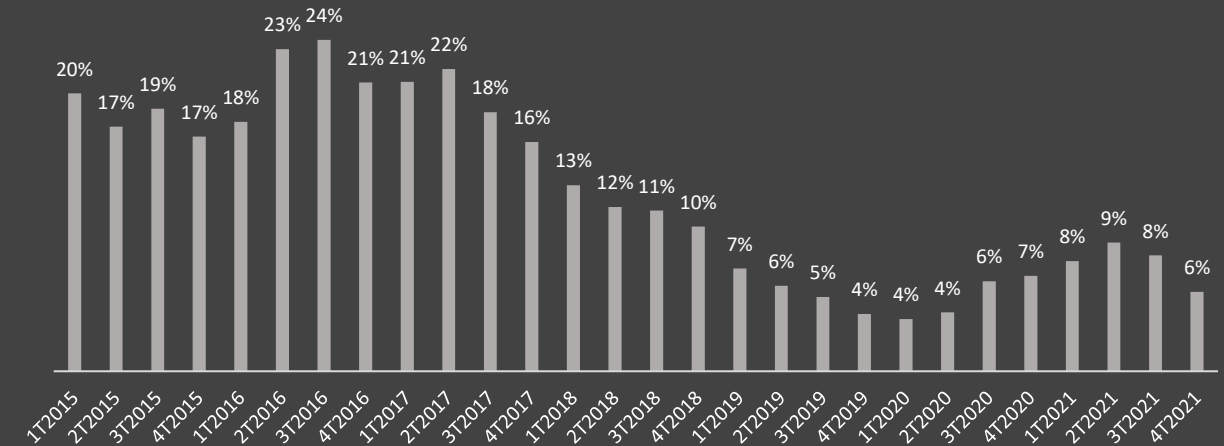
Quanto ao preço pedido de locação, pode-se observar significativo aumento nos últimos trimestres se comparados com o período pré-pandêmico. Valores estes que estão em linha com o praticado no próprio The One e, ao que tudo indica, terão trajetória ascendente nos próximos trimestres.



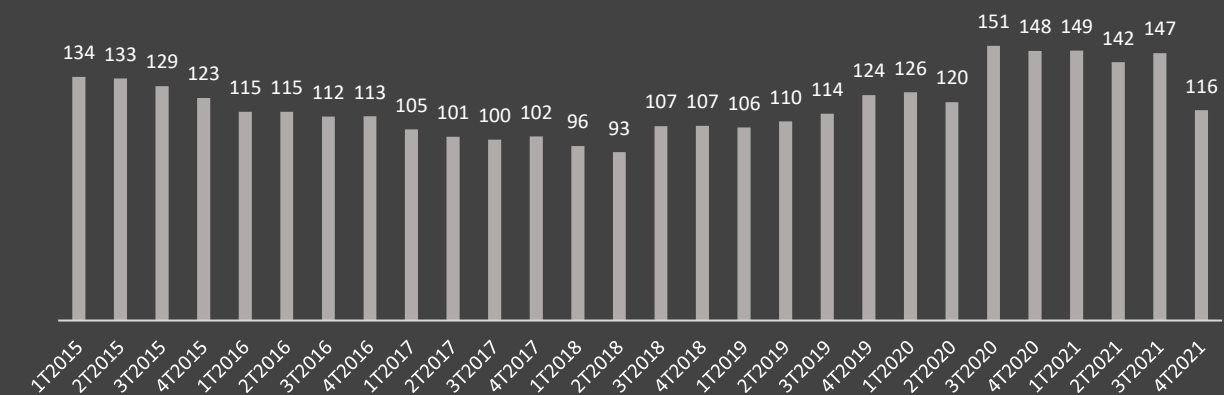
- 109 Imóveis
- 1,3 milhões de m²
- Edifícios Classe B à AAA



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R\$/m²/mês)



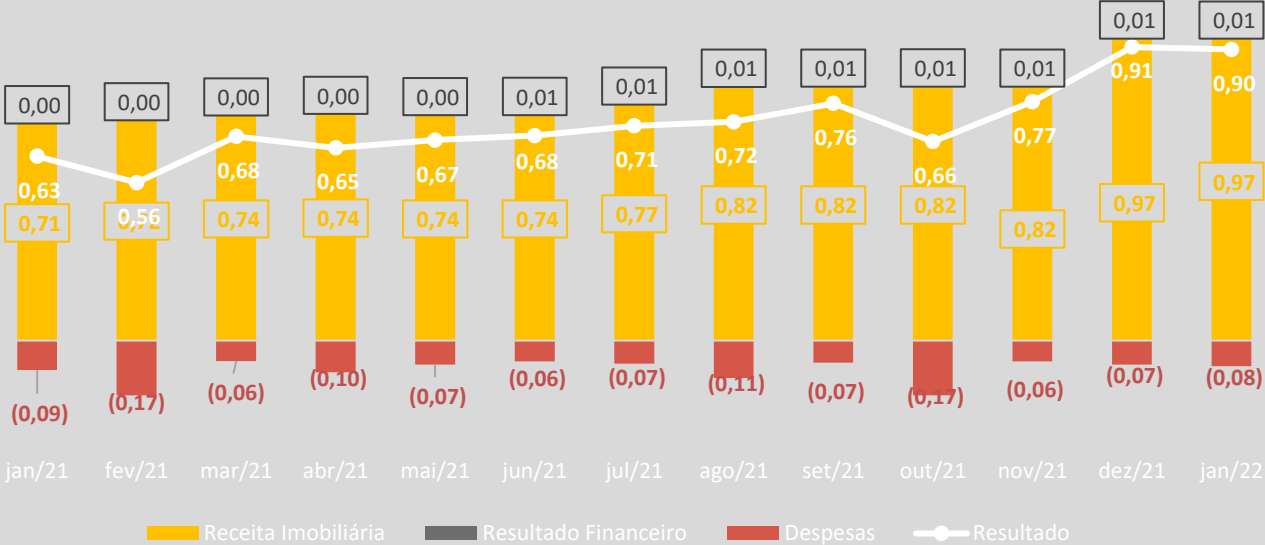
Fonte: Buildings
Data-base: 4T2021

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 880.406	R\$ 880.406	R\$ 8.816.776
Receita Financeira	R\$ 11.208	R\$ 11.208	R\$ 66.022
Despesas	-R\$ 70.482	-R\$ 70.482	-R\$ 994.624
Resultado	R\$ 821.133	R\$ 821.133	R\$ 7.888.174
Resultado por cota	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 8,66
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 8,48
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,18

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 RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)

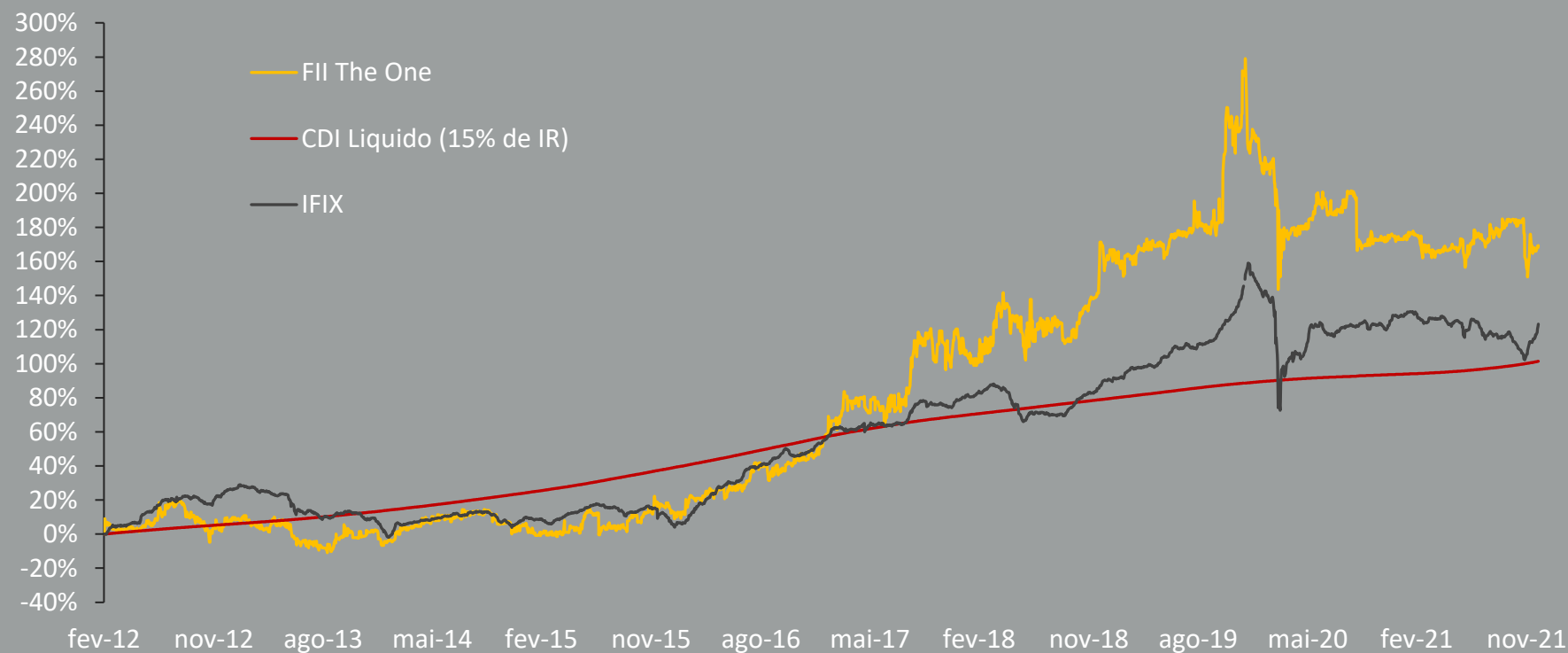


DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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											
Δ³	41%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

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.



rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	2,83%	2,83%	0,75%	176,92%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-0,64%	121,05%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,53%	0,53%	5,59%	68,78%
CDI líquido (15% de IR)	0,62%	0,62%	4,86%	102,87%

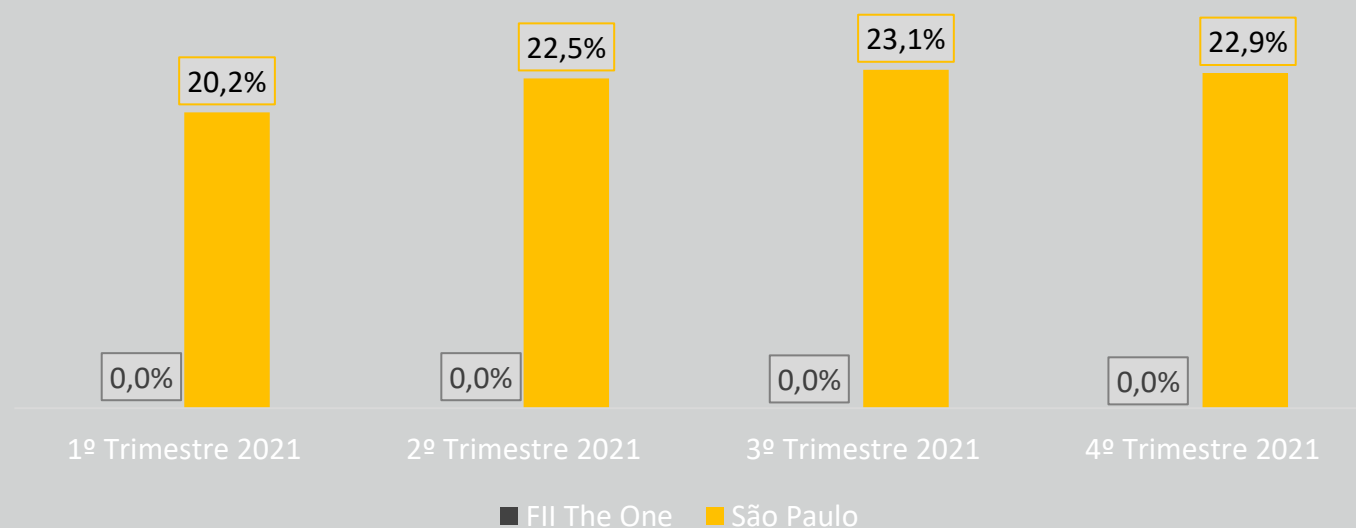
⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.

VACÂNCIA E CONTRATOS

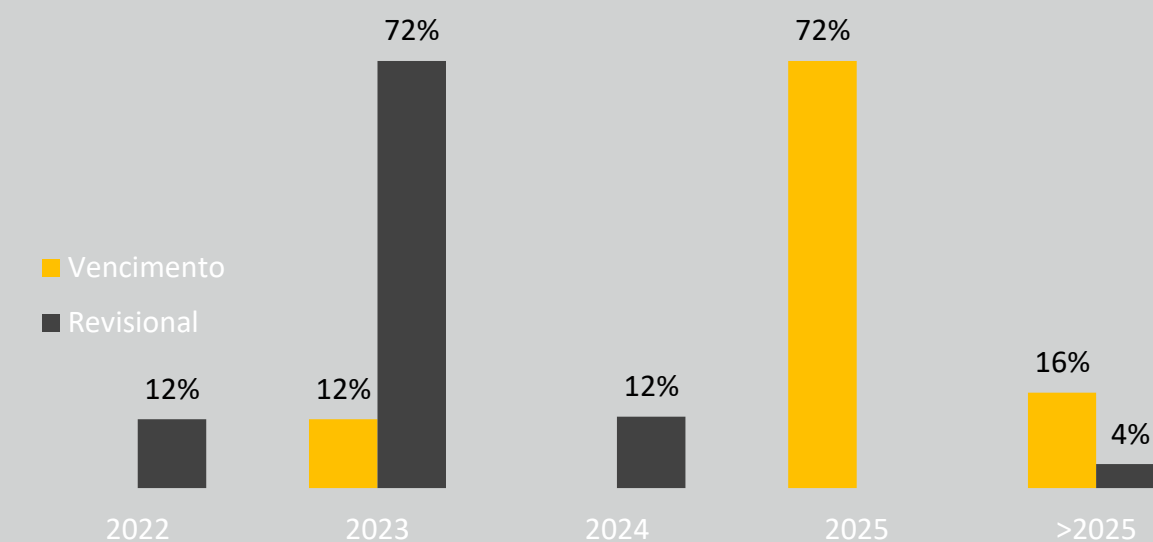
VACÂNCIA

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.

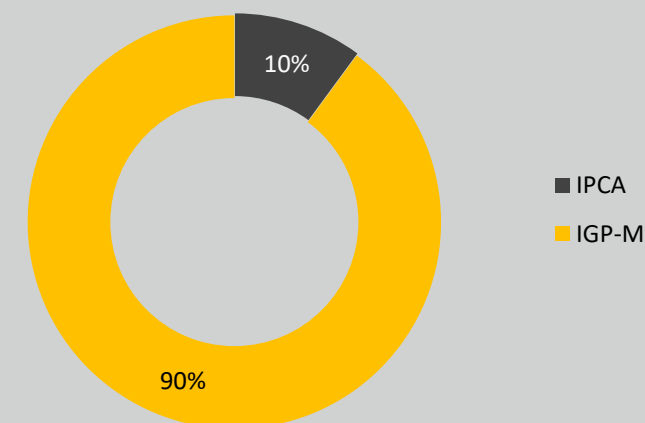


CONTRATOS

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



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



LOCATÁRIOS

PAVIMENTO	CONJUNTO	LOCATÁRIO	ÍNDICE DE REAJUSTE	ÁREA BOMA
1º andar	11	Turner	IGP-M	243,55 m²
1º andar	12	Turner	IGP-M	355,98 m²
1º andar	13	Turner	IGP-M	418,82 m²
1º andar	14	Turner	IGP-M	306,39 m²
2º andar	21	Turner	IGP-M	245,28 m²
2º andar	22	Turner	IGP-M	357,71 m²
2º andar	23	Turner	IGP-M	359,52 m²
2º andar	24	Turner	IGP-M	247,09 m²
7º andar	71	Austral Seguradora	IGP-M	253,96 m²
7º andar	72	Austral Seguradora	IGP-M	366,39 m²
7º andar	73	Italac	IPCA	359,52 m²
7º andar	74	Italac	IPCA	247,09 m²
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	453,64 m²
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	675,50 m²
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	686,79 m²
10º andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438,16 m²

TOTAL				6.015,39 m²
--------------	--	--	--	--------------------

ABL Total	6.015,39 m²
Vacância (m²)	0 m²
Vacância física (%)	0,0%



Localização: Rua Ministro Jesuíno Cardoso,
454 – Itaim Bibi São Paulo – SP

Participação no Empreendimento: 44%

Vagas de Garagem: 178



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600