

# Relatório Gerencial

Fevereiro/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\$ 159.227.552,84 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/01/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 911.000

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.813

## 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

## DESEMPENHO DO MÊS

Neste mês, o Fundo obteve receita total de R\$ 901 mil, ou seja, R\$ 0,99/cota, gerando um resultado de R\$ 814 mil, o equivalente a R\$ 0,89/cota. A receita de fevereiro foi maior em relação a de janeiro devido ao reajuste dos contratos da Austral e Italc. Os contratos sofreram reajuste integral pelo IGP-M e IPCA, respectivamente.

Em fevereiro, o rendimento anunciado e pago pelo Fundo foi de R\$ 0,90/cota. Após os reajustes contratuais, a equipe de gestão estima que esse é o patamar de distribuição saudável para o restante do primeiro semestre de 2022.

O Edifício The One não apresenta vacância física, reforçando a resiliência do empreendimento e da região onde está inserida e a maioria dos contratos de locação (88%) tem vencimento previsto para 2025 em diante.

A Rio Bravo avalia que o Fundo superou os desafios impostos pela pandemia e está bem-posicionado para aproveitar a retomada do setor de lajes corporativas em São Paulo, mais especificamente na região da Nova Faria Lima.

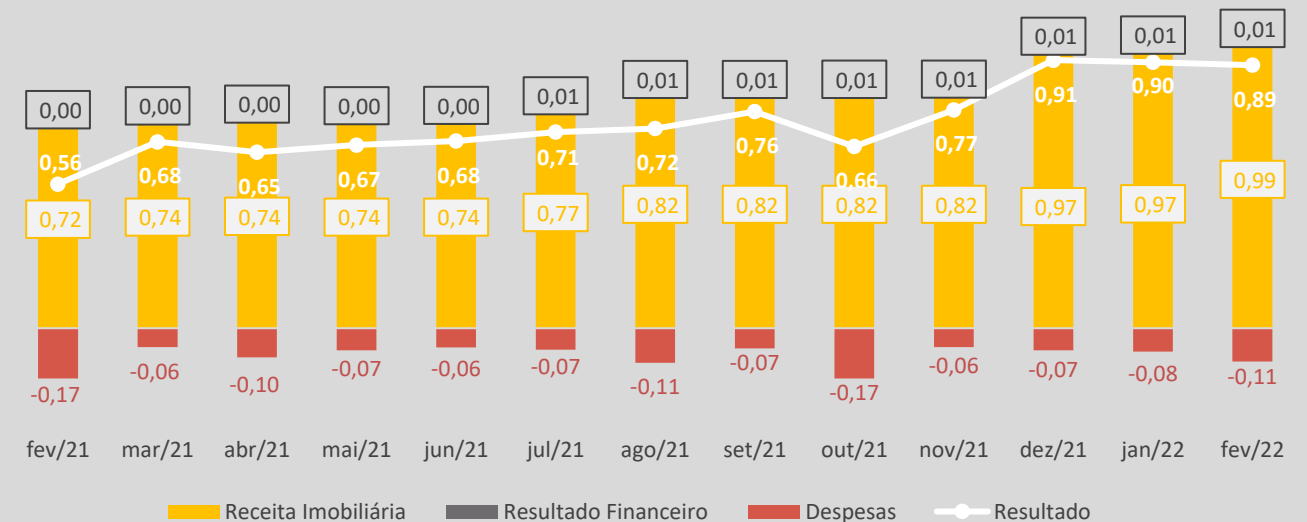
### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 901.514	R\$ 1.781.920	R\$ 9.058.409
Receita Financeira	R\$ 12.285	R\$ 23.493	R\$ 77.555
Despesas	-R\$ 99.970	-R\$ 170.452	-R\$ 943.388
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 813.829</b>	<b>R\$ 1.634.961</b>	<b>R\$ 8.192.575</b>
Resultado por cota	R\$ 0,89	R\$ 1,79	R\$ 8,99
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,90	R\$ 1,80	R\$ 8,74
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,01	-R\$ 0,01	R\$ 0,25

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



### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

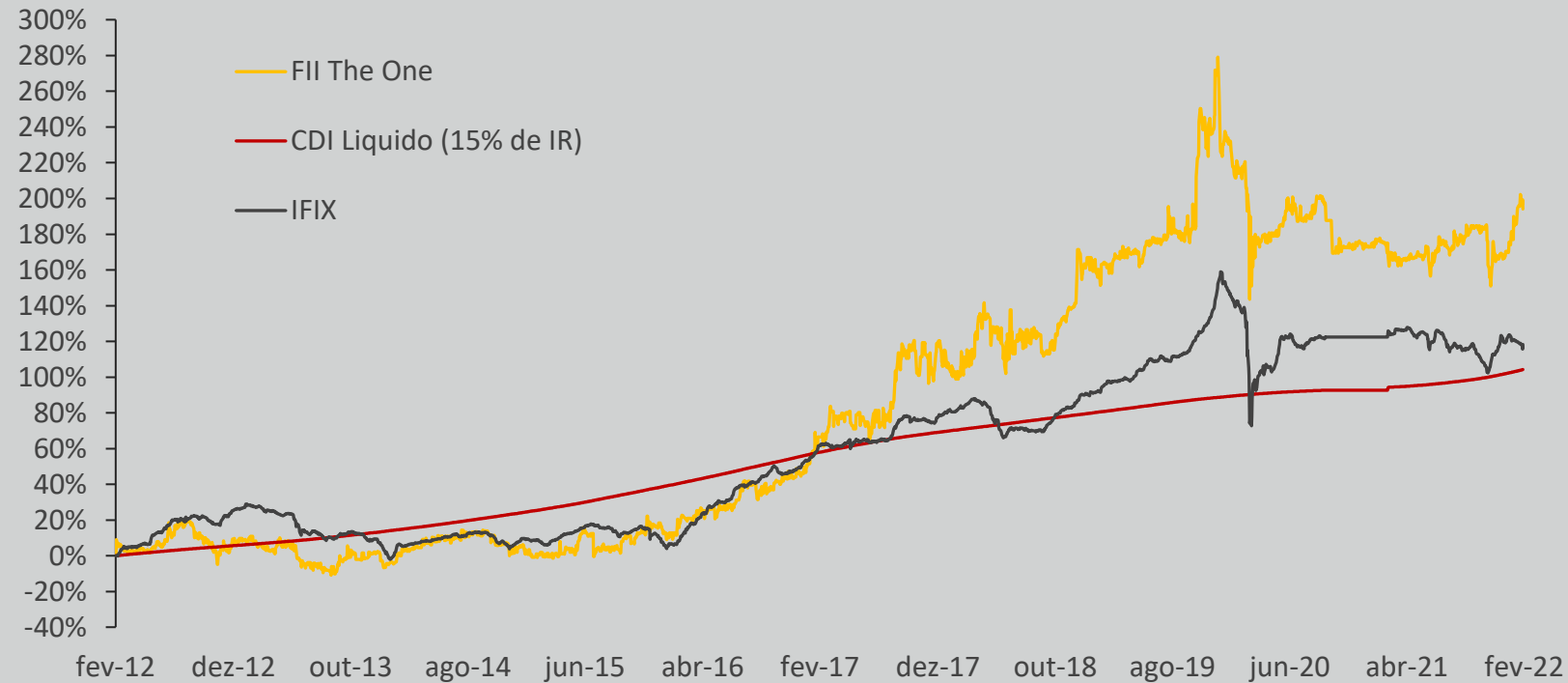
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64
2021	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
2022	0,90	0,90										
Δ <sup>3</sup>	41%	41%										

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



rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	6,23%	9,24%	6,85%	194,18%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-1,92%	118,20%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	1,29%	1,85%	6,39%	70,58%
CDI líquido (15% de IR)	0,64%	1,26%	5,54%	104,27%

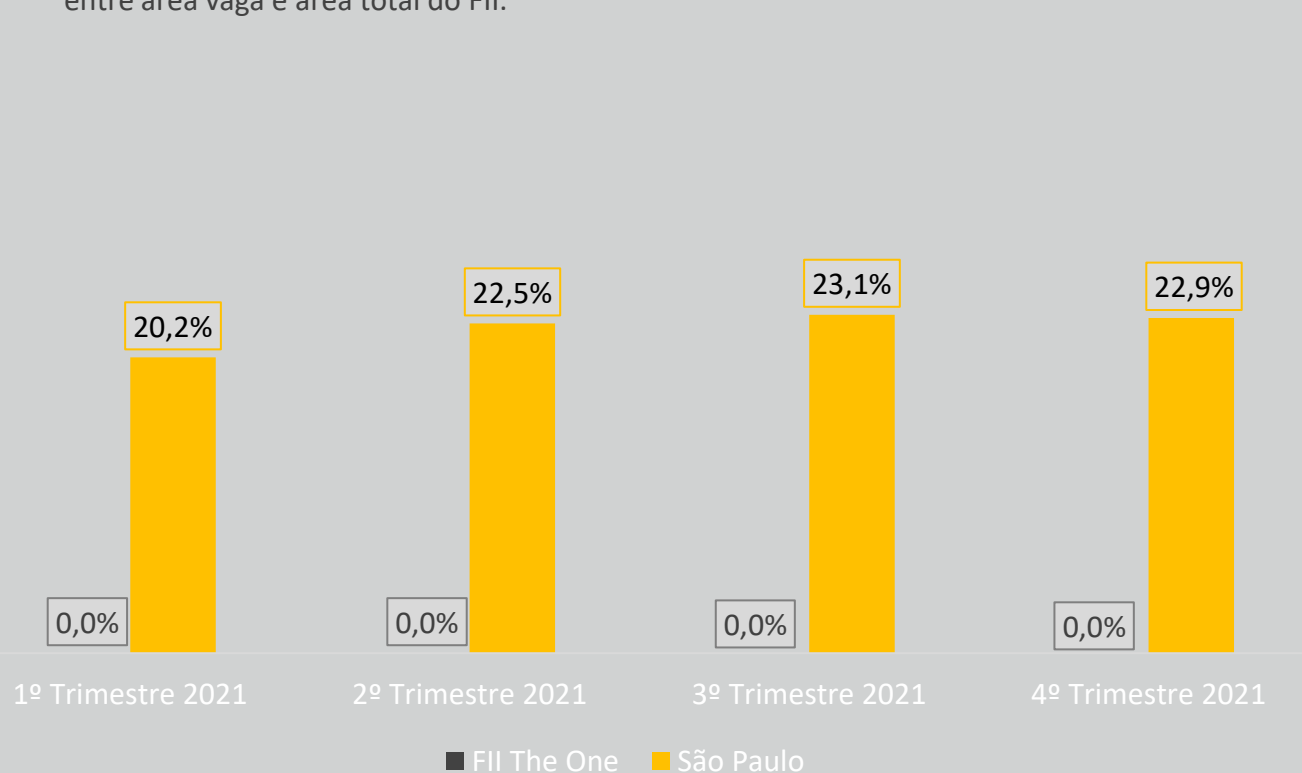
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</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.

# VACÂNCIA E CONTRATOS

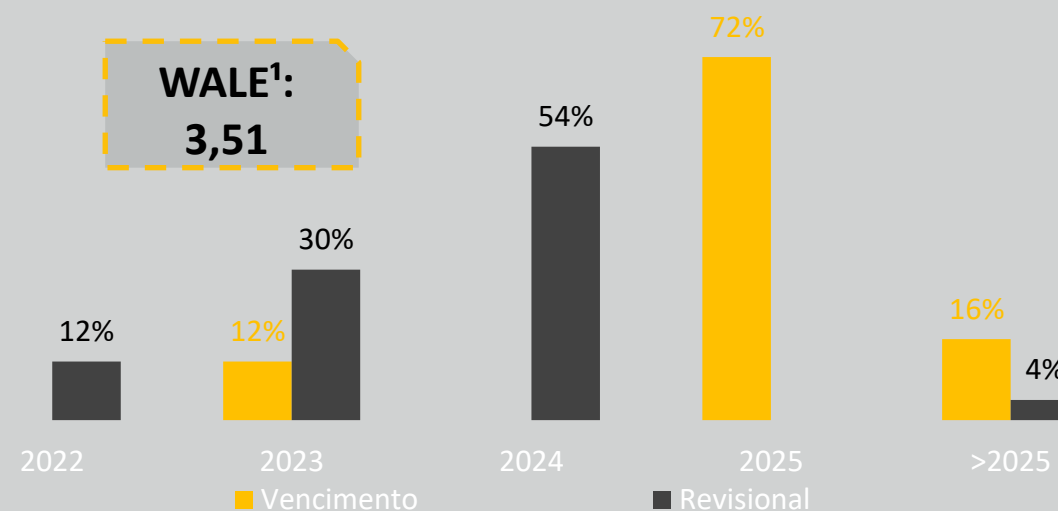
## VACÂNCIA

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.

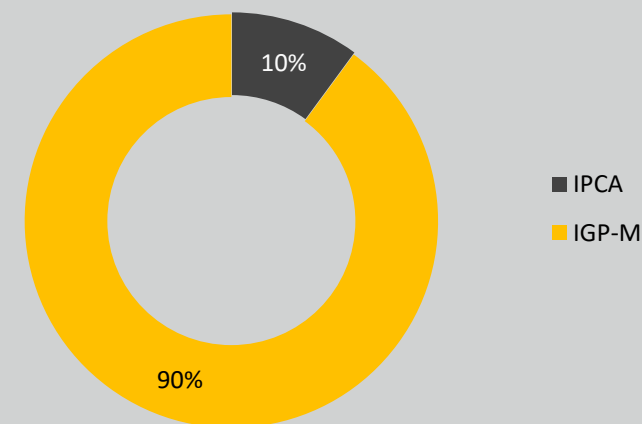


## CONTRATOS

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



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

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

**TOTAL****6.015,39 m<sup>2</sup>**

ABL Total	6.015,39 m <sup>2</sup>
Vacância (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Vacância física (%)	0,0%



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

**Participação no Empreendimento:** 44%

**Vagas de Garagem:** 178



R I O B R A V O



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)  
[ri@riobravo.com.br](mailto: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