

Relatório Gerencial

Março/2022

FII THE ONE | ONEF11

Relatório Gerencial
ONEF11 | FII The One

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\$ 159.180.390,75 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

NÚMERO DE COTISTAS • 3.724

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

Em março, o Fundo totalizou R\$ 901 mil de receita imobiliária, ou R\$ 0,99/cota, gerando um resultado de R\$ 827 mil, ou R\$ 0,91/cota.

O Fundo anunciou e pagou em março R\$ 0,90/cota referente à distribuição de rendimentos, equivalente a 99% do resultado do período e que representa um *dividend yield* de 7%, considerando a cota de fechamento do mês no valor de R\$ 153,80.

COMERCIAL | GESTÃO

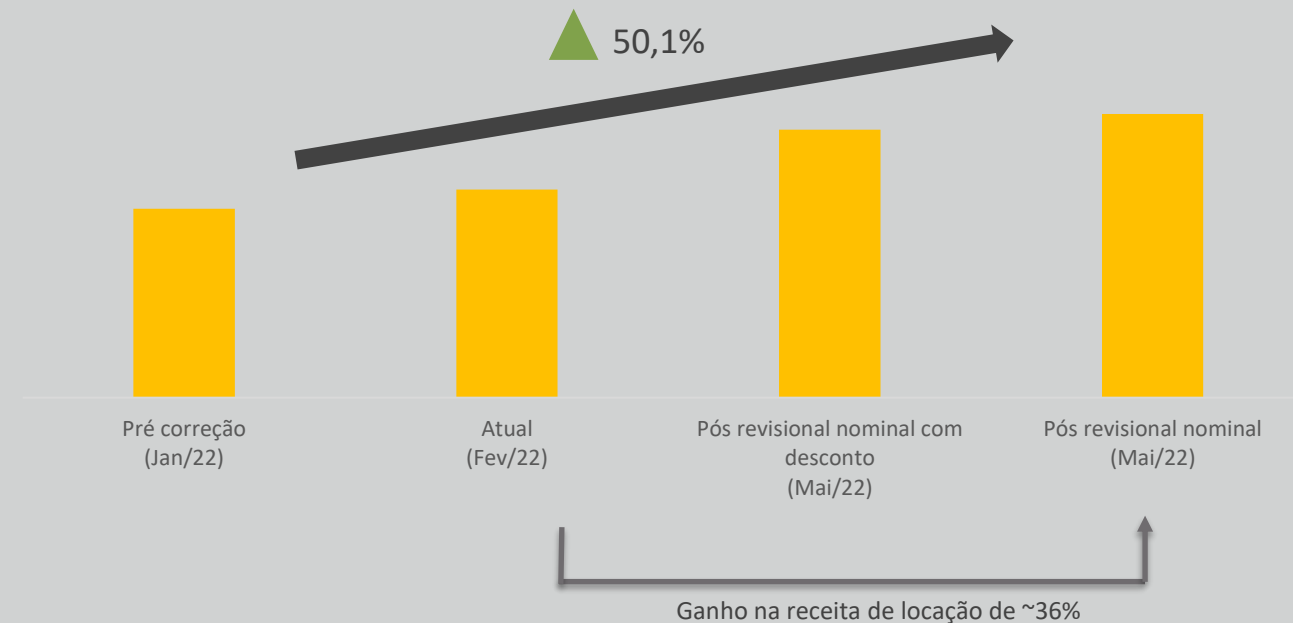
Ainda em março, o Fundo assinou Aditamento ao Contrato de Locação com a locatária Goiásminas Indústria de Laticínios, ocupante dos conjuntos 73 e 74, no 7º andar, do Edifício The One.

Com o Aditivo, (i) o prazo de vigência do Contrato de locação foi prorrogado por 60 meses, contados a partir de janeiro de 2024. Assim, o novo prazo de locação se encerra em dezembro de 2028. Ademais, (ii) houve a revisão do valor contratual do aluguel, com acréscimo de 29% para o valor vigente até março de 2024, e acréscimo de 36% para o restante da vigência contratual.

A revisão do valor do aluguel é realizada uma vez que o contrato está em período de revisional, conforme direito à revisão do aluguel assegurado pela Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”).

Relembramos que o valor de locação pré-Aditivo já havia sofrido correção monetária em janeiro de 2022, demonstrado, através do trabalho árduo da equipe de gestão, ganho real no valor de locação.

COMPARATIVO DOS VALORES PRÉ CORREÇÃO vs PÓS REVISIONAL



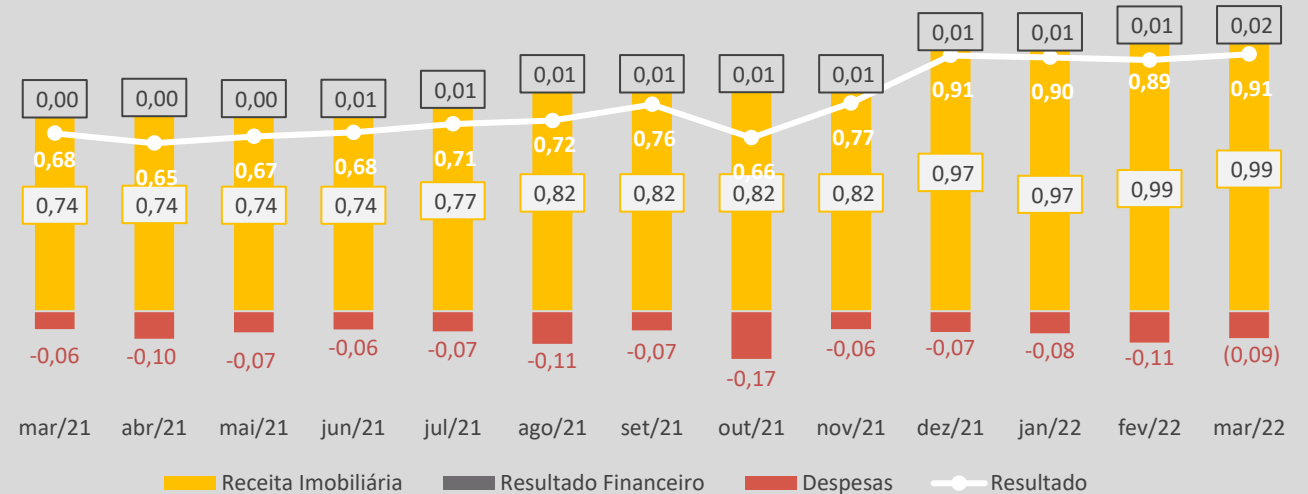
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 901.514	R\$ 2.683.434	R\$ 9.287.371
Receita Financeira	R\$ 13.992	R\$ 37.484	R\$ 89.428
Despesas	-R\$ 85.705	-R\$ 256.157	-R\$ 972.060
Resultado	R\$ 829.801	R\$ 2.464.762	R\$ 8.404.739
Resultado por cota	R\$ 0,91	R\$ 2,71	R\$ 9,23
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,90	R\$ 2,70	R\$ 9,00
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,23

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)



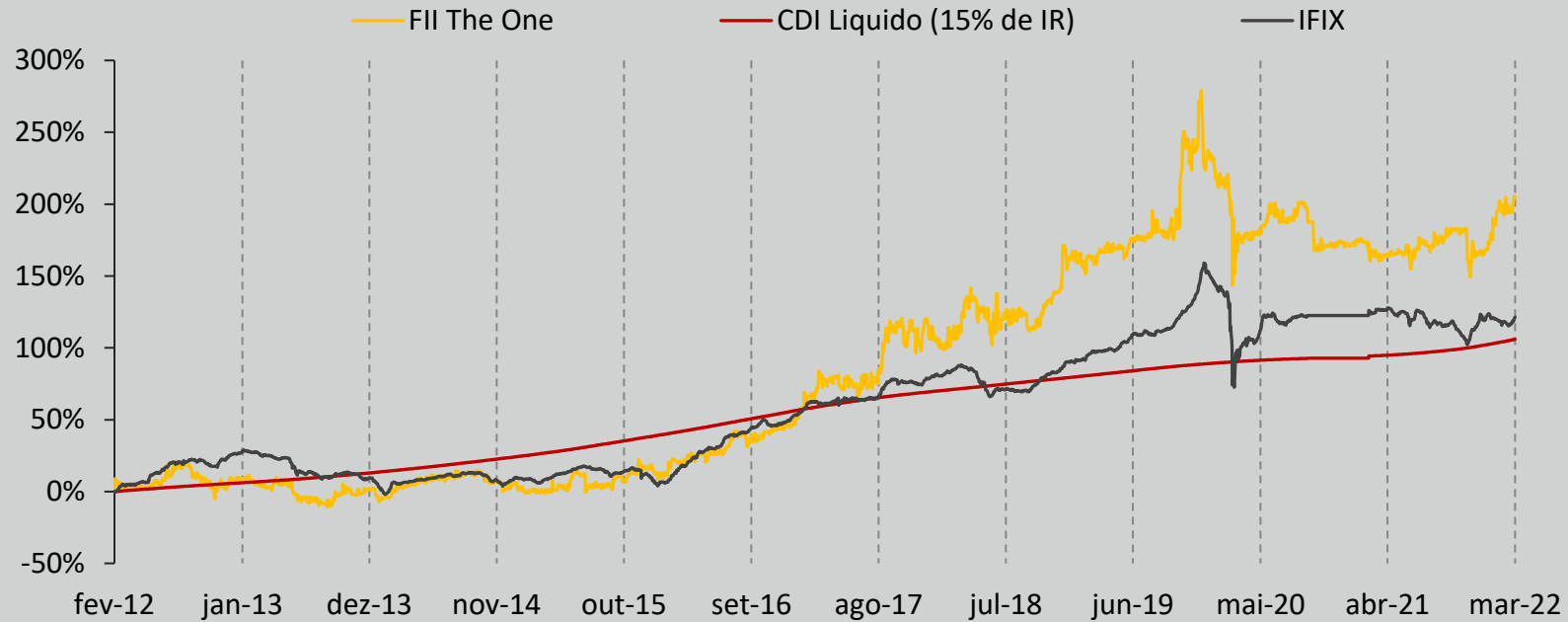
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	0,90	0,90									
Δ ³	41%	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 ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	3,71%	14,00%	15,33%	205,09%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	121,29%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	1,32%	5,74%	70,58%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	2,06%	5,45%	106,02%

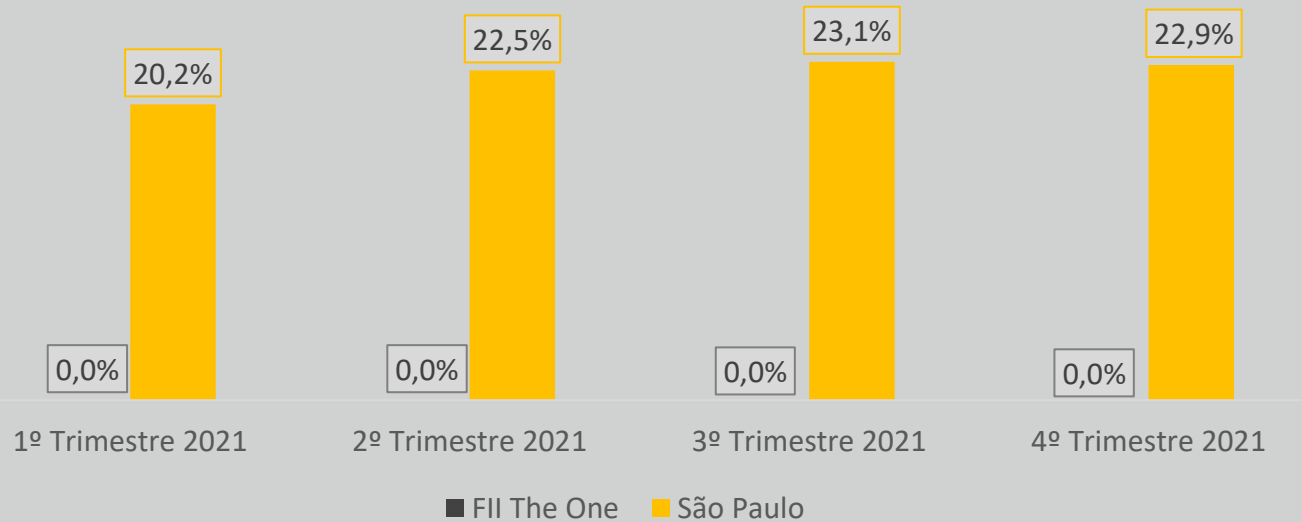
⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

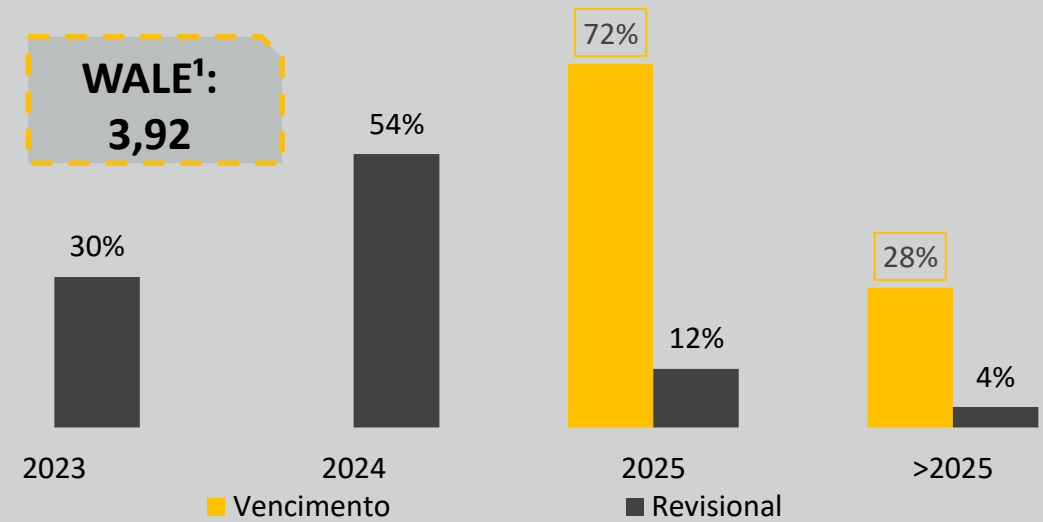
VACÂNCIA

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.

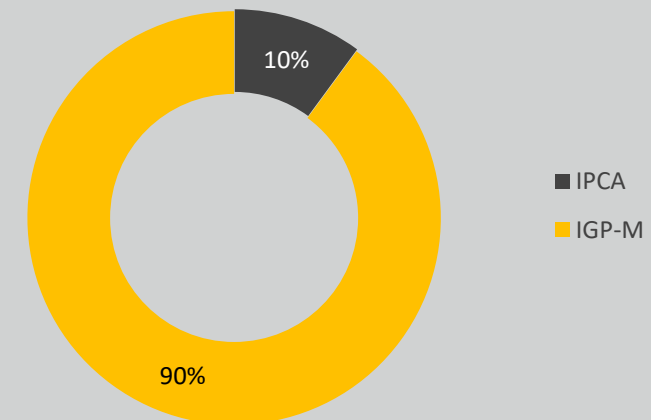


CONTRATOS

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



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

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

TOTAL**6.015,39 m²**

ABL Total	6.015,39 m ²
Vacância (m ²)	0 m ²
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

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