

# Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

ONEF11

FII The One

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em fevereiro de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,56/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,64/cota. O resultado foi impactado pelas despesas não recorrentes de consultoria imobiliária devido à comercialização do andar locado para a Austral. O resultado médio esperado para o primeiro semestre deste ano, cujo impacto das despesas não recorrentes já incide no cálculo, é de R\$0,65 por cota. Dessa forma, a distribuição anunciada segue a linearização do resultado no semestre de forma sustentável.

É importante destacar que para o segundo semestre do ano, considerando tanto o fim da carência da nova locatária quanto a extinção das despesas de vacância, o resultado médio deverá ser de R\$0,74/cota/mês. Tal valor não constitui promessa por parte da Rio Bravo.

Com a celebração do novo Contrato, aliado às renovações da Turner e do Banco do Brasil, ambas por um período de 5 anos, ocorridas no último semestre de 2020, o cronograma de vencimentos dos contratos foi estendido de forma significativa. Todos os contratos têm vencimentos previstos a partir de 2023, com 90% dos vencimentos entre os anos de 2025 e 2026 (proporção por área BOMA do Imóvel ocupada).

Com a locação e as revisionais concluídas, a gestão acredita ter captado as melhores condições de mercado para o fundo e seus cotistas, tanto em valores financeiros dos contratos de locação, quanto em relação ao risco de crédito de cada um dos locatários e segurança contratual atribuída em cada relação pactuada.

O ativo tem se mostrado resiliente e capaz de atrair e manter locatários de qualidade, mesmo no atual momento. Os ocupantes atuais têm mostrado que suas operações podem atravessar momentos adversos como os de hoje, possibilitando a manutenção do rendimento distribuído pelo fundo. Agora com a inexistência de vacância física, o fundo aumentará a distribuição após o período de carência concedido para o novo locatário.

## DADOS DO FUNDO

	fev/21	dez/20	fev/20
Valor da Cota	R\$ 146,70	R\$ 147,88	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 133.643.700	R\$ 134.718.680	R\$ 154.414.500

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.151.217	R\$ 2.902.050	R\$ 31.631.573
Giro (% de cotas negociadas)	0,86%	2,17%	23,55%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 659.881	R\$ 1.310.551	R\$ 8.069.751
Receita Financeira	R\$ 752	R\$ 2.956	R\$ 27.071
Despesas	-R\$ 151.206	-R\$ 232.758	-R\$ 1.183.695
Resultado	R\$ 509.427	R\$ 1.080.749	R\$ 6.913.127
Resultado por cota	R\$ 0,5592	R\$ 1,1863	R\$ 7,5885
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,6400	R\$ 1,2800	R\$ 7,5500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0808	-R\$ 0,0937	R\$ 0,0385

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,64	0,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
$\Delta^3$	3,2%	3,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

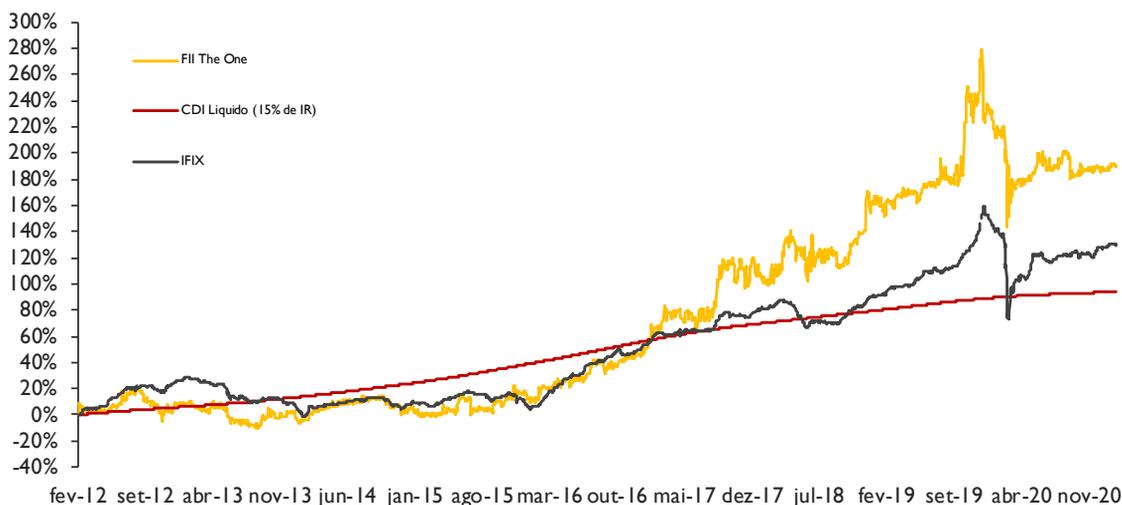
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,37%	0,28%	-8,65%	190,33%
IFIX	0,50%	0,82%	-2,36%	130,36%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,44%	0,87%	4,19%	61,20%
CDI líquido (15% de IR)	0,11%	0,24%	2,00%	94,00%

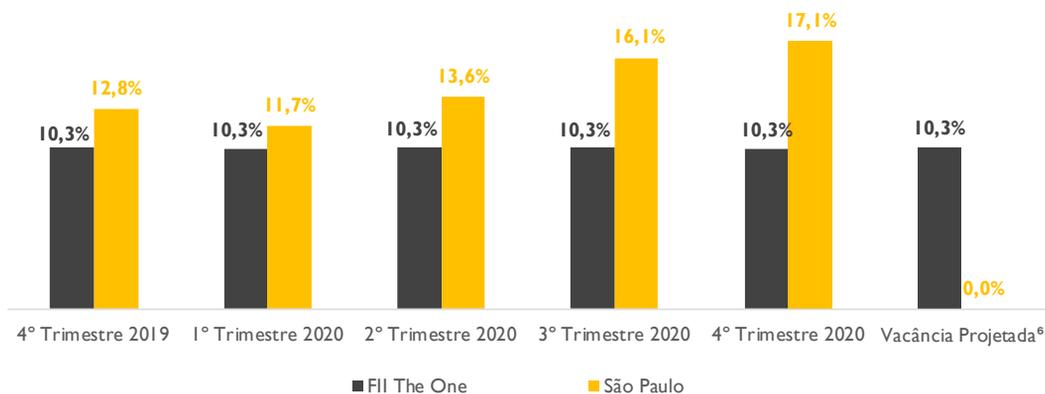
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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

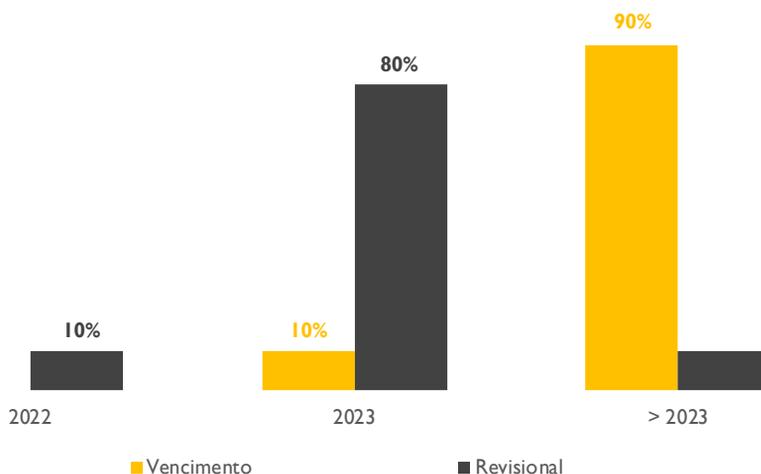
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



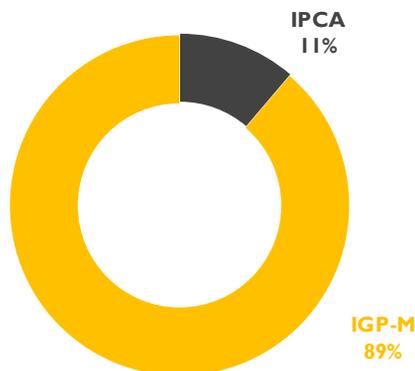
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

## CONTRATOS

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



Os índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de:

### » THE ONE



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

**Área BOMA:** 6.015 m<sup>2</sup>

**Participação no Empreendimento:** 44%

**Vagas de Garagem:** 178

### THE ONE

PAVIMENTO	CONJUNTO	LOCATÁRIO	ÍNDICE DE REAJUSTE	ÁREA BOMA
1º andar	11	Turner	IGP-M	244 m <sup>2</sup>
1º andar	12	Turner	IGP-M	356 m <sup>2</sup>
1º andar	13	Turner	IGP-M	419 m <sup>2</sup>
1º andar	14	Turner	IGP-M	306 m <sup>2</sup>
2º andar	21	Turner	IGP-M	245 m <sup>2</sup>
2º andar	22	Turner	IGP-M	358 m <sup>2</sup>
2º andar	23	Turner	IGP-M	360 m <sup>2</sup>
2º andar	24	Turner	IGP-M	247 m <sup>2</sup>
7º andar	71	Austral Seguradora	IGP-M	254 m <sup>2</sup>
7º andar	72	Austral Seguradora	IGP-M	366 m <sup>2</sup>
7º andar	73	Italac	IPCA	360 m <sup>2</sup>
7º andar	74	Italac	IPCA	247 m <sup>2</sup>
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	454 m <sup>2</sup>
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	676 m <sup>2</sup>
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	687 m <sup>2</sup>
10º andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>6.015 m<sup>2</sup></b>

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

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 16.000,00 - data base 11/2010, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/01/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 911.000

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 4.535

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 146.178.085,59

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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, incluindo:

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos;
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa", e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos").

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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

### OUIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento 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 TVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • 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 expresse 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.