

Relatório Gerencial

Janeiro/2021

ONEF11

FII The One

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em janeiro de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,62/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,64/cota. O resultado médio esperado para o semestre é de R\$0,65 por cota, devido à redução por completo do custo de vacância e à receita gerada pela nova locatária para o fundo, a seguradora Austral (mais detalhes abaixo). Dessa forma, a distribuição anunciada está em linha com a linearização do resultado no semestre.

No dia 27 de janeiro, o fundo divulgou a mercado fato relevante para informar a assinatura do contrato de locação dos conjuntos 71 e 72, localizados no sétimo andar do edifício. A empresa de seguros Austral assinou contrato com o fundo pelo prazo de 5 anos e o impacto por cota, no resultado do fundo, após o período de carência, é de, aproximadamente, R\$0,11 por cota. O índice de reajuste pactuado foi o IGP-M (FGV). O fundo então passa a ter todos os seus conjuntos locados. Ainda, 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.

ÚLTIMAS ATUALIZAÇÕES DO FUNDO

Janeiro de 2021 – Locação dos conjuntos 71 e 72 para a empresa de seguros Austral, levando o fundo a ter ocupação de 100%

Dezembro de 2020 – Renovação do contrato de locação com a Turner, ocupante do 1º e 2º andar do edifício, por 5 anos, com aumento de aproximadamente 4% no valor da locação.

Setembro de 2020 – Renovação do contrato de locação com o Banco do Brasil, ocupante do 10º andar do edifício, por 5 anos.

DADOS DO FUNDO

	jan/21	jan/20	jan/20
Valor da Cota	R\$ 147,10	R\$ 169,50	R\$ 147,88
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500	R\$ 134.718.680

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.750.832	R\$ 1.750.832	R\$ 35.216.532
Giro (% de cotas negociadas)	1,31%	1,31%	25,86%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 650.670	R\$ 650.670	R\$ 8.088.595
Receita Financeira	R\$ 2.204	R\$ 2.204	R\$ 29.302
Despesas	-R\$ 81.552	-R\$ 81.552	-R\$ 1.208.730
Resultado	R\$ 571.322	R\$ 571.322	R\$ 6.909.166
Resultado por cota	R\$ 0,6271	R\$ 0,6271	R\$ 7,5842
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,6400	R\$ 0,6400	R\$ 7,5300
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0129	-R\$ 0,0129	R\$ 0,0542

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Δ^3	3,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

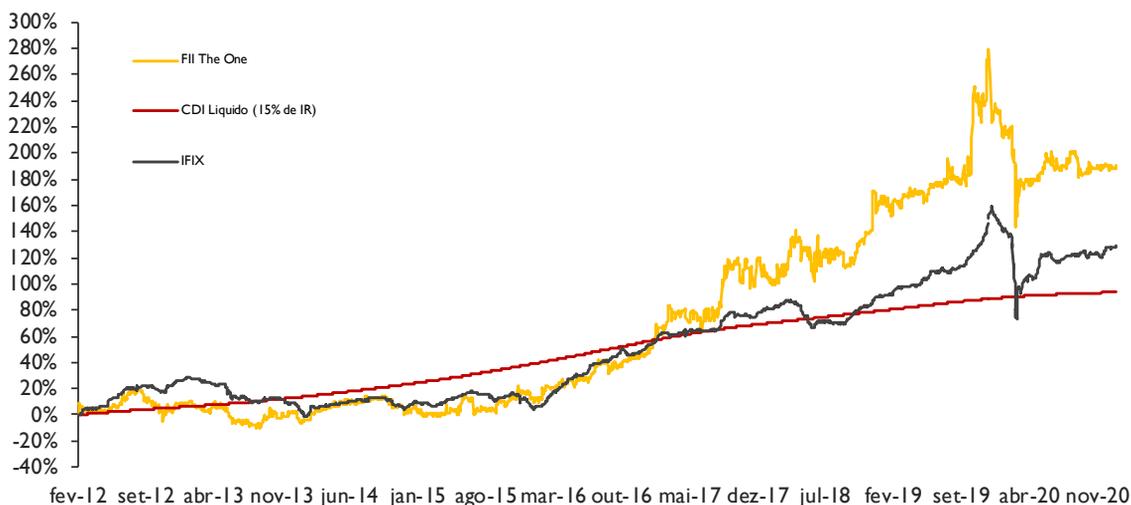
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-0,16%	-0,16%	-10,74%	190,32%
IFIX	0,07%	0,07%	-6,67%	128,63%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,43%	0,43%	4,06%	60,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,12%	0,12%	2,14%	93,76%

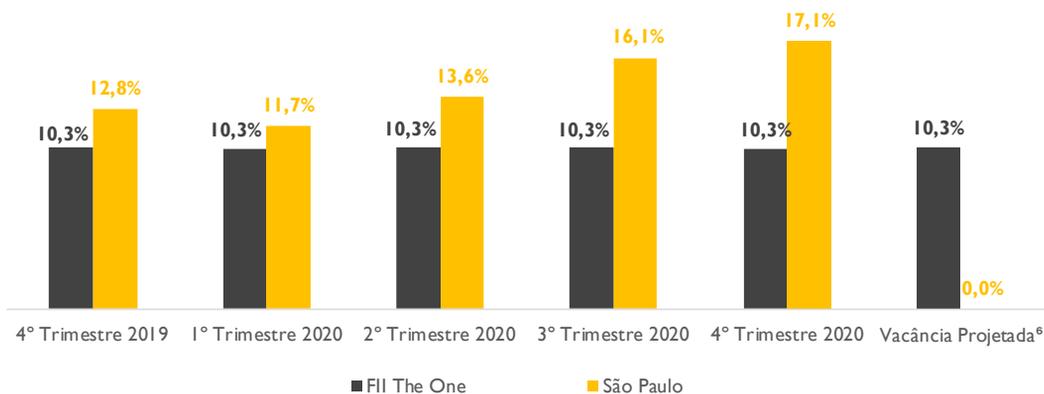
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

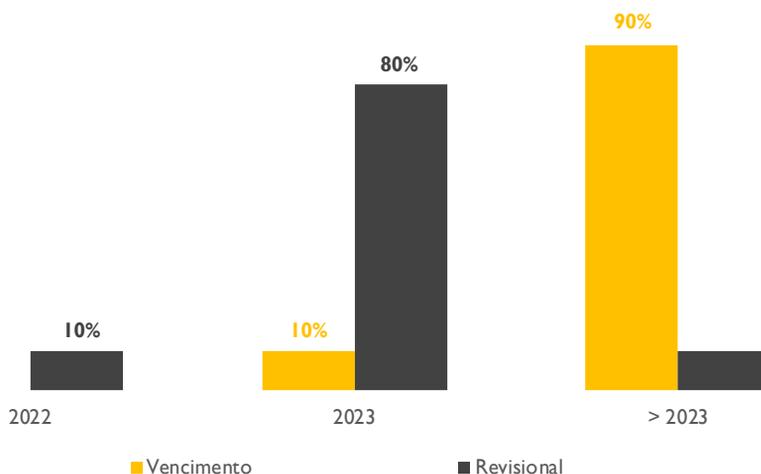
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



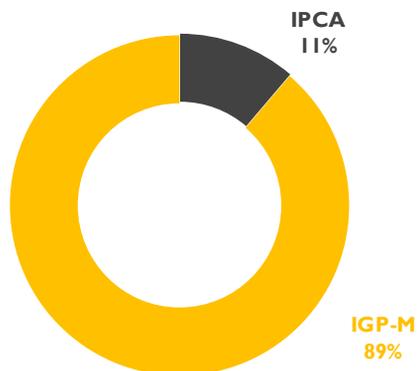
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

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 m²

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 ²
1º andar	12	Turner	IGP-M	356 m ²
1º andar	13	Turner	IGP-M	419 m ²
1º andar	14	Turner	IGP-M	306 m ²
2º andar	21	Turner	IGP-M	245 m ²
2º andar	22	Turner	IGP-M	358 m ²
2º andar	23	Turner	IGP-M	360 m ²
2º andar	24	Turner	IGP-M	247 m ²
7º andar	71	Austral Seguradora	IGP-M	254 m ²
7º andar	72	Austral Seguradora	IGP-M	366 m ²
7º andar	73	Italac	IPCA	360 m ²
7º andar	74	Italac	IPCA	247 m ²
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	454 m ²
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	676 m ²
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	687 m ²
10º andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438 m ²
TOTAL				6.015 m²

ABL Total	6.015 m ²
Vacância (m ²)	0 m ²
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 • 4.624

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 146.231.801,97

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

OUIDORIA

11 0800 722 9910

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 DTVM 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 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.