

# Relatório Gerencial

Julho/2021

ONEF11

FII The One

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JULHO 2021

### DENTRO DO “NOVO NORMAL”

Ainda é alto o nível de desemprego, e a atividade econômica experimentou uma recuperação que parece estar encontrando seus limites. Seja por conta de problemas pelo lado da oferta, quando etapas da cadeia produtiva ficaram comprometidas por problemas gerados pela pandemia, seja pelo fato de que voltaram a crescer as infecções a partir da “variante delta”, o que pode prolongar ainda mais as medidas de flexibilização. Parece se elevar a ansiedade com relação ao crescimento no restante do ano de 2022.

A ansiedade com a inflação também se elevou, mesmo com o Banco Central do Brasil prosseguindo com as elevações da Selic ao ritmo de 0,75% por reunião, ou mantida a premissa de que a trajetória dos juros é para cima. Julho não teve reunião do COPOM – o prazo entre reuniões é de 45 dias, a próxima é no começo de agosto. O FED também não alterou seu *mix* de políticas de resposta à pandemia a despeito dos indícios de aceleração da inflação. Prevalece um “excesso de liquidez” destinado a recuperar a atividade econômica, nos EUA como no Brasil, com implicações em alguns ativos mais sensíveis.

Não obstante, a disseminação da “variante delta” mesmo em países com altas taxas de vacinação trouxe dúvidas sobre a extensão da normalização na atividade “pós-Covid”, e sobre a recuperação global que já se desenhava. As novas “ondas” de novas variantes enfraquecem a noção de um “pós-covid” muito próximo da normalidade anterior. Voltam as ansiedades sobre o “novo normal”, ou sobre como “conviver” com sucessivas ondas de Covid, incidindo sobre populações já vacinadas e que talvez tenham que se acostumar com revacinações periódicas.

No mês de julho, prossegui o enredo em torno do “pacote tributário”, de que tratamos com algum detalhe nesse espaço, em nossa edição anterior. O assunto está longe do fim, a situação é dinâmica, pois o projeto acabou sem ser votado antes do recesso parlamentar, conforme prometido inclusive pelo presidente da Câmara, Arthur Lira, e as alterações sobre as alterações vão se acumulando.

Definitivamente, o “pacote” não teve boa acolhida, e seu único efeito palpável até agora foi sobre o *status* do ministro Guedes, que perdeu poderes nesse trajeto, poderes do tamanho de um ministério inteiro, o do Trabalho, recriado, como se descreve mais abaixo.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

### INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

*Chegou o momento do retorno presencial aos escritórios?*

Com praticamente 50% da população brasileira já parcialmente imunizada (pelo menos a primeira dose da vacina) e diante da perspectiva cada vez mais próxima de imunização total da população ativa, a pergunta que ressurgiu é a seguinte: chegou o momento de voltar a trabalhar presencialmente nos escritórios? Este retorno será de maneira *full time* ou será um modelo híbrido? Ou ainda: será melhor aguardar um pouco mais em *home office* para o retorno ao ambiente corporativo?

No início da pandemia, o “novo normal” era, sem dúvida, o *home office*. Algumas empresas declararam na grande mídia e nas redes sociais que não voltariam mais aos escritórios e que seus funcionários permaneceriam em casa, com segurança e infraestrutura para o desenvolvimento do seu trabalho. Após mais de 17 meses de pandemia, as empresas “descobriram” que o *home office* no modelo pensado inicialmente foi excelente, porém somente por um determinado período.

As duas partes envolvidas no relacionamento corporativo começaram a perceber que algumas questões do *home office* estavam começando a incomodar:

**Para os funcionários**, (i) a falta de convivência com os colegas (se sentir isolado), (ii) permanecer o tempo todo em casa, muitas vezes driblando barulhos, latidos, choros e gritos em momentos de reunião; (iii) estafa mental pela quantidade de horas trabalhadas, incluindo o número de reuniões diárias (antigamente uma ligação e/ou e-mail resolvia a maioria dos assuntos); (iv) a “disponibilidade permanente” que avança em muito as horas de trabalho, dentre outras dificuldades.

**Para as empresas**, outras questões começaram a surgir e fizeram com que o debate do retorno voltasse a ser discutido: (i) redução do engajamento; (ii) piora da comunicação interna e letargia na tomada de decisão – por mais que hoje existam inúmeras ferramentas de comunicação à disposição de todos, nada como estar no mesmo ambiente para que eventuais dúvidas sejam sanadas rapidamente; (iii) a cultura, a história e os valores da empresa não estão sendo tão propagados como deveriam; (iv) redução da criatividade dos funcionários; e (v) dificuldade de integrar e inserir os funcionários mais jovens na cultura da empresa e na rotina de aprendizado do seu trabalho.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em julho de 2021, o resultado do Fundo foi de, aproximadamente, R\$ 0,71/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,73/cota. O resultado, já previsto pela equipe de gestão, veio acima do resultado médio do primeiro semestre do ano, e deve se manter em trajetória ascendente nos próximos dois meses, até sua estabilização, devido a **(i)** fim do período de carência da locação mais recente, a Austral e **(ii)** fim das despesas de comercialização. A distribuição de R\$0,73/cota anunciada, reflete as perspectivas do resultado médio mensal esperado para o segundo semestre.

Para o segundo semestre do ano, a gestão estima um FFO médio mensal de R\$0,73 por cota. Agindo como principal driver para este aumento, em relação ao resultado médio do semestre anterior, está o fim da carência da última locação, como mencionado anteriormente. O resultado esperado para o segundo semestre não considera reajustes anuais nos valores de locação pela inflação. Apesar do fundo ter, aproximadamente, 80% de sua receita passando por reajustes no segundo semestre, o impacto no resultado agregado do período deverá ser tênue, uma vez que os reajustes apenas deverão ocorrer entre os meses de novembro e dezembro, com grande efeito pro-rata. Tal valor não constitui promessa por parte da Rio Bravo.

Com a celebração do novo contrato de locação assinado com a Austral, 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

	jul/21	jan/21	jul/20
Valor da Cota	R\$ 143,03	R\$ 147,10	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 130.300.330	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 880.368	R\$ 13.479.141	R\$ 25.343.286
Giro (%de cotas negociadas)	0,69%	10,42%	19,23%
Presença em Pregões	95%	99%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 700.983	R\$ 4.706.274	R\$ 8.071.846
Receita Financeira	R\$ 5.460	R\$ 20.455	R\$ 30.051
Despesas	-R\$ 63.982	-R\$ 566.206	-R\$ 1.105.863
Resultado	R\$ 642.461	R\$ 4.160.523	R\$ 6.996.034
Resultado por cota	R\$ 0,71	R\$ 4,5670	R\$ 7,6795
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,73	R\$ 4,5700	R\$ 7,7400
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0248	-R\$ 0,0030	-R\$ 0,0605

<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	0,64	0,64	0,64	0,64	0,73	-	-	-	-	-
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%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	17,7%	-	-	-	-	-

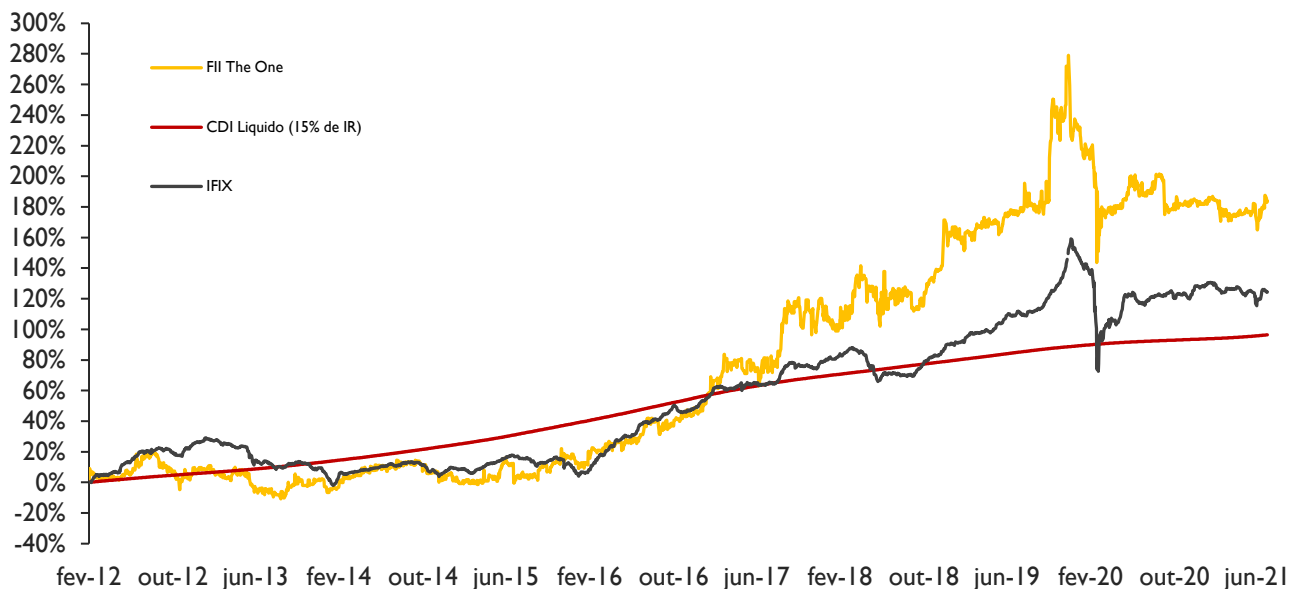
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	6,56%	-0,64%	-1,31%	183,73%
IFIX	2,51%	-1,60%	3,33%	124,81%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,48%	3,03%	4,80%	64,40%
CDI líquido (15% de IR)	0,30%	1,39%	2,07%	96,43%

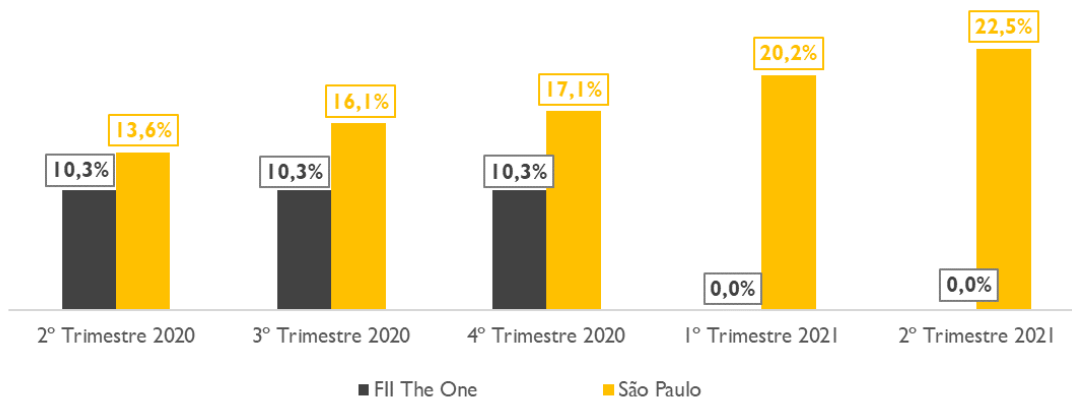
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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

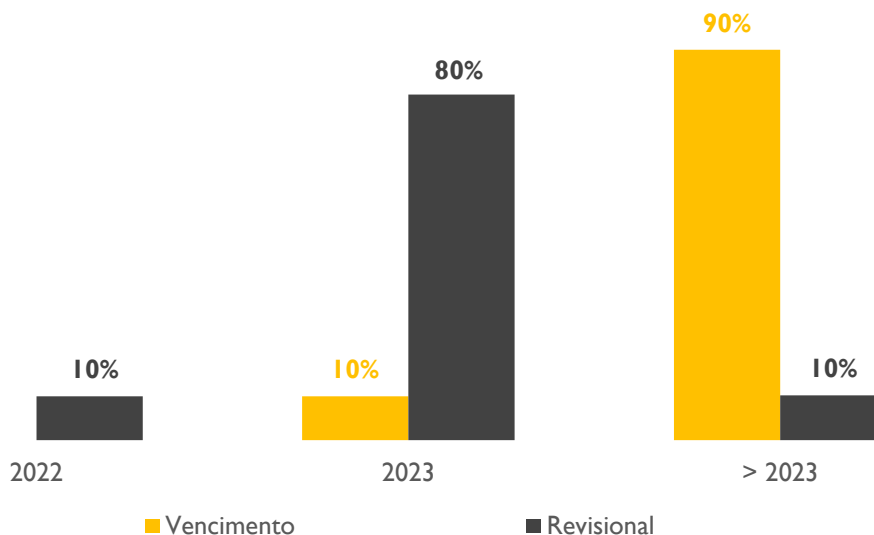
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



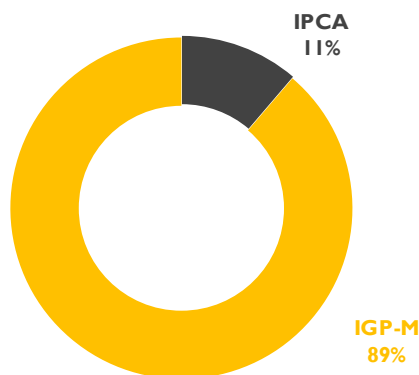
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

## 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** • 4.189

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 146.345.983,51

## 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 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 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.