

Relatório Gerencial

Maio/2021

ONEF11

FII The One

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – MAIO 2021

A DEMANDA POR OTIMISMO

O pacote econômico do presidente norte-americano Joe Biden trouxe grande alento aos mercados no mês de maio, enquanto o IGP-M deu um susto: variação positiva de 4,10% para o mês, 14,4% acumulado no ano e incríveis 37,0% em 12 meses.

Os primeiros efeitos do pacote de Biden para o Brasil foram sentidos mais claramente nos preços das *commodities*, e foram muito positivos, sobretudo em conjunto com as “primeiras impressões” das medidas na atividade econômica. Há muito debate sobre o pacote, tanto junto à oposição quanto entre os democratas.

Ainda é cedo para estabelecer se vai ser inflacionário nos EUA, e mais ainda no Brasil, onde o movimento do IPCA já tinha despertado o Banco Central do Brasil (BCB) para um ciclo de alta dos juros, que está em pleno andamento. O IGP-M “gordo” mexe com todos esses raciocínios. Sabe-se bem que o pulo no IGP-M teve a ver com as *commodities* e com o câmbio. O IPCA já estava um pouco pressionado pelas mesmas razões.

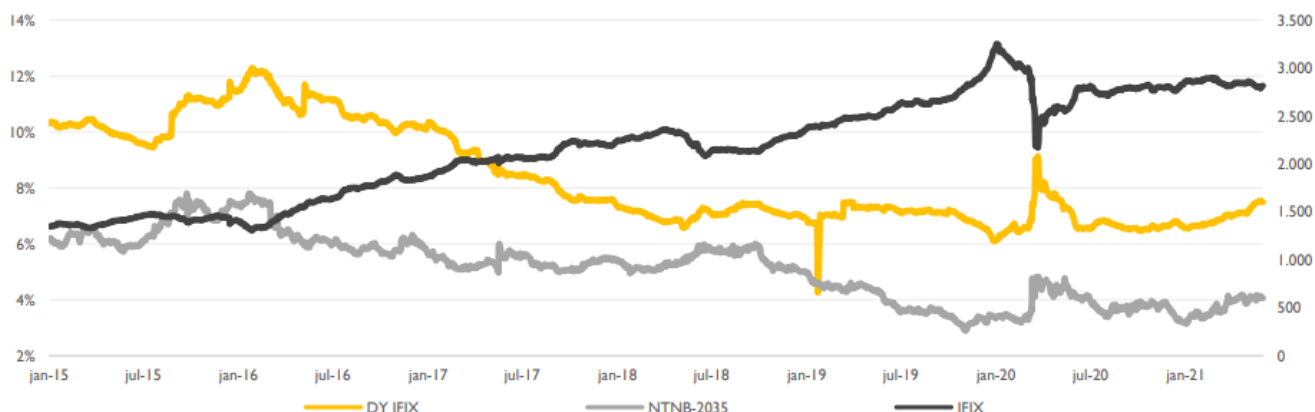
Normalmente, o câmbio aprecia quando as *commodities* sobem de preço, mas nada tem sido muito normal nesses últimos meses, quando o câmbio depreciou pesadamente, meio que descolando dos fundamentos do balanço de pagamentos. É provável que venha algum refresco desse *overshooting* nas próximas semanas, mas o fato é que o IGP-M de maio capturou muita desvalorização cambial e muito do aumento nas *commodities*.

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

RENDA IMOBILIÁRIA

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou o segundo retorno negativo do ano, com perda de 1,56%, encerrando o mês em 2.816,25 pontos. No ano, o IFIX traz retorno negativo de 1,87% e ainda não recuperou o *drawdown* que sofreu devido à crise pandêmica iniciada em março de 2020. No último dia útil de fevereiro de 2020, o IFIX encerrou o pregão em 2.963,81 pontos, o que representa um retorno de -4,97% se comparado ao encerramento do mês de maio de 2021. Vale ressaltar que o IFIX apresentou a sua maior pontuação da história no dia 03 de janeiro de 2020, atingindo os 3.253,76 pontos. Com tal perda acumulada nos últimos meses, pode parecer que o IFIX apresenta um potencial de valorização de 15,5%, se comparado ao seu topo histórico. Para conseguirmos entender se o mercado de FIIs tem o mesmo potencial, sempre analisamos o *spread* da relação do *dividend yield* do IFIX – quociente entre as distribuições de resultados e a cotação dos fundos – com o Tesouro IPCA + 2035. O mês de maio encerrou com o tal *spread* em 3,4%, o que representa uma diferença de 22bps no que se refere à média de 2021 e 41bps no que diz respeito à média de 2020.

Acrescido da diferença positiva de *spread*, 12,4% do IFIX são compostos por fundos de shopping, os quais tiveram a sua distribuição amplamente impactada pelo fechamento dos ativos nos últimos doze meses. De igual modo, 17,3% do índice são compostos por FIIs de lajes corporativas, os quais tiveram aumento da vacância dos portfólios, o que também impacta a receita de tais fundos. Em outras palavras, efeitos que depreciam a distribuição – ou o numerador da conta de *dividend yield*.



[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 maio de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,67/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,64/cota. O resultado foi impactado positivamente devido a uma estabilização de despesas em patamar marginalmente mais baixo do que o observado na média dos primeiros 4 meses do ano. Este movimento já era esperado e traçado pela gestão. Assim o resultado médio esperado para o primeiro semestre deste ano é de R\$0,65/cota, cujo impacto das despesas não recorrentes já incide no cálculo. 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, Austral, 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 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

	mai/21	jan/21	mai/20
Valor da Cota	R\$ 141,00	R\$ 147,10	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 128.451.000	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.292.179	R\$ 9.568.284	R\$ 26.656.363
Giro (% de cotas negociadas)	1,79%	7,36%	20,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 672.552	R\$ 3.332.739	R\$ 8.055.762
Receita Financeira	R\$ 3.445	R\$ 10.222	R\$ 25.317
Despesas	-R\$ 66.812	-R\$ 444.536	-R\$ 1.135.902
Resultado	R\$ 609.185	R\$ 2.898.425	R\$ 6.945.177
Resultado por cota	R\$ 0,67	R\$ 3,1816	R\$ 7,6237
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,64	R\$ 3,2000	R\$ 7,6100
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0287	-R\$ 0,0184	R\$ 0,0137

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	0,64	0,64	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
Δ ³	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	-	-	-	-	-	-	-

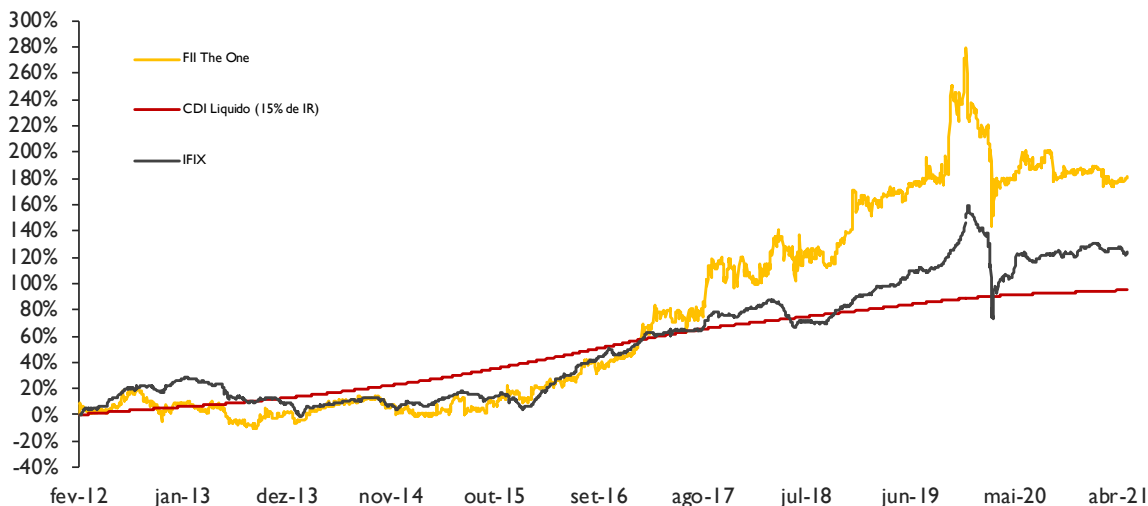
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,99%	-2,50%	0,27%	179,70%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	124,20%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,46%	2,16%	4,87%	63,12%
CDI líquido (15% de IR)	0,23%	0,82%	1,85%	95,24%

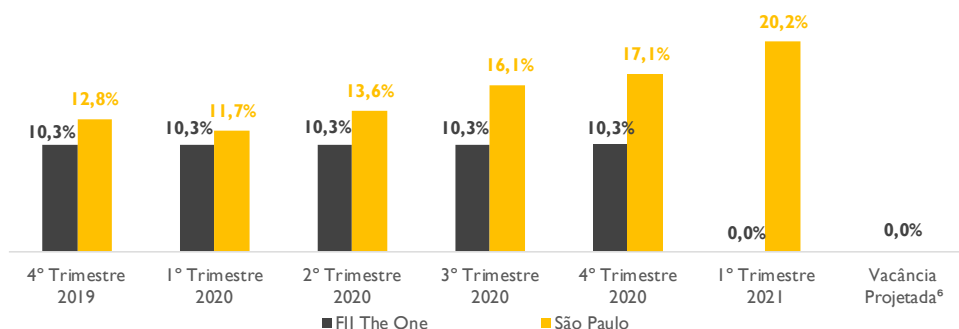
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

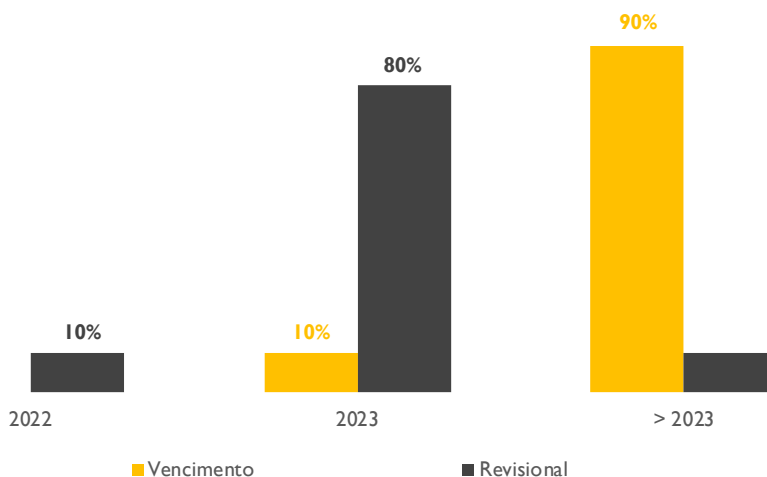
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



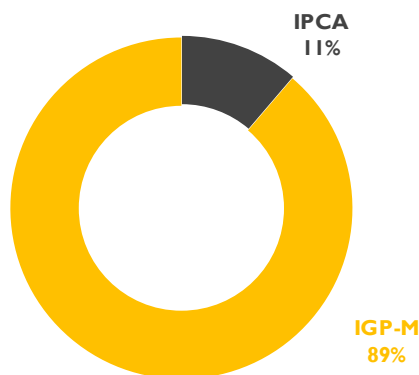
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

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 • 4.257

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 146.254.528,05

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 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.