

Relatório Gerencial

Março/2021

ONEF11

FII The One

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em março de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,68/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,64/cota. O resultado foi impactado positivamente pelo fim de parte das despesas não recorrentes de consultoria imobiliária e pelo fim dos custos de vacância com a locação completa dos conjuntos pertencentes ao fundo. 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, 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

	mar/21	dez/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 141,21	R\$ 147,88	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 128.642.310	R\$ 134.718.680	R\$ 154.414.500

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.006.927	R\$ 4.908.977	R\$ 26.091.802
Giro (% de cotas negociadas)	1,54%	3,72%	19,54%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 672.552	R\$ 1.983.103	R\$ 8.063.577
Receita Financeira	R\$ 2.118	R\$ 5.074	R\$ 25.298
Despesas	-R\$ 57.033	-R\$ 289.791	-R\$ 1.139.559
Resultado	R\$ 617.637	R\$ 1.698.386	R\$ 6.949.316
Resultado por cota	R\$ 0,6780	R\$ 1,8643	R\$ 7,6282
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,6400	R\$ 1,9200	R\$ 7,5700
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0380	-R\$ 0,0557	R\$ 0,0582

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

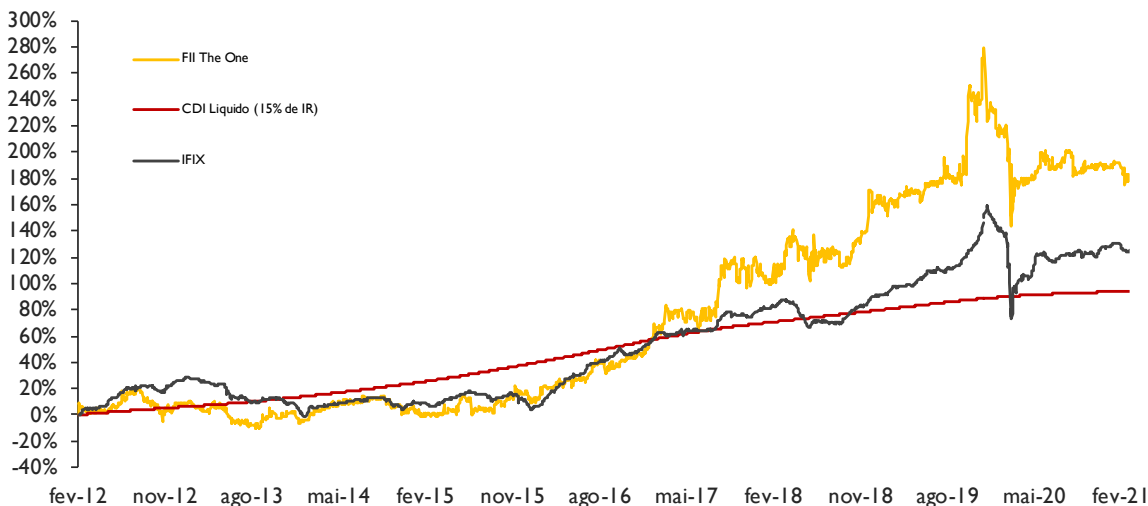
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-3,17%	-2,90%	2,85%	182,36%
IFIX	-2,09%	-1,34%	13,54%	125,42%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,44%	1,30%	4,88%	61,84%
CDI líquido (15% de IR)	0,23%	0,40%	1,88%	94,36%

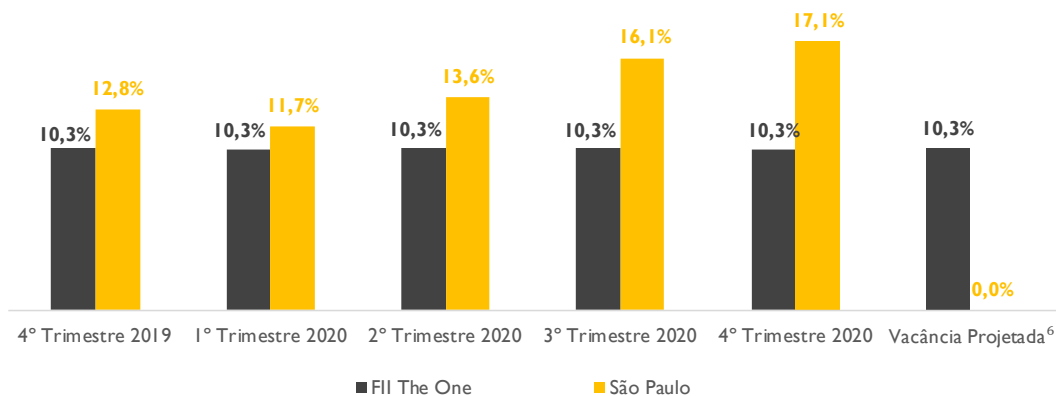
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

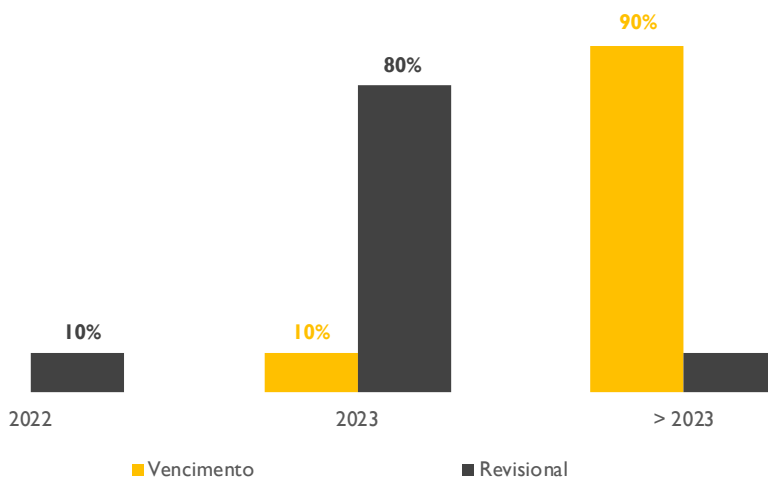
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



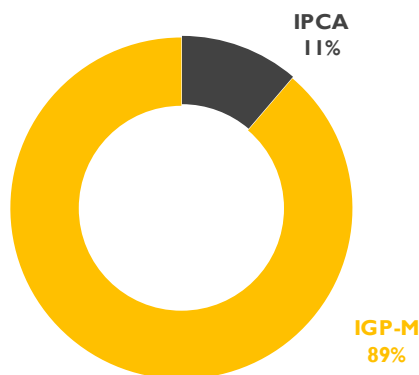
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

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 • 4.427

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 146.209.311,60

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.