

# Relatório Gerencial

Setembro/2021

ONEF11

FII The One

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

### GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

#### COMEÇANDO OS PREPARATIVOS

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

#### OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte, a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em setembro de 2021, o resultado do Fundo foi de, aproximadamente, R\$ 0,76/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, e deve se manter estável o restante do ano, devido principalmente a (i) fim do período de carência da locação mais recente, a Austral e (ii) fim das despesas de comercialização.

Para o segundo semestre do ano, a gestão estima um FFO médio mensal de R\$0,73 por cota. 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 ténue, 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 Fundo não apresenta vacância física e 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.

## DADOS DO FUNDO

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 143,73	R\$ 147,10	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 130.938.030	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.457.386	R\$ 21.767.525	R\$ 26.973.085
Giro (%de cotas negociadas)	2,65%	16,72%	20,61%
Presença em Pregões	100%	99%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 750.090	R\$ 6.206.454	R\$ 8.214.575
Receita Financeira	R\$ 5.904	R\$ 31.820	R\$ 39.164
Despesas	-R\$ 61.028	-R\$ 731.112	-R\$ 1.137.057
Resultado	R\$ 694.966	R\$ 5.507.161	R\$ 7.116.682
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 6,0452	R\$ 7,8119
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,73	R\$ 6,0300	R\$ 7,9400
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0329	R\$ 0,0152	-R\$ 0,1281

<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	0,73	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
Δ <sup>3</sup>	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	17,7%	15,9%	15,9%	-	-	-

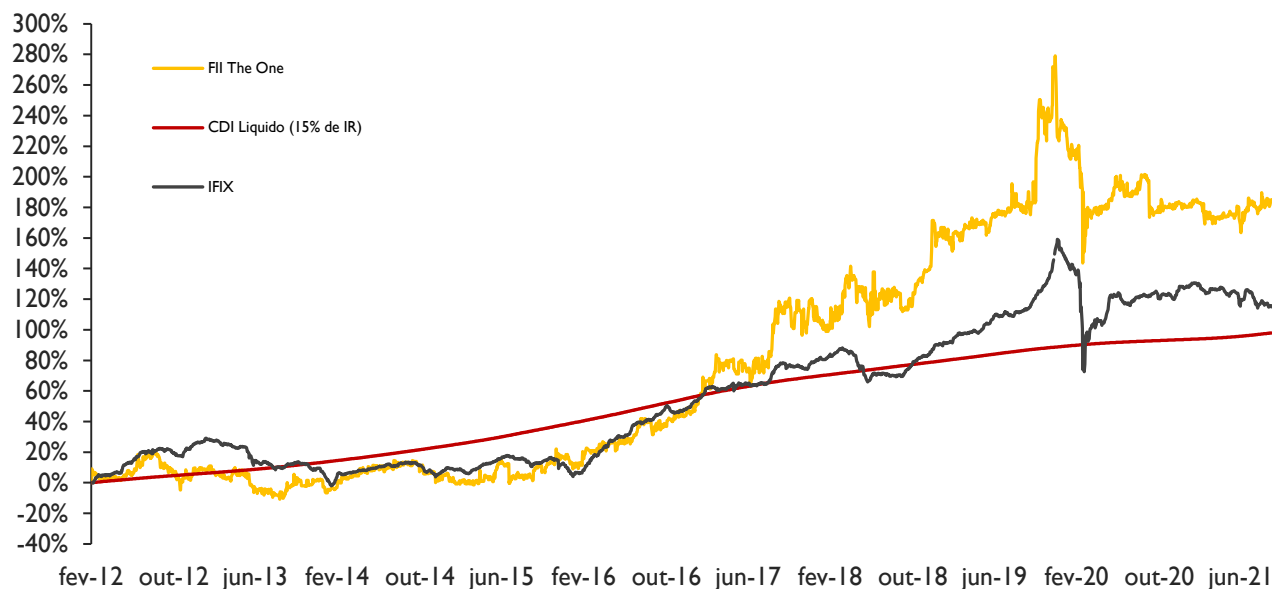
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-1,52%	0,88%	-4,19%	185,12%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	116,18%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,50%	4,02%	5,23%	65,86%
CDI líquido (15% de IR)	0,38%	2,15%	2,56%	98,02%

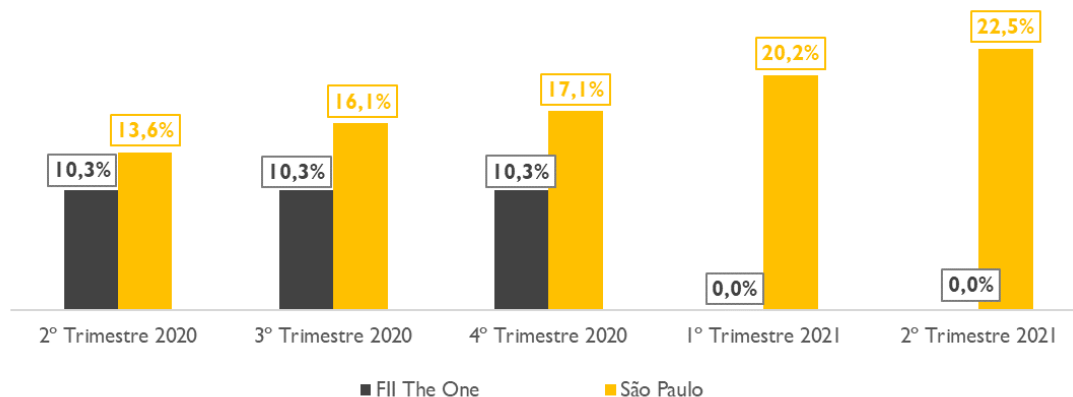
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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

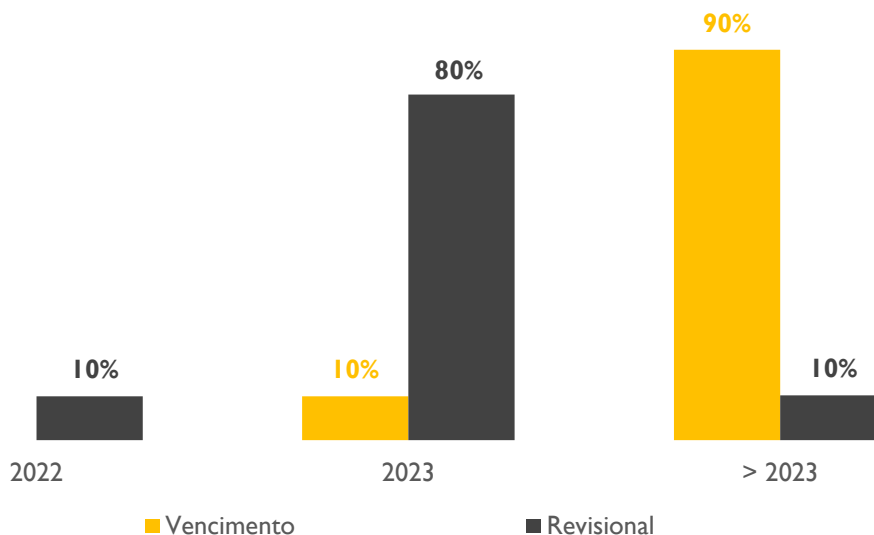
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



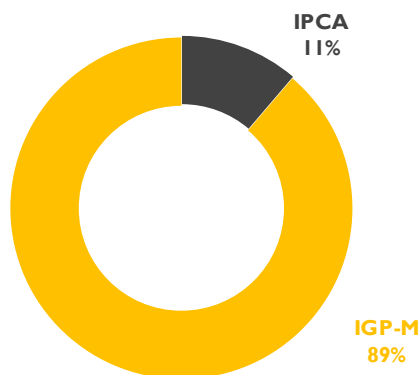
A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

## 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** • 4.078

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 146.356.151,50

## 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 DVM 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.