

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

ONEF11

FII The One

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – DEZEMBRO 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

NÃO OLHE PARA 2022

Formou-se um consenso segundo o qual 2022 será uma guerra, pois a polarização política está infernal e deve apenas se intensificar até as eleições de outubro.

As eleições polarizadas do passado sempre trouxeram volatilidade nos mercados. Por que com este processo eleitoral seria diferente? Esta eleição seria polarizada, como todas as eleições costumam ser, mas de um jeito distinto?

Todavia, como é de praxe, todo consenso de mercado sobre o futuro é sempre antecipado, de tal sorte a produzir efeitos imediatos e trazer para o presente o que já se toma como certo para frente.

O futuro está no preço.

Segue-se desse raciocínio que o pior de 2022, por conta dos radicalismos e incertezas sobre a economia, já está acontecendo. Não apenas bem antes do fato, mas também sem a certeza de que vai ser assim mesmo.

Muitos futuros idealizados só vão existir no terreno do pretérito. É o que se negocia nos mercados de derivativos. É possível que 2022 seja muito diferente do que se imagina. Na verdade, a experiência tende a mostrar que o amanhã é quase sempre diferente do que se projeta hoje, uma vez que o futuro tem por ofício ser incerto. As certezas pessimistas sobre o futuro podem não se confirmar. Como, aliás, é comum com as outras certezas sobre o porvir.

O futuro próximo, vale dizer 2022, parecia especialmente complexo quando observado do segundo semestre de 2021, daí: (i) o câmbio excessivamente depreciado; (ii) a inflação no pico; (iii) a curva de juros empinada; (iv) a bolsa descontada; e (v) os fundos imobiliários com preços abaixo do valor patrimonial dos imóveis.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS

Em 2021, entramos no segundo ano de enfrentamento à pandemia e o setor imobiliário, que em 2020 passou por um teste de fogo, teve de encarar outros desafios, ensaiando uma recuperação. Com isso, cada setor experimentou novas fases de formas diferentes.

No mercado de fundos imobiliários, o setor logístico, um dos grandes destaques de 2020, mostrou-se resiliente, apesar de seu boom arrefecer e o segmento encerrar o ano com uma queda na performance maior do que o índice de fundos imobiliários – que foi puxado positivamente pelo desempenho dos FIs de CRI. Alguns setores bastante depreciados em 2020, como corporativo, varejo e shopping, apresentaram melhora nos desempenhos e números operacionais ao longo dos últimos 12 meses, com o avanço da vacinação e menos restrições de operação. Ao mesmo tempo, a inflação do aluguel galopante tornou-se o grande desafio para locadores e locatários, e o ano foi marcado por uma necessidade – e capacidade – de negociação dos empreendedores.

Como gestores de investimentos imobiliários, os desafios enfrentados em 2020 foram importantes para termos uma visão mais clara de 2021, com a certeza de que bons portfólios e regiões de excelência são cruciais para manter a resiliência dos ativos imobiliários. Neste texto, destacaremos um breve resumo das ações tomadas pela gestão em cada segmento.

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,91/cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,73/cota, ambos, resultado e distribuição, evoluíram durante o semestre conforme expectativa da equipe de gestão. Dessa forma, o Fundo encerra o 2º semestre de 2021 distribuindo aproximadamente 97% do resultado semestral.

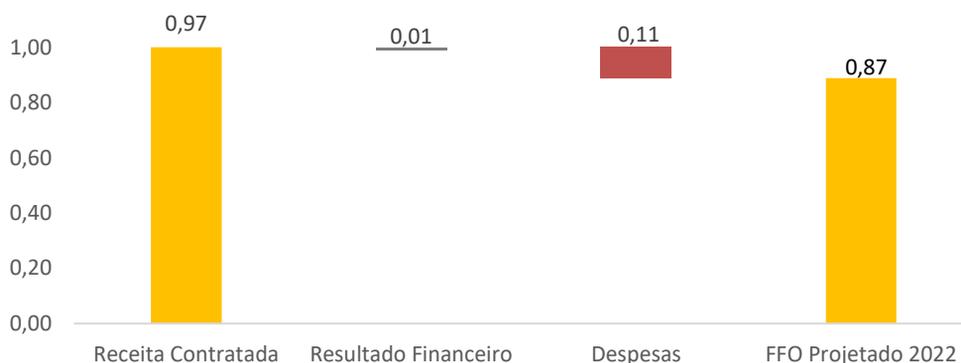
O resultado do mês de dezembro apresentou aumento relevante comparado ao de novembro devido ao reajuste anual dos contratos da Turner e do Banco do Brasil. Ambos sofreram reajuste integral pelo IGP-M na competência novembro, e representam mais de 80% da receita contratada atual do Fundo.

O Fundo, assim como o empreendimento Edifício The One, não apresentam vacância física. Além disso, o cronograma de vencimentos dos contratos vigentes está previsto para ocorrer, em sua maioria, após 2023, sendo que 90% dos vencimentos estão programados para ocorrer nos anos de 2025 e 2026, de acordo com proporção da área ocupada.

O empreendimento se mostrou resiliente durante o período mais conturbado da pandemia e a equipe de gestão da Rio Bravo entende ter captado as melhores condições de mercado e julga que o Fundo está bem posicionado para aproveitar a retomada do mercado de lajes corporativas em São Paulo e na região da Faria Lima, vislumbrando, a médio e longo prazo, o aumento dos valores de locação e, conseqüentemente, aumento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas.

PERSPECTIVA PARA 2022

Para o primeiro semestre de 2022 a gestão projeta um FFO médio mensal de R\$ 0,87/cota e prevê a linearização da distribuição em R\$ 0,86/cota/mês, conforme pode-se observar no gráfico abaixo. Ressaltamos que as projeções não levam em consideração os reajustes previstos para ocorrer neste semestre para os locatários Austral e Italc, que representam em torno de 20% da receita contratada, devido ao fato de o reajuste ocorrer durante o semestre corrente.



DADOS DO FUNDO

	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 136,62	R\$ 147,10	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 124.460.820	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 708.010	R\$ 26.062.701	R\$ 26.062.701
Giro (% de cotas negociadas)	0,58%	20,03%	20,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 880.406	R\$ 8.587.040	R\$ 8.587.040
Receita Financeira	R\$ 12.473	R\$ 57.018	R\$ 57.018
Despesas	-R\$ 66.296	-R\$ 1.005.695	-R\$ 1.005.695
Resultado	R\$ 826.583	R\$ 7.638.363	R\$ 7.638.363
Resultado por cota	R\$ 0,91	R\$ 8,3846	R\$ 8,3846
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,73	R\$ 8,2200	R\$ 8,2200
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,1773	R\$ 0,1646	R\$ 0,1646

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	0,64	0,73	0,73	0,73	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 ³	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	17,7%	15,9%	15,9%	15,9%	14,1%	14,1%

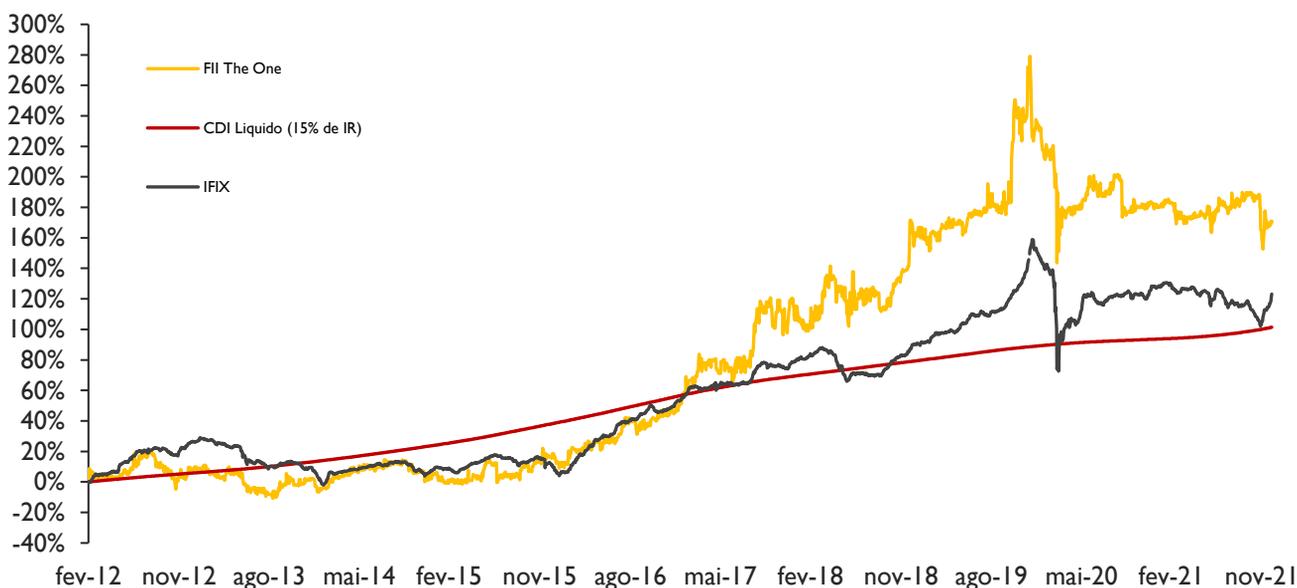
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	4,93%	-4,11%	-24,60%	171,01%
IFIX	8,78%	-2,28%	-12,28%	123,27%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,56%	5,50%	5,50%	68,05%
CDI líquido (15% de IR)	0,65%	3,80%	6,27%	101,50%

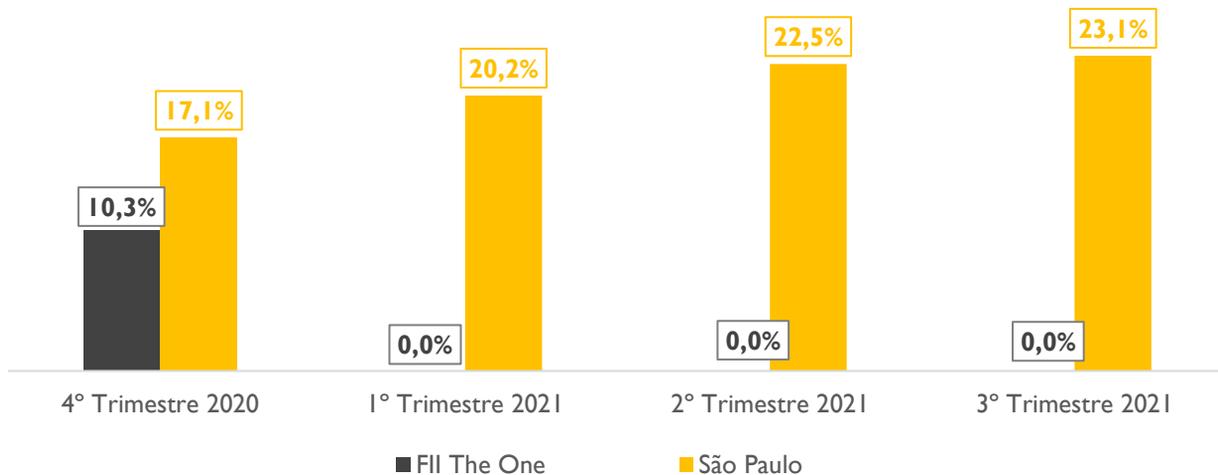
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.



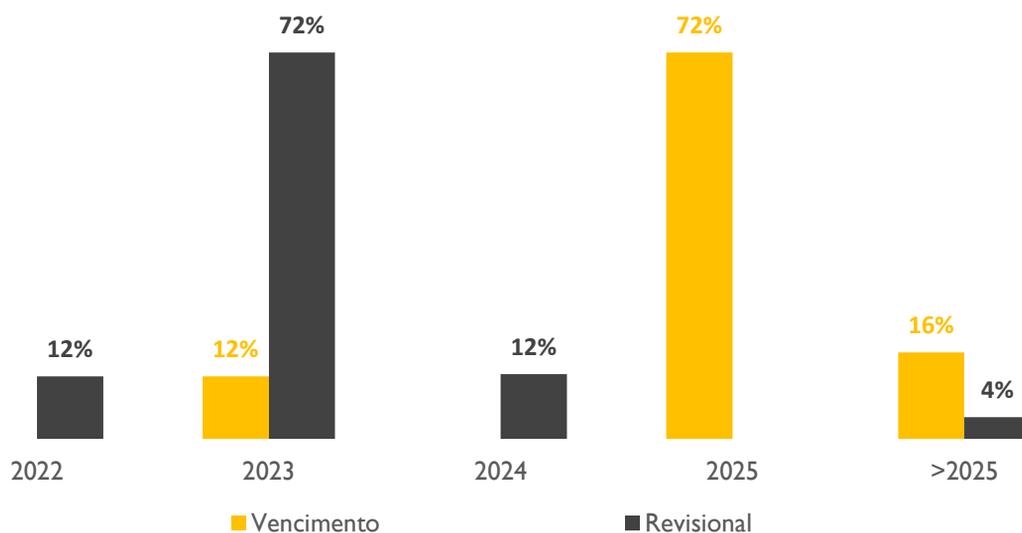
VACÂNCIA

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.

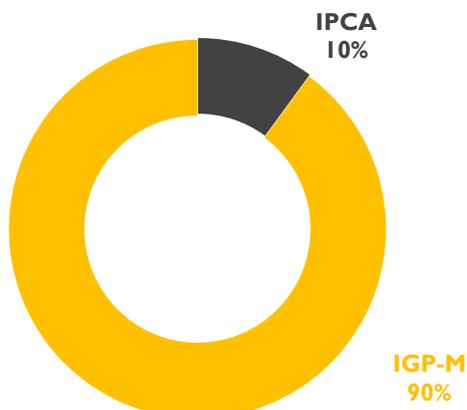


CONTRATOS

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: 6.015,39 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	243,55 m ²
1º andar	12	Turner	IGP-M	355,98 m ²
1º andar	13	Turner	IGP-M	418,82 m ²
1º andar	14	Turner	IGP-M	306,39 m ²
2º andar	21	Turner	IGP-M	245,28 m ²
2º andar	22	Turner	IGP-M	357,71 m ²
2º andar	23	Turner	IGP-M	359,52 m ²
2º andar	24	Turner	IGP-M	247,09 m ²
7º andar	71	Austral Seguradora	IGP-M	253,96 m ²
7º andar	72	Austral Seguradora	IGP-M	366,39 m ²
7º andar	73	Italac	IPCA	359,52 m ²
7º andar	74	Italac	IPCA	247,09 m ²
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	453,64 m ²
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	675,50 m ²
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	686,79 m ²
10º andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438,16 m ²
TOTAL				6.015,39 m²

ABL Total	6.015,39 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 • 3.932

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 159.164.173,48

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.