

Relatório Gerencial

Novembro/2021

ONEF11

FII The One

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 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

TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Fundo apresentou resultado de R\$0,76/cota e realizou distribuição de R\$0,73/cota no mês de novembro. O resultado e a distribuição do semestre corrente seguem em linha com a projeção da gestão de distribuição mensal de R\$0,73/cota, divulgada nos últimos relatórios gerenciais.

Novembro é marcado por ser o mês de reajuste contratual da Turner, locatário dos 1º e 2º andar, e do Banco do Brasil, locatário do 10º andar, que representam em torno de 80% da receita contratada do Fundo. Importante ressaltar que a distribuição em 2021 não deve ser impactada, uma vez que os reajustes terão um impacto tênue na distribuição semestral por ocorrerem apenas em dezembro.

O Fundo não apresenta vacância física e o cronograma de vencimentos dos contratos foi estendido de forma significativa com os últimos aditivos e contratos celebrados. 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).

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, com uma excelente qualidade de inquilinos e de risco de crédito.

CERTIFICAÇÃO LEED

O LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) é uma ferramenta de Certificação que busca incentivar e acelerar a adoção de práticas de construção sustentável. Este sistema de avaliação promove uma abordagem ao edifício por inteiro, desde a concepção do projeto até a construção final e a sua manutenção. Para isso, leva em consideração questões de implantação, uso racional de água, eficiência energética, seleção dos materiais, qualidade ambiental interna, estratégias inovadoras e questões de prioridade regional.

Em 09 de dezembro de 2021 o Edifício The One recebeu um upgrade da sua recertificação LEED, chegando ao nível **Platinum**, nível de maior prestígio disponível. Comprova-se assim a qualidade do empreendimento, além de reforçar o compromisso com práticas sustentáveis.

DADOS DO FUNDO

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 130,91	R\$ 147,10	R\$ 169,50
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 119.259.010	R\$ 134.008.100	R\$ 154.414.500

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.135.626	R\$ 25.354.691	R\$ 27.071.048
Giro (%de cotas negociadas)	0,87%	19,46%	20,74%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 750.090	R\$ 7.706.633	R\$ 8.357.304
Receita Financeira	R\$ 5.995	R\$ 44.545	R\$ 47.952
Despesas	-R\$ 57.139	-R\$ 939.399	-R\$ 1.176.314
Resultado	R\$ 698.945	R\$ 6.811.780	R\$ 7.228.942
Resultado por cota	R\$ 0,77	R\$ 7,4773	R\$ 7,9352
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,73	R\$ 7,4900	R\$ 8,1300
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0372	-R\$ 0,0127	-R\$ 0,1948

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	-
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%	-

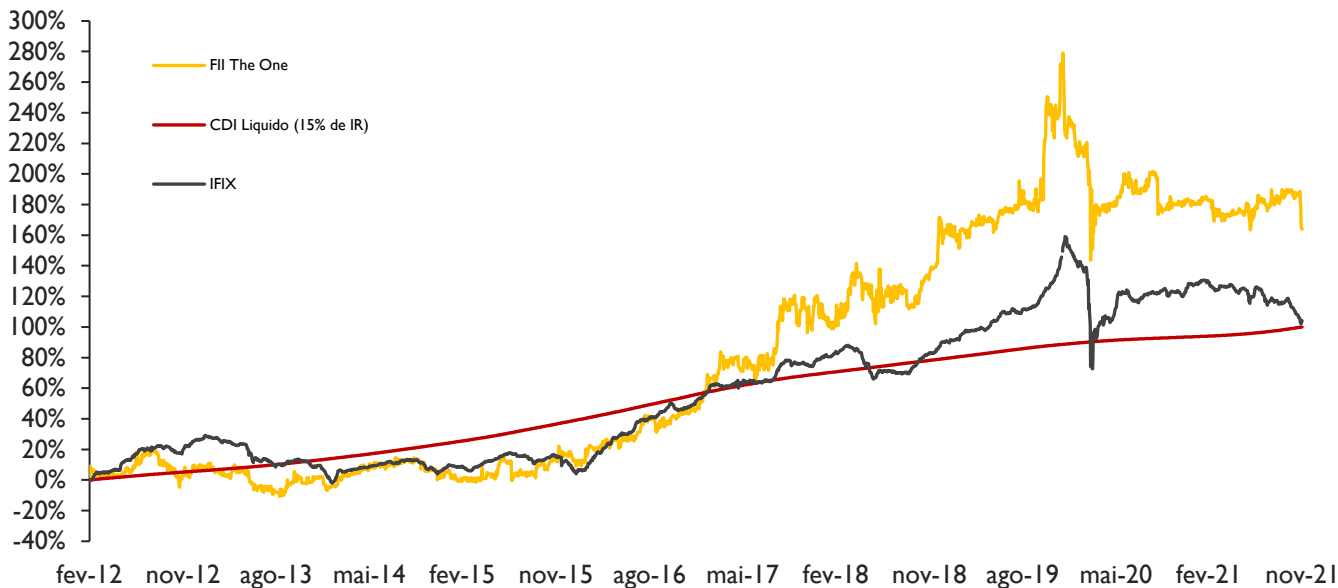
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-10,29%	-8,12%	-7,48%	159,68%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	105,25%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,50%	5,00%	5,45%	67,32%
CDI líquido (15% de IR)	0,50%	3,13%	3,28%	100,09%

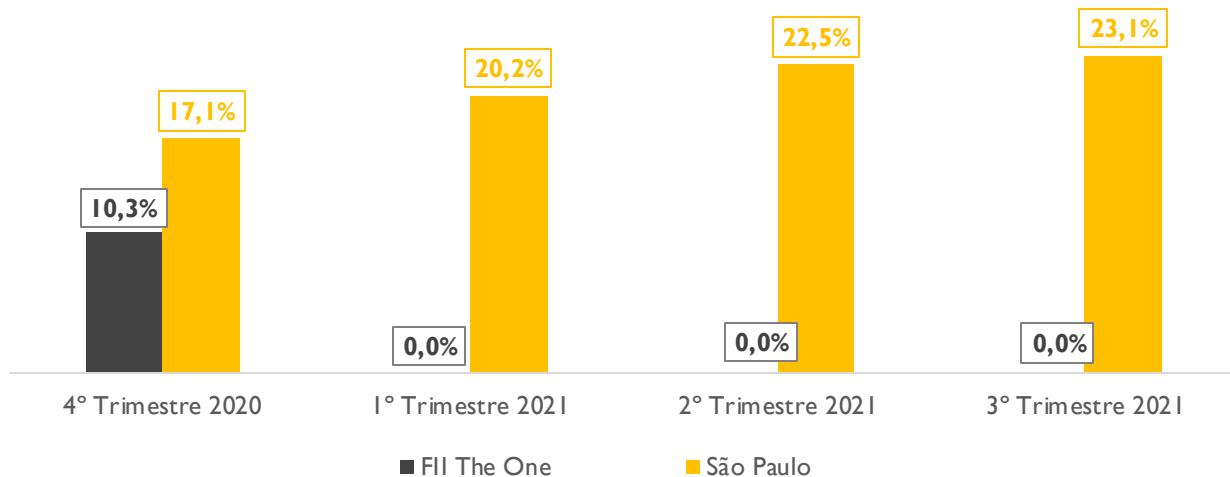
⁴ Rentabilidade é calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade é calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



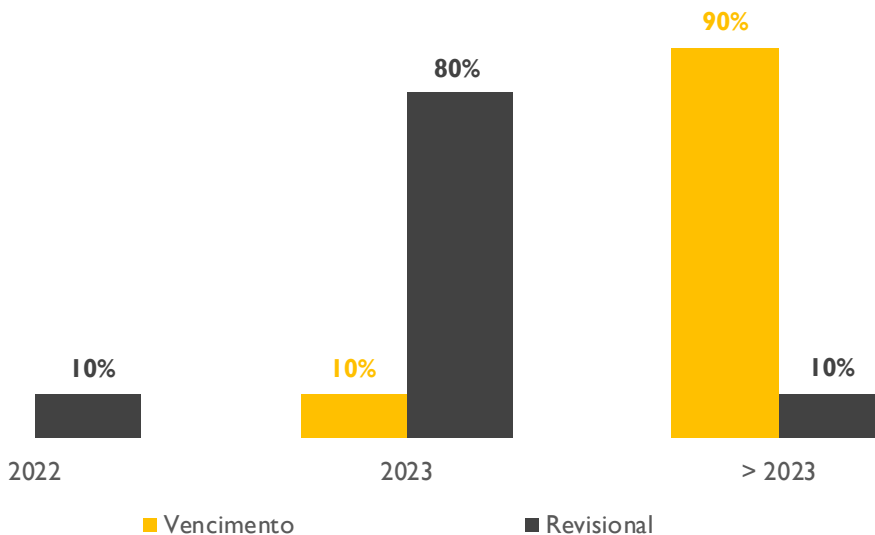
VACÂNCIA

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.

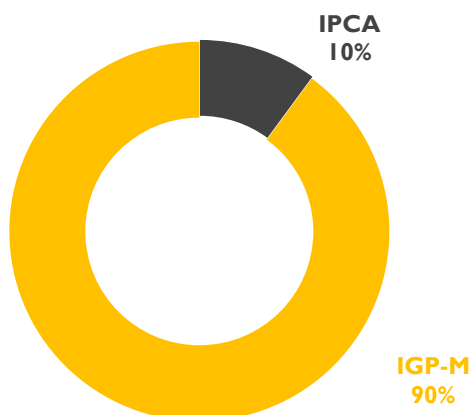


CONTRATOS

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 • 3.948

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 158.900.277,77 (ref. outubro)

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 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 de 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.