

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

janeiro23

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 12.948.291/0001-23

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 5,70% a.a. sobre a totalidade

de receitas brutas de locação do Fundo

(Mín. Mensal R\$ 16.000,00 - data base 11/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 183.555.548,75 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 3.331

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

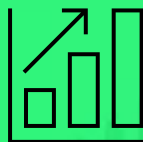
ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Tese de Investimento



Aumento real dos valores
de locação



Gestão ativa do
empreendimento



Relacionamento com
os locatários

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de janeiro, o Fundo gerou R\$ 972 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,07/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 917 mil, ou R\$ 1,01/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,98/cota, representando 97% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 6,8% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 172,92.

Para o primeiro semestre de 2023, reforçamos o *guidance* divulgado no último relatório gerencial com a projeção de rendimentos linearizada em R\$ 0,98/cota até o fim do período, um aumento aproximado de 7,7% considerando a média de rendimentos de 2022

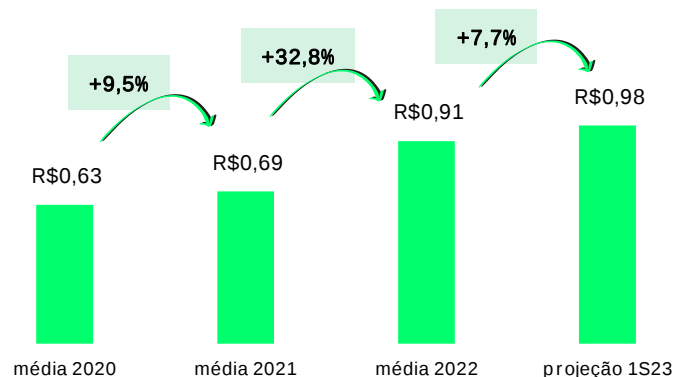


100% de ocupação
há mais de 2 anos



Resultado recorrente
crescente desde 2020

Histórico de distribuição mensal e projeção mensal (R\$/cota)



A PROJEÇÃO AQUI DESCRITA NÃO DEVE SER COMPREENDIDA COMO
PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO

Comentários do gestor

Perspectivas

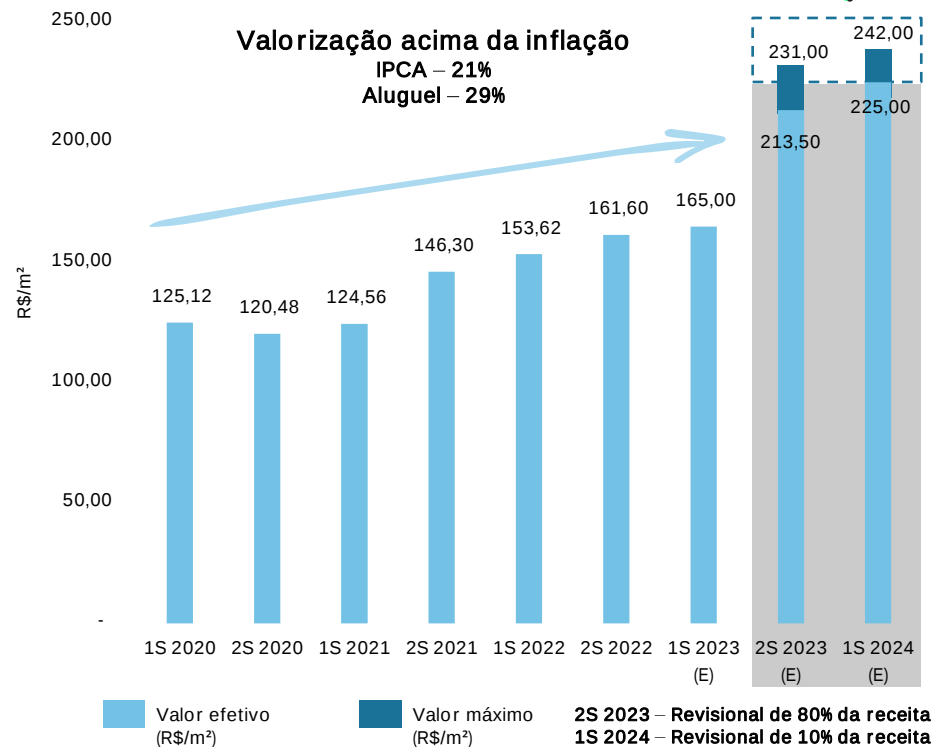
A evolução da distribuição mensal média do Fundo dos últimos anos é um reflexo do trabalho árduo da equipe de gestão em:

- Atuar ativamente junto a administração condominial buscando manter o empreendimento competitivo frente a seus pares;
- Manter altos níveis de ocupação em momentos desafiadores do mercado imobiliário e
- Gerar valor aos cotistas do Fundo ao capturar melhores condições comerciais em um ciclo imobiliário favorável na região em que o ativo se encontra.

A continuação da melhora do mercado imobiliário, atrelado a manutenção do trabalho realizado pela equipe de gestão nos permite estimar, com significativa segurança, relevante *upside* nos valores de locação por m² praticados nas unidades do Fundo. No último trimestre de 2023, os contratos que representam aproximadamente 80% das receitas imobiliárias do Fundo entrarão em período revisional, permitindo que a equipe de gestão continue o trabalho iniciado no último ano de capturar ganhos reais nos valores de locação praticados na carteira de contratos do Fundo.

Evolução do aluguel por m²

Estimativa para as revisionais: de R\$ 225/m² a R\$ 250/m².



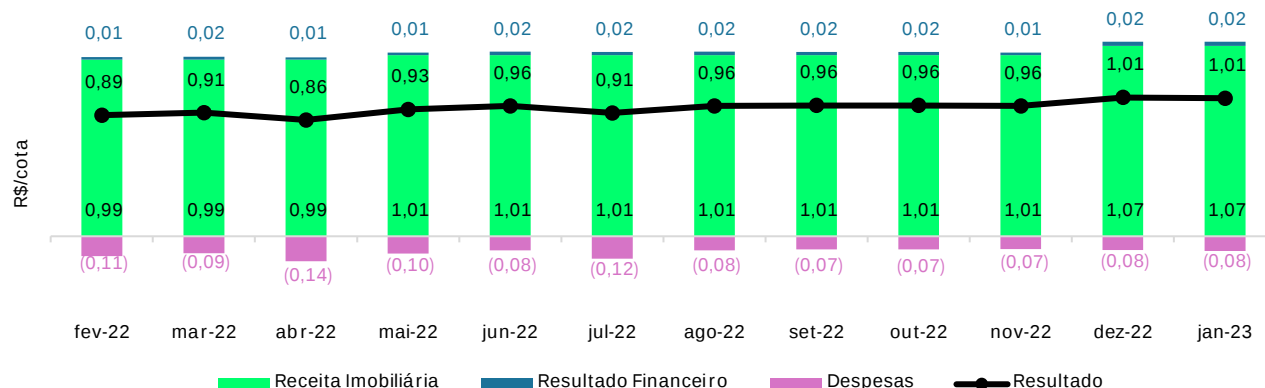
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 972.149	R\$ 972.149	R\$ 11.120.858
Receita Financeira	R\$ 20.127	R\$ 20.127	R\$ 185.964
Despesas	-R\$ 74.261	-R\$ 74.261	-R\$ 999.057
Resultado	R\$ 918.016	R\$ 918.016	R\$ 10.307.765
Resultado por cota	R\$ 1,01	R\$ 1,01	R\$ 11,31
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,98	R\$ 0,98	R\$ 11,04
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,03	R\$ 0,03	R\$ 0,27

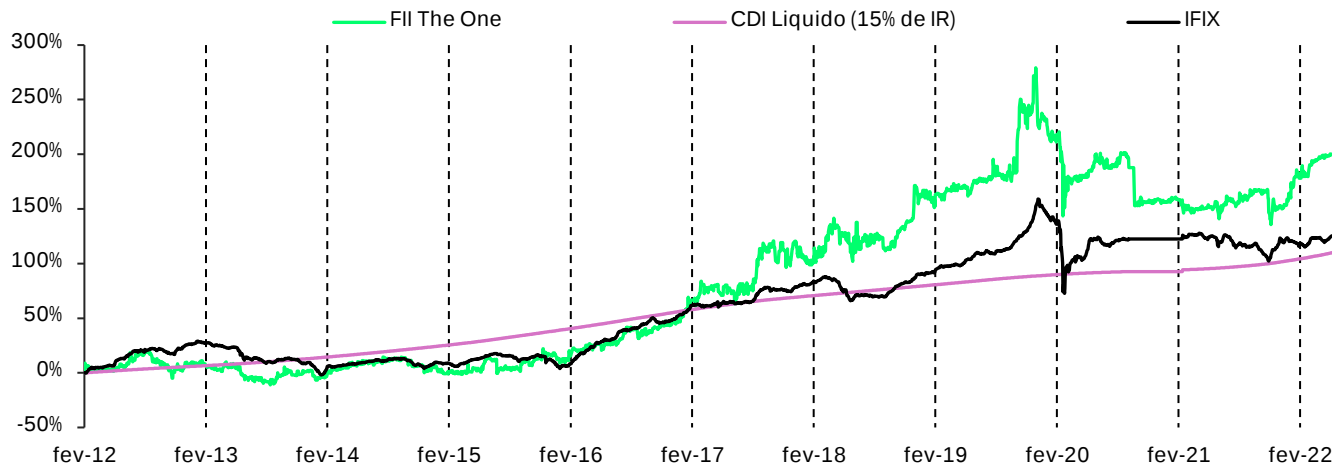
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	-0,60%	-0,60%	31,15%	241,08%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	124,57%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	0,00%	7,21%	79,70%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	0,95%	10,89%	126,93%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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.

Histórico de 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
2022	0,86	0,90	0,90	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
2023	0,98											
Δ³	14%											

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

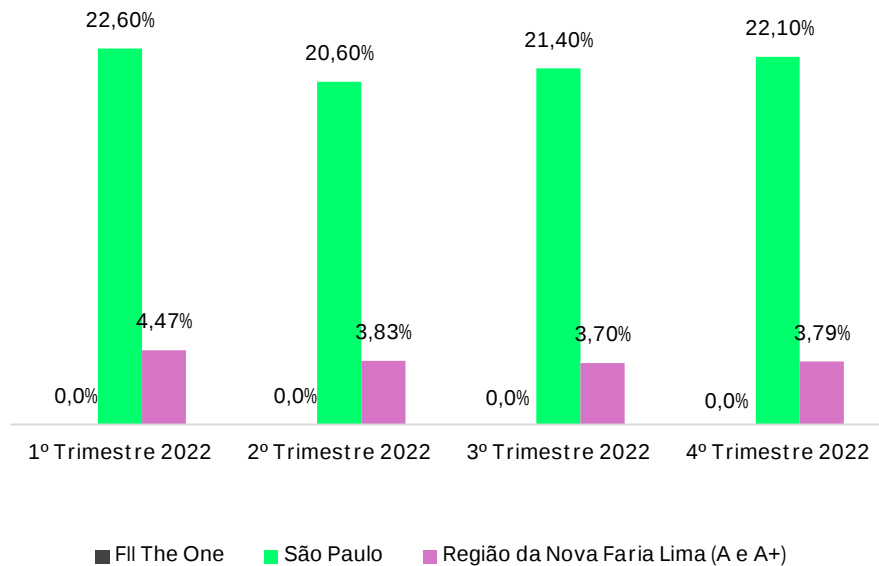
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Vacância e contratos

VACÂNCIA

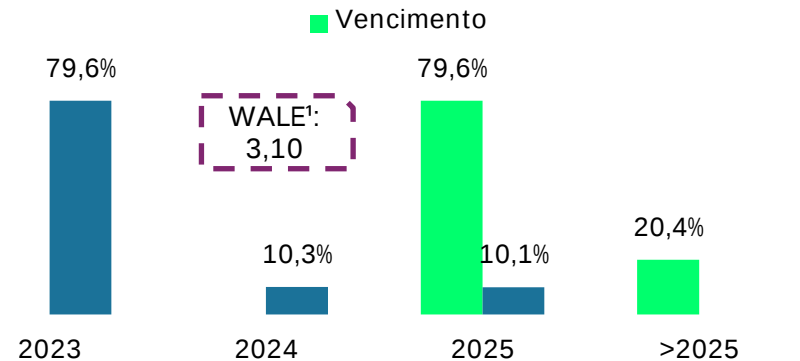
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



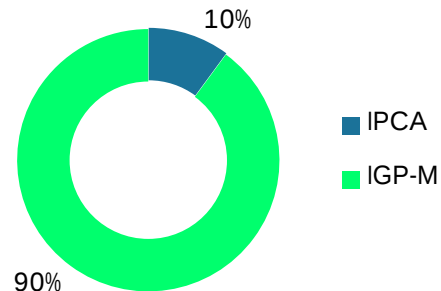
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

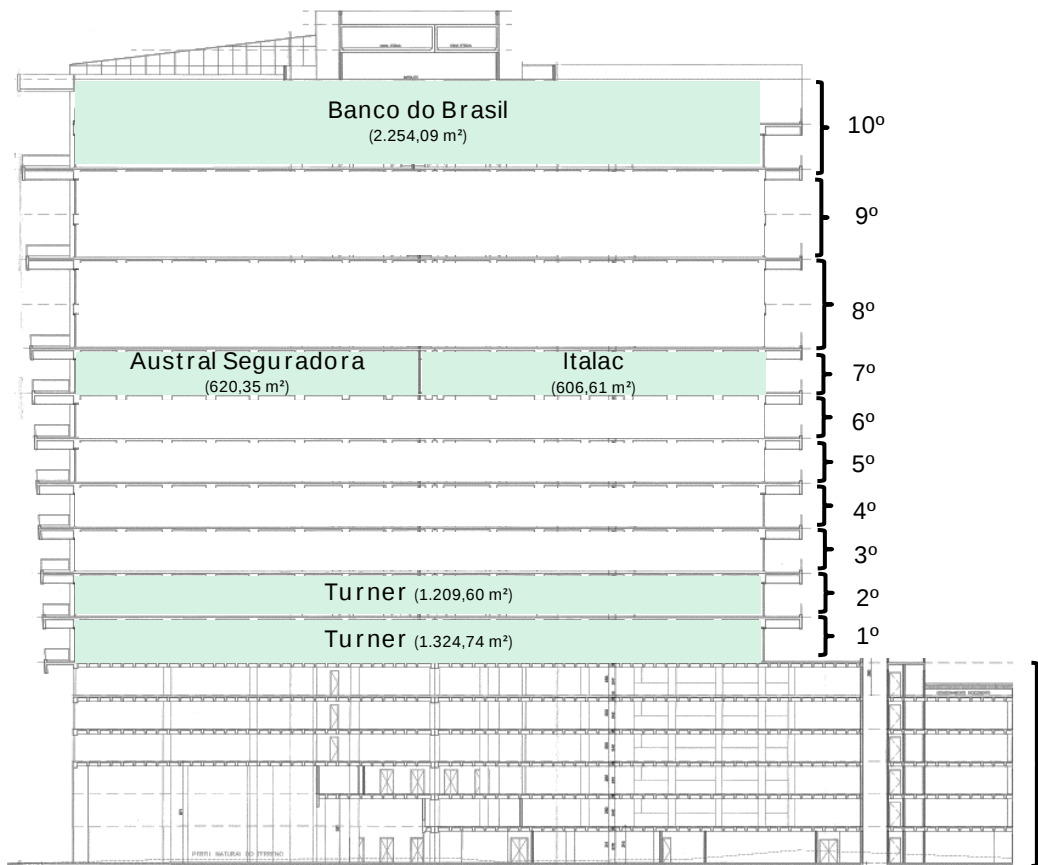
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

+ 6.015,39
Área BOMA
Total (m²)

+ 0
Vacância Física
(em m²)

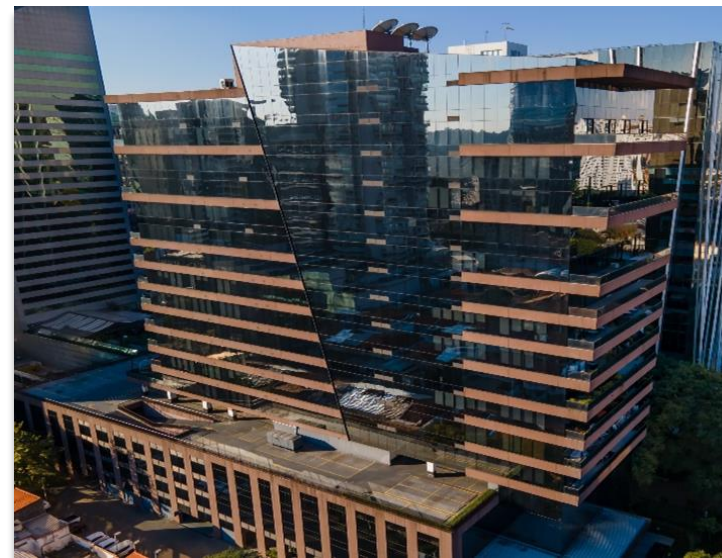
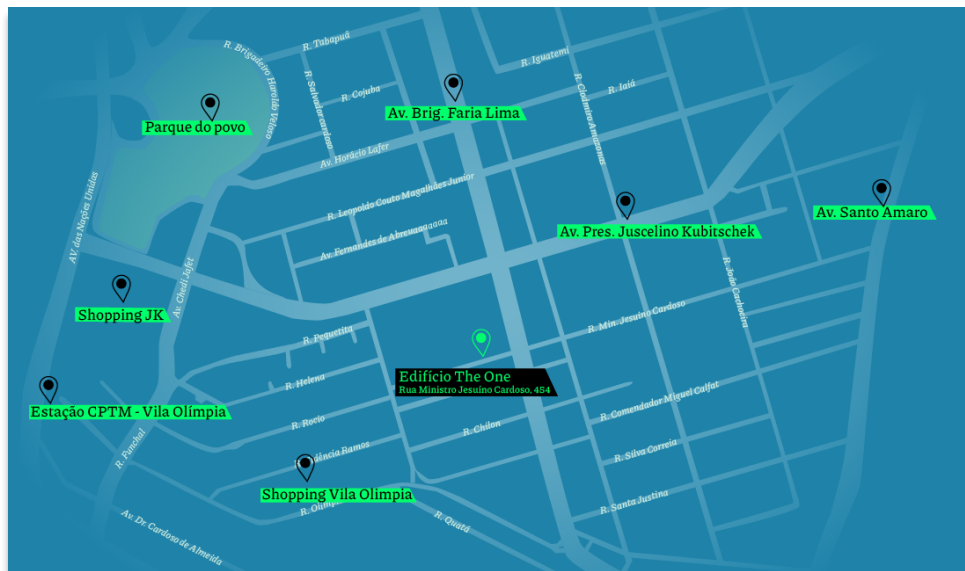
+ 0
Vacância Física
(em %)

Térreo e garagem

Sobre o imóvel

O Edifício The One se localiza na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, próximo ao cobiçado eixo da Avenida JK e Faria Lima. Devido ao seu alto padrão construtivo e especificações técnicas, atualmente, o The One recebe a classificação AA (*double A*)* e figura entre os melhores edifícios da região.

O edifício possui 10 andares, com área locável que varia entre 1.209 m² e 2.254 m² e conta com a maior certificação LEED, Platinum, reforçando o compromisso do edifício com as melhores práticas ambientais.



Localização: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, São Paulo – SP

Área BOMA Total do Edifício The One: 13.632,7 m²

Participação do Fundo no Empreendimento:
6.015,39 m²

Vagas de Garagem: 178



Ficha técnica do imóvel

Fachada	Acabamentos em pastilhas e concreto aparente
Lobby de entrada	Sistema de controle de acesso via Key Access por meio de proximidade e/ou QR Code
Pé-Direito da Recepção	8,30 metros
Forro	Forro modular
Sistema Elétrico	Tipo de entrada baixa e medição individualizada realizada por empresa terceira
Piso Elevado	Sim
Certificação LEED	Platinum
Automação e Supervisão Predial	Possui sala de manutenção, sala de administração e refeitório
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar condicionado split
Elevadores	Possui 7 elevadores com capacidade para 8 pessoas e carga máxima de 600kg
Segurança Contra Incêndio	Possui sala de bombeiro e sistema de incêndio
Serviços Adicionais	Café, área de convivência externa, acessibilidade e pontos de ancoragem
Ações de sustentabilidade	Eficiência energética, coleta seletiva de resíduos e água de reuso





Como investir?



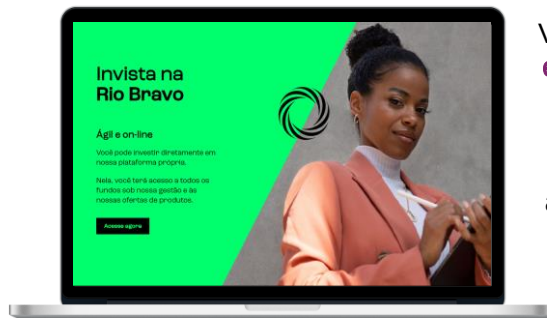
Via corretora:



Buscar no
Home Broker
da corretora
pelo *ticker*:

ONEF11

Invista conosco:



Você pode investir **diretamente**
em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos**
os fundos sob nossa gestão e
às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui.](#)

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 / ri@riobravo.com.br





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material 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 site. · 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.