

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro23

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\$ 209.521.662,66 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 2.736

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

Assembleia Geral Extraordinária de 11 de outubro 2023

No dia 11 de outubro ocorreu nova Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, atendendo a pedido de convocação de grupo de cotistas (“Cotistas Solicitantes”), que detêm, em conjunto, mais de 5% do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Conforme Sumário de Decisões publicado no mesmo dia, os cotistas do Fundo deliberaram a respeito das matérias contidas na ordem do dia e detalhadas abaixo. Vale ressaltar que 88,65% do total de cotas emitidas se manifestaram na assembleia, um quórum acachapante e absolutamente significativo para um fundo de base pulverizada.

- (i) Os cotistas representando 47,41% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar a substituição da Administradora do Fundo para a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, enquanto 41,05% deliberaram pela reprovação e 0,20% se abstiveram.

- (ii) Os cotistas representando 51,99% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto deliberaram por aprovar a rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., enquanto 35,45% deliberaram pela reprovação e 1,21% se abstiveram.

- (iii) Os cotistas representando 50,36% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE, enquanto 37,27% deliberaram pela reprovação e 1,03% se abstiveram.

Sendo assim, a Rio Bravo permanecerá a cargo de suas funções como Administradora do Fundo durante o período de transição, buscando garantir uma substituição ágil e eficiente para a Nova Administradora, de modo que a partir de 01 de novembro de 2023 o Fundo estará sob a nova administração e gestão da Nova Administradora.



Assembleia Geral Extraordinária de 11 de outubro 2023

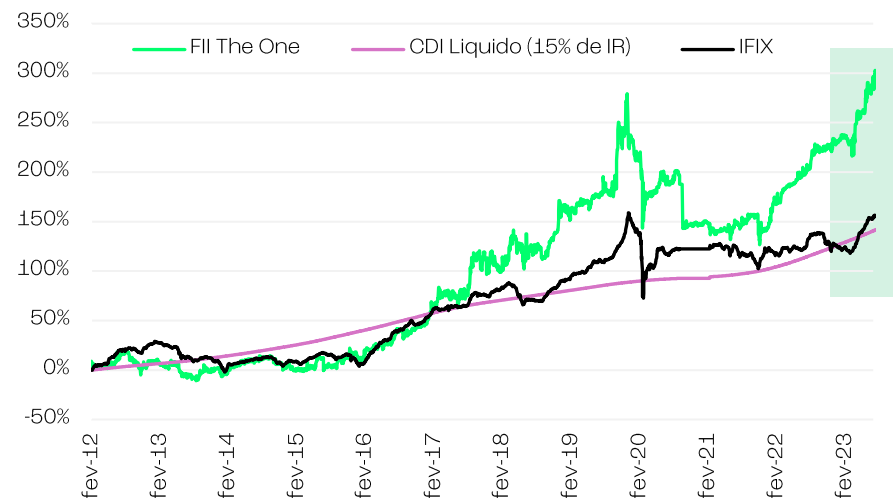
A Rio Bravo Investimentos gostaria de agradecer a todos os cotistas que depositaram sua confiança em seu trabalho durante os mais de 10 anos que esteve à frente da administração e gestão do Fundo The One. Desde fevereiro de 2012, buscamos defender o interesse de todos os cotistas do Fundo e maximizar a rentabilidade de seu patrimônio, sempre com clareza e transparência.

Em relação à deliberação sobre a troca de administradora, 41,05% do total de cotas emitidas votaram pela reprovação da substituição da administradora, o que demonstra o desejo de parte significativa da base de cotistas em manter a Rio Bravo como prestadora do serviço de gestão de recursos e administração fiduciária.

Os cotistas que participam do Fundo desde o seu início tiveram um retorno de 297,77% no seu patrimônio, ou seja, acompanharam o seu investimento inicial multiplicar por aproximadamente 4 vezes, como demonstrado no gráfico ao lado. Ainda, os cotistas viram seus rendimentos mensais crescerem em mais de 60% de 2020 ao atual semestre (2S23), como destacado na página seguinte. Isso é resultado de uma gestão que conseguiu i) manter a ocupação do prédio com bons contratos, mesmo em períodos de stress no mercado imobiliário corporativo ii) zerar a vacância em plena pandemia e realizar revisionais com ganhos reais na ordem de 35%, iii) realizar melhorias constantes e atualizações no empreendimento, capazes de atrair bons locatários ao longo dos anos de gestão.

Ressaltamos a todos que a Rio Bravo, como pioneira no mercado de Fundos de investimento imobiliário, permanece à inteira disposição, prestando os serviços de administração e gestão, com transparência e trabalhando em prol da indústria de fundos e dos cotistas.

Desempenho da cota ONEF11



Considera cota ajustada por proventos

Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Data base: 31/08/2023



Comentários do gestor

Desempenho do Mês

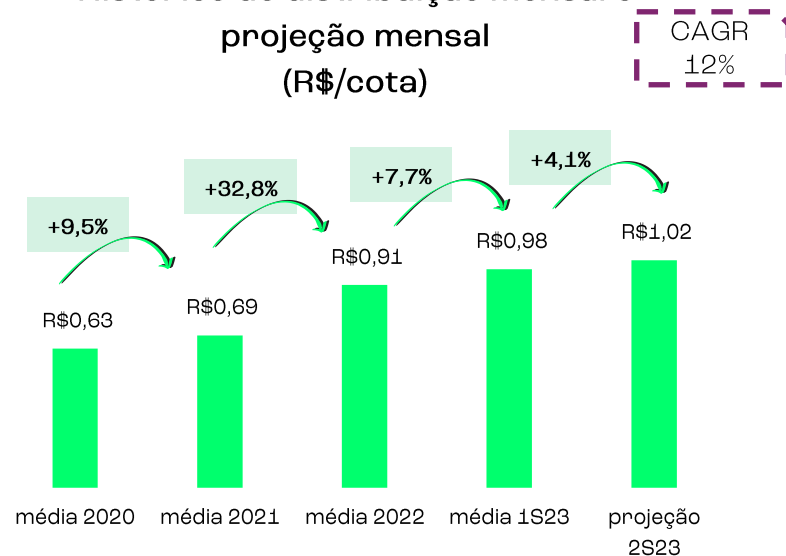
Em setembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 983 mil, ou R\$ 1,08/cota, perfazendo o resultado mensal de R\$ 929 mil, ou R\$ 1,02/cota. O rendimento anunciado e pago durante o mês foi de R\$ 1,02/cota, representando uma distribuição de 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 6,1%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 200,89.

Guidance 2S 2023

Com o objetivo de dar transparência à estratégia de distribuição de rendimentos, fornecemos *guidance* para o segundo semestre de 2023, conforme prática adotada pela equipe de gestão. Projetamos uma distribuição de rendimentos mensal média para o Fundo de R\$ 1,02/cota para o restante do semestre corrente.

incremento projetado na distribuição de rendimentos do Fundo atesta a qualidade da atuação da Gestora em performar o Imóvel do Fundo. A projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo com a atual composição da carteira de contratos.

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



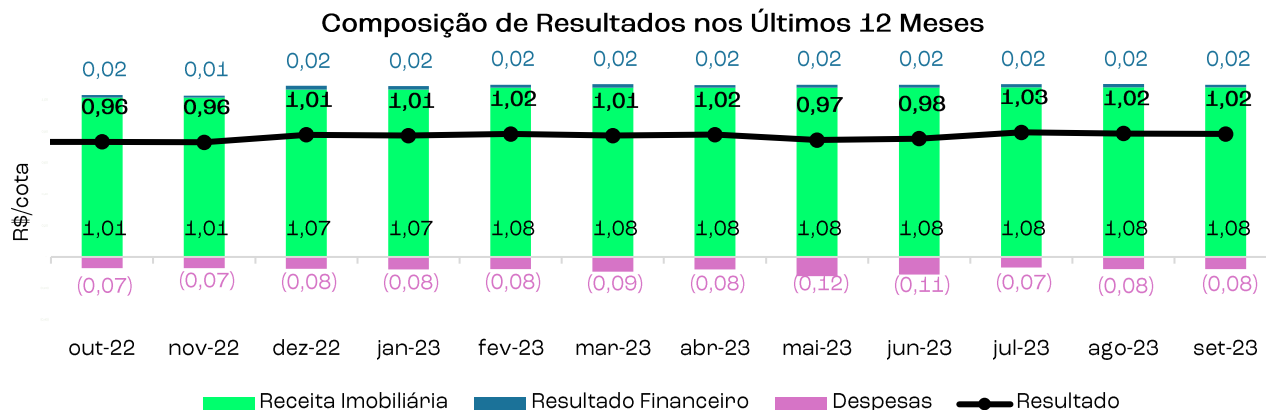
A PROJEÇÃO AQUI DESCRITA NÃO DEVE SER COMPREENDIDA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO

Resultados

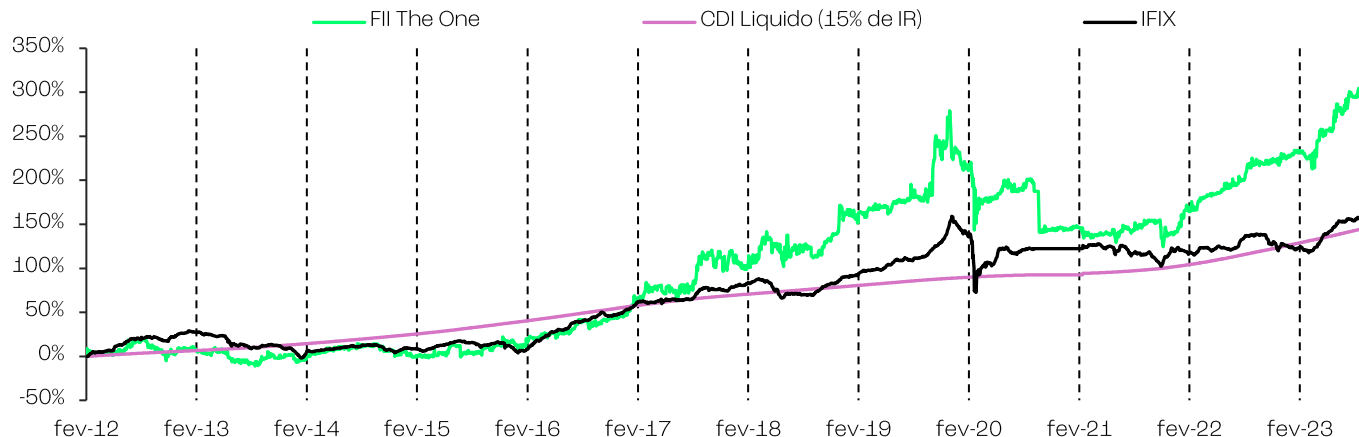
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.448	R\$ 8.838.559	R\$ 11.659.856
Receita Financeira	R\$ 16.518	R\$ 159.892	R\$ 208.278
Despesas	-R\$ 71.572	-R\$ 724.794	-R\$ 926.189
Resultado	R\$ 928.393	R\$ 8.273.658	R\$ 10.941.945
Resultado por cota	R\$ 1,02	R\$ 9,08	R\$ 12,01
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,02	R\$ 8,94	R\$ 11,70
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,00	R\$ 0,14	R\$ 0,31

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).



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,70%	20,60%	24,68%	298,50%
IFIX	0,20%	12,28%	7,64%	156,27%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,51%	5,11%	6,80%	88,64%
CDI Líquido (15% de IR)	0,83%	8,44%	11,43%	145,38%

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	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	1,02	1,02	1,02			
Δ³	14%	9%	9%	9%	7%	7%	11%	11%	11%			

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

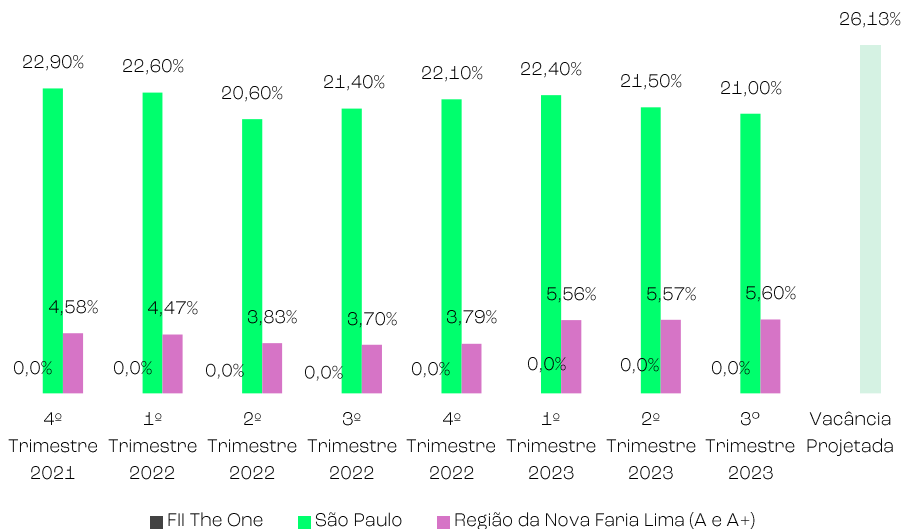
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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

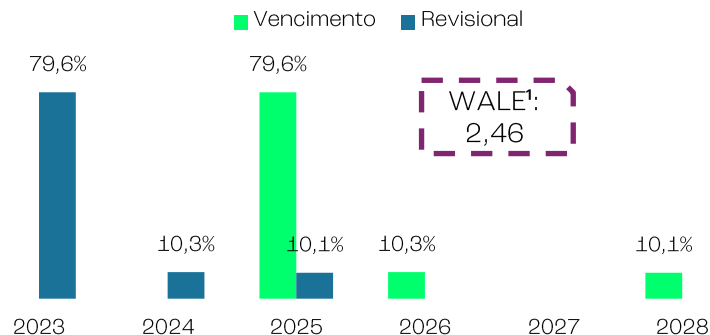
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FIL.



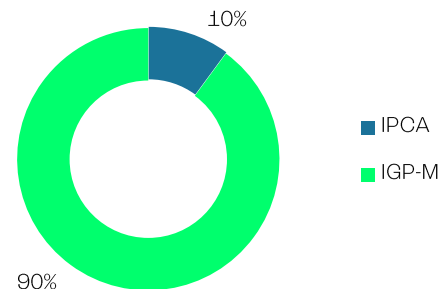
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

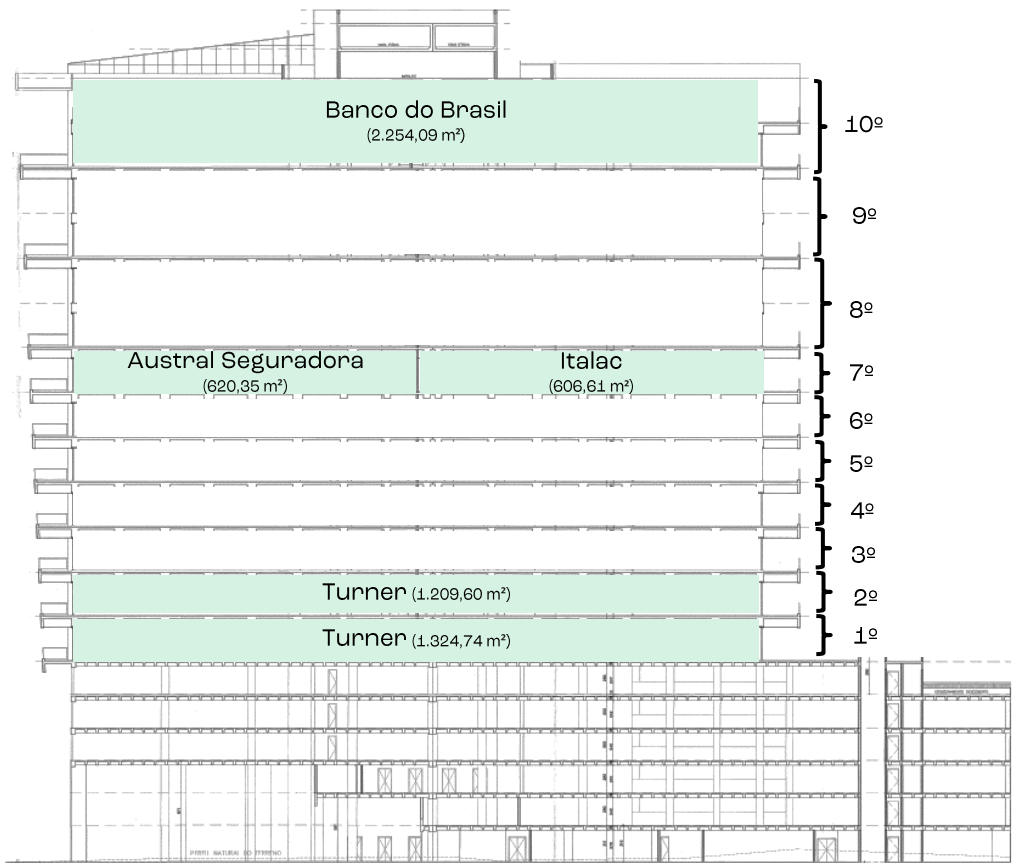
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

+ 6.015,39
 Área BOMA
 Total (m²)

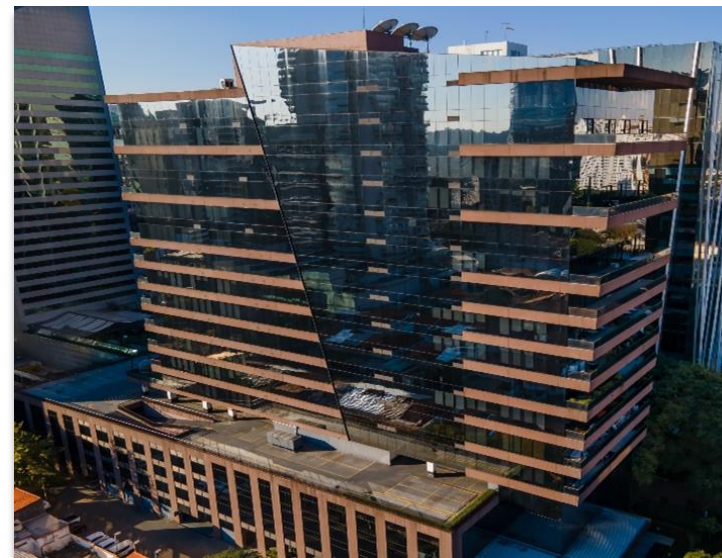
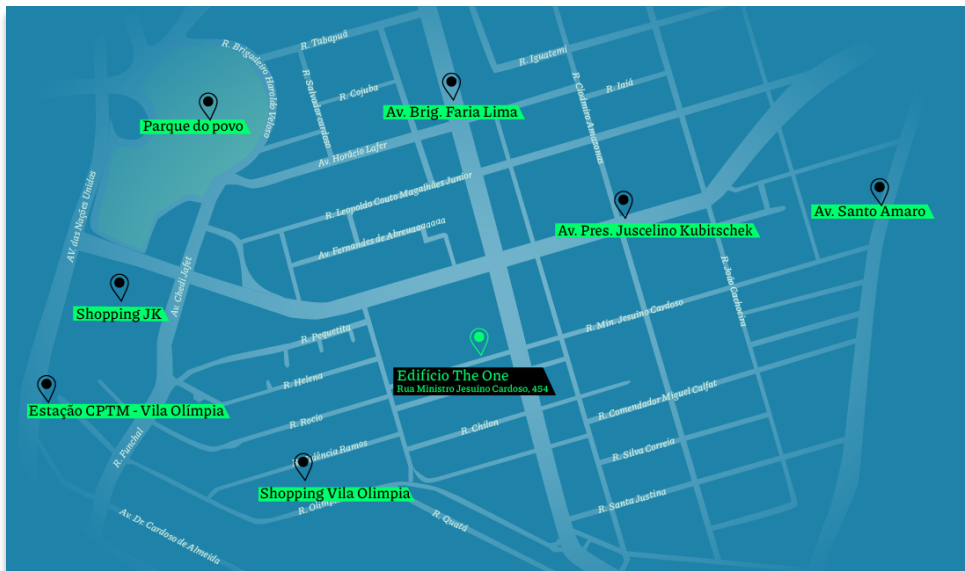
+ 0
 Vacância Física
 (em m²)

+ 0
 Vacância Física
 (em %)

Sobre o imóvel

O Edifício The One se localiza na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, próximo ao cobijado 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?



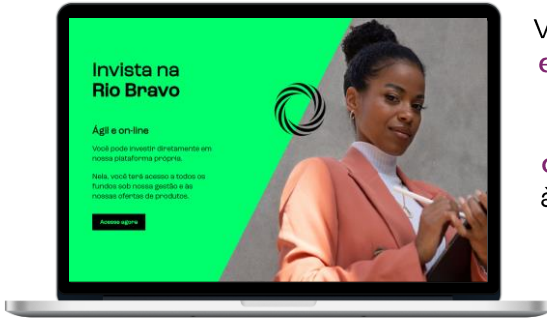
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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 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.