

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio23

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

(Min. 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\$ 183.686.468,42 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 2.928

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

Conclusão - Contraproposta FII The One

Em continuidade ao [Fato Relevante divulgado em 12 de maio](#) e ao [último relatório gerencial](#), a equipe de gestão traz esclarecimentos sobre o andamento da proposta encaminhada pelo Fundo para a aquisição dos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do Edifício The One, totalizando aproximadamente 1.826,44m², de propriedade do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimentos Imobiliário FII (PATC11).

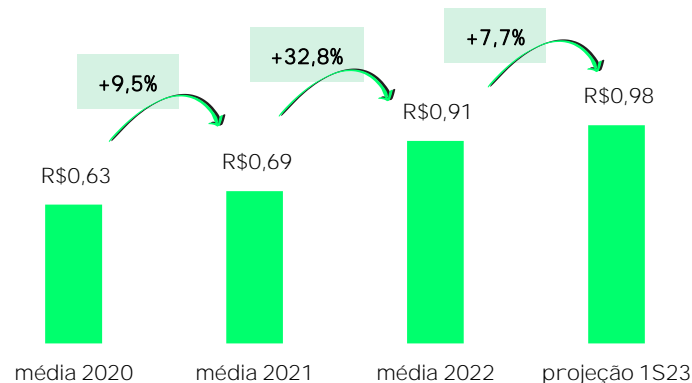
Após receberem a proposta do Fundo, a Administradora e Gestora do PATC11 reconvocaram os cotistas para deliberarem a respeito da aprovação da proposta encaminhada pelo Fundo The One. Conforme Sumário de Deliberações publicado em 06 de junho, os cotistas do PATC11 deliberaram por reprovar a proposta do Fundo. Sendo assim, a negociação se resta encerrada.

Desempenho do Mês

No mês de maio, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 983 mil, ou R\$ 1,08/cota, perfazendo o resultado de R\$ 886 mil, ou R\$ 0,97/cota. O rendimento anunciado e pago no mês foi de R\$ 0,98/cota, representando 100,7% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 6,4%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 183,73/cota

A geração de resultado segue em linha com o *guidance* da equipe de gestão para o semestre corrente, sendo que até o momento o Fundo distribuiu aproximadamente 98% do resultado gerado no semestre. Para o próximo relatório gerencial, a equipe de gestão divulgará o *guidance* de distribuição de rendimento para o segundo semestre de 2023.

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

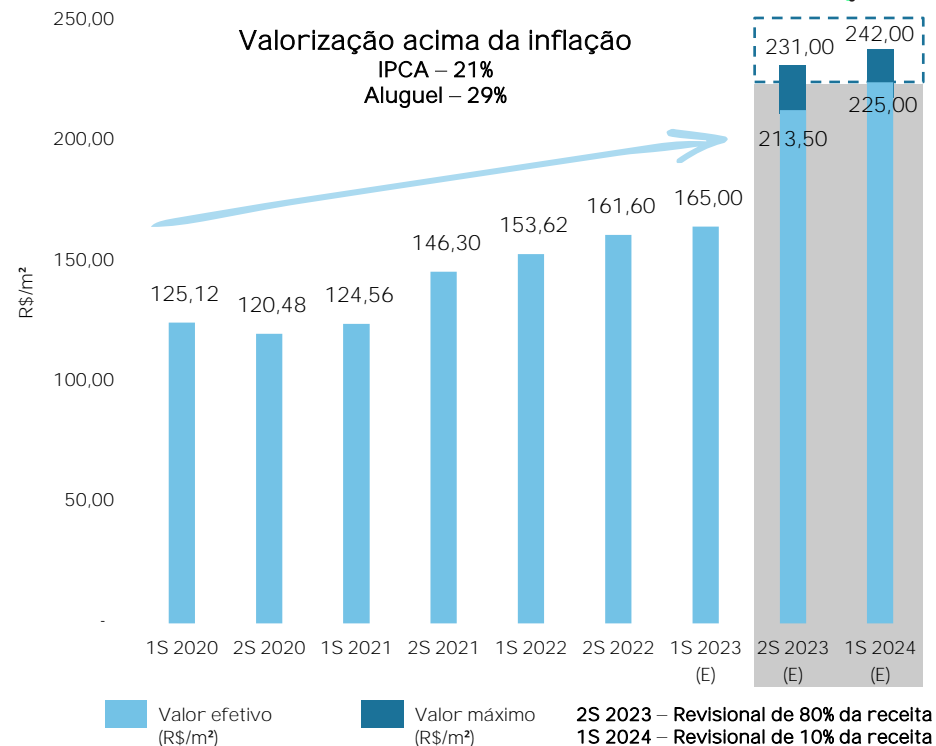
A evolução da distribuição mensal média do Fundo dos últimos anos é um reflexo do trabalho árduo da equipe de gestão em:

-  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.

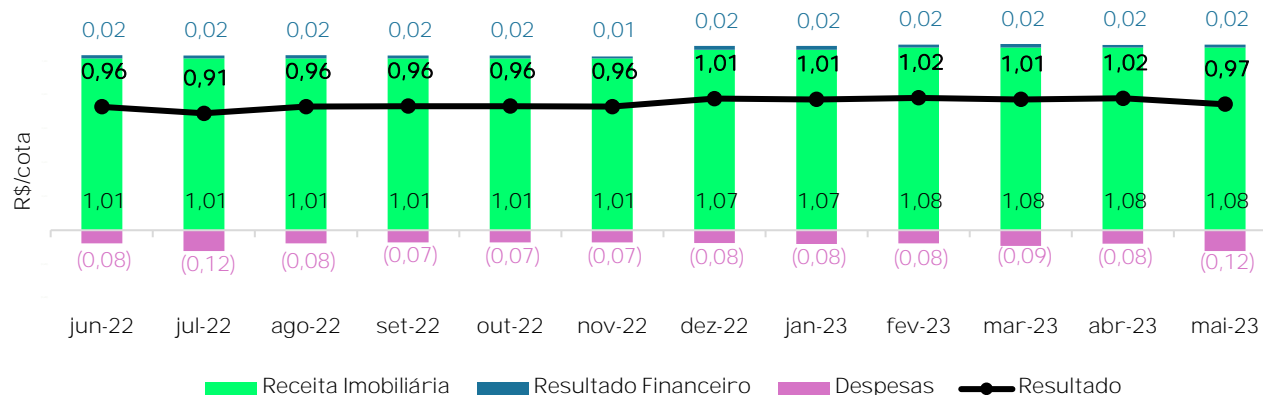


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.213	R\$ 4.905.001	R\$ 11.424.594
Receita Financeira	R\$ 16.057	R\$ 87.297	R\$ 203.191
Despesas	-R\$ 112.787	-R\$ 416.345	-R\$ 939.916
Resultado	R\$ 886.484	R\$ 4.575.953	R\$ 10.687.869
Resultado por cota	R\$ 0,97	R\$ 5,02	R\$ 11,73
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,98	R\$ 4,90	R\$ 11,34
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,01	R\$ 0,12	R\$ 0,39

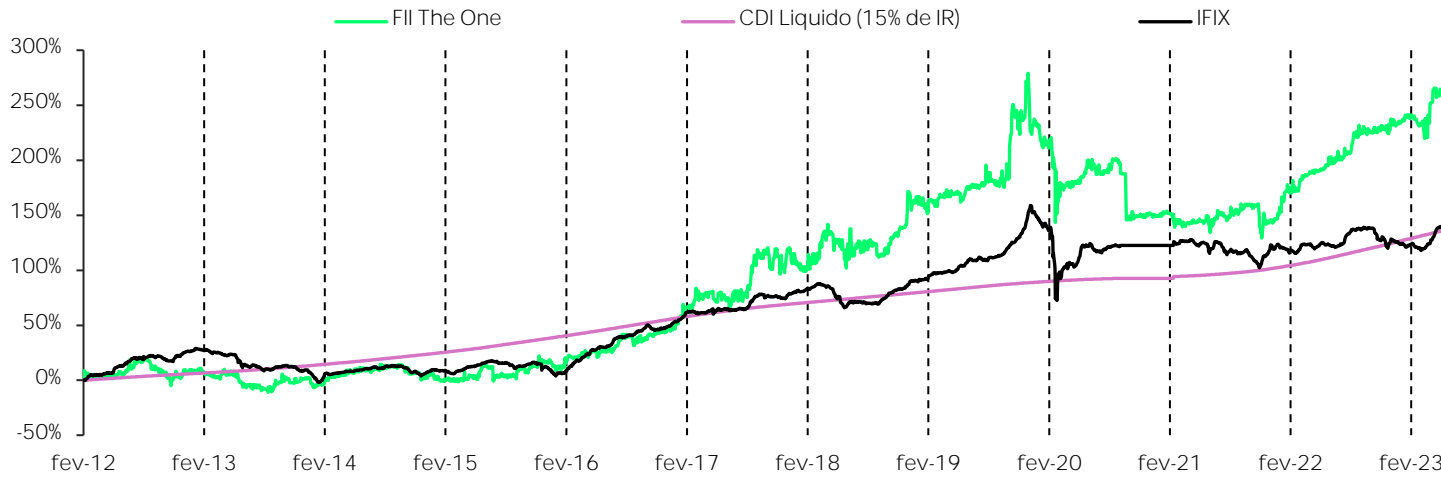
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	3,51%	8,02%	25,15%	264,46%
IFIX	5,43%	5,10%	6,84%	139,88%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	2,24%	6,60%	83,62%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	4,56%	11,46%	135,83%

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							
Δ³	14%	9%	9%	9%	7%							

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.

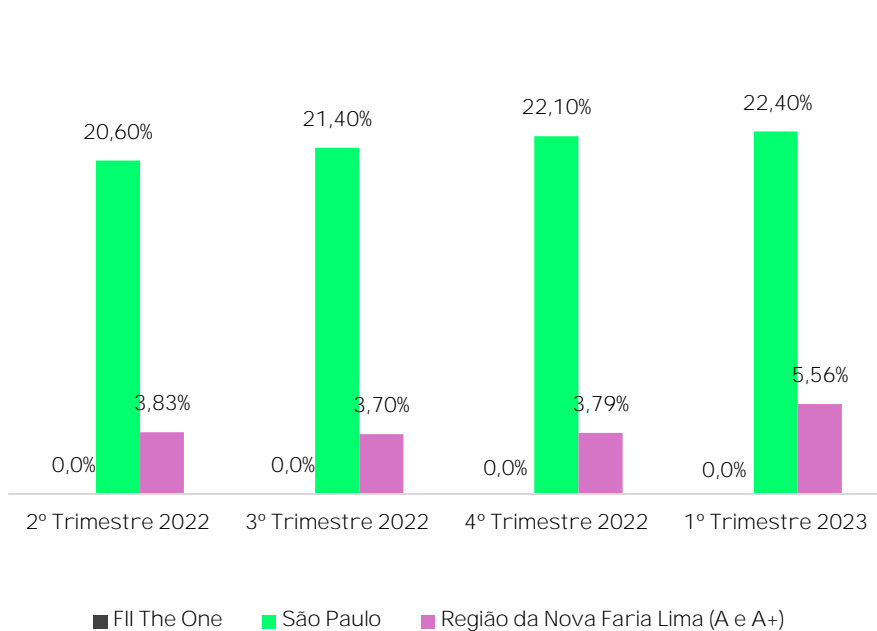
¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



Vacância e contratos

VACÂNCIA

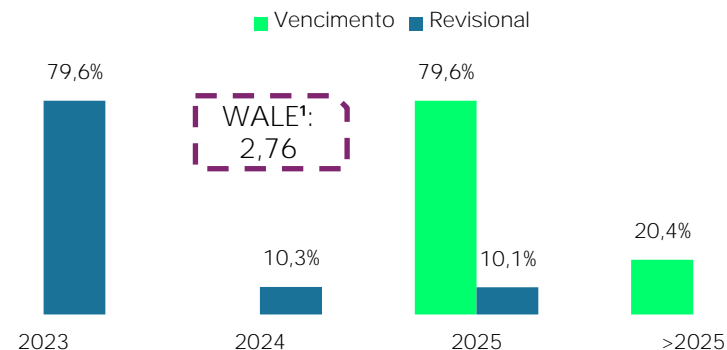
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



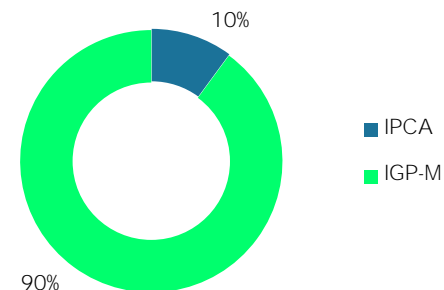
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

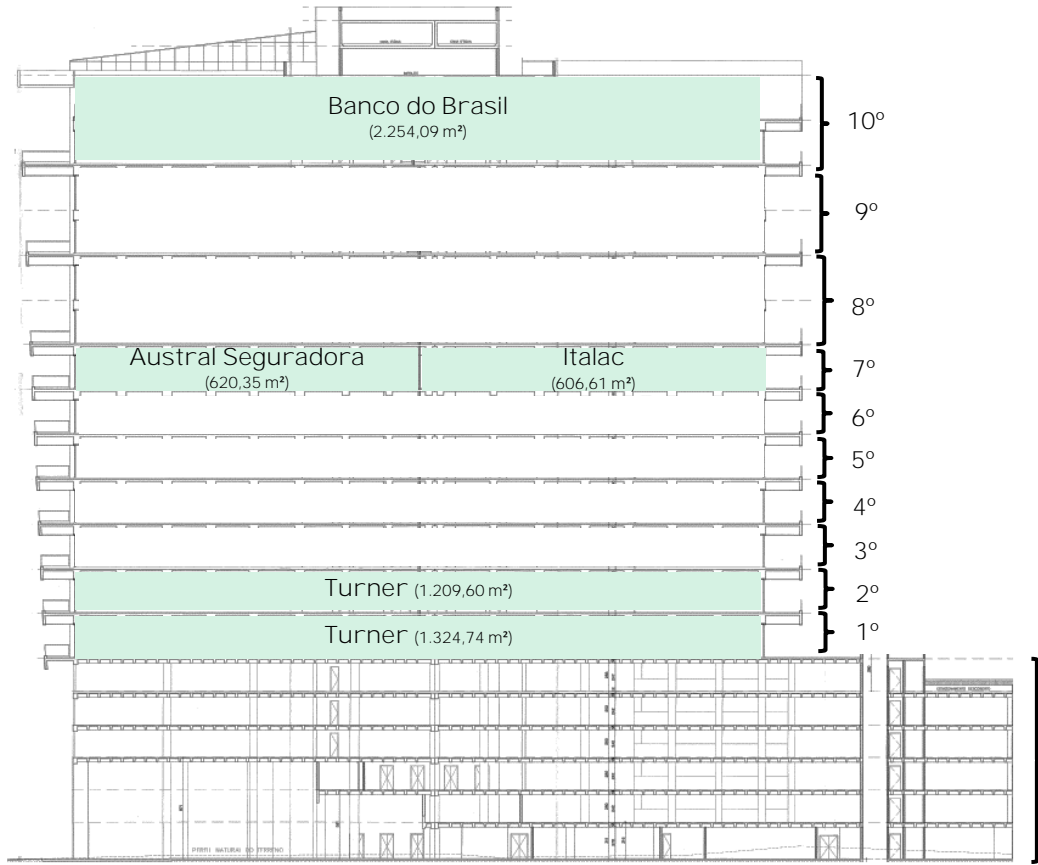
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



+ 6.015,39
Área BOMA Total (m²)

+ 0
Vacância Física (em m²)

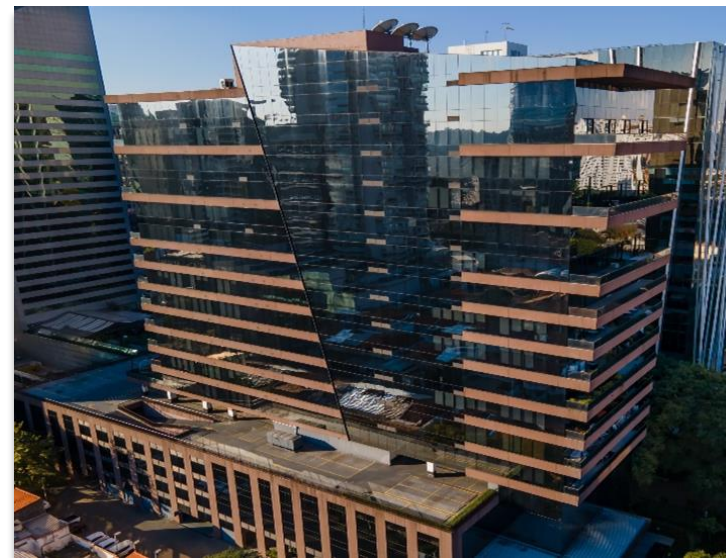
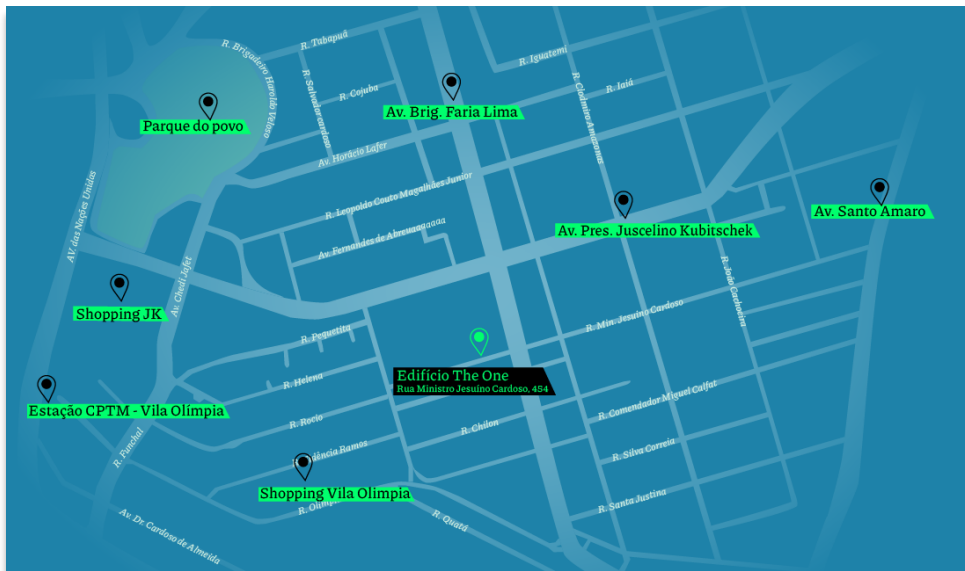
+ 0
Vacância Física (em %)

Corte esquemático do imóvel meramente ilustrativo.

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?



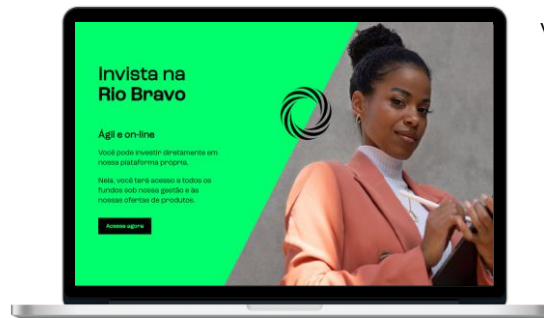
Via corretora:



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.