

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho23

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\$ 209.516.806,41 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 2.783

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

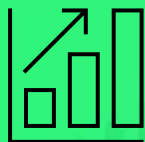
ATENDIMENTO DIGITAL

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

A Rio Bravo, em atendimento ao pedido realizado por cotista detentor de mais de 5% das cotas emitidas pelo Fundo, convocou, em 16 de agosto, Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de setembro às 11h, na sede da Administradora.

A Administradora convoca os Cotistas para deliberação das seguintes matérias:

Matéria (i) - resumo

Votar a respeito da proposta de aquisição enviada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“FII PVBI” ou “Compradora”), e recebida pela Administradora e pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Consultora de Investimentos”), com condições precedentes, tendo por objeto a venda da totalidade das unidades e demais direitos do Fundo em relação ao Edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente aos 1º, 2º, 7º e 10º andares do empreendimento, com aproximadamente 6.015,39m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 192.492.480,00 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) (“Preço de Aquisição” e “Transação”, respectivamente), equivalente a aproximadamente R\$ 32.000,00/m² (trinta e dois mil reais) por metro quadrado das unidades, e a consequente liquidação antecipada do Fundo.

Caso aprovada a matéria do item (i) acima, será realizada a consequente liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto à liquidação do Fundo. Os procedimentos para liquidação do Fundo estão detalhados no item 4 presente na Convocação.

Matéria (ii)

Votar a respeito do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Assembleia Geral Extraordinária

Como forma de buscar alternativas para os cotistas do Fundo quanto ao valor ofertado pelo Imóvel e forma de pagamento, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

Matéria (iii)

Alternativamente ao item (i) acima, votar a respeito da contratação de consultoria especializada de primeira linha (“Consultoria Especializada”), como por exemplo, mas não se restringindo à CBRE, Colliers, Cushman, Newmark e JLL, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação do referido Imóvel, sendo certo que a alienação do Imóvel, preço e demais condições deverão ser oportunamente aprovadas em assembleia convocada para este fim, sendo devida remuneração, a título de corretagem, para a Consultoria Especializada, de até 3,0% (três por cento) sobre o montante total decorrente da venda, bem como demais custos relacionados ao processo de alienação do Imóvel.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento do Fundo e Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472. As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

As recomendações da Rio Bravo referentes às matérias da ordem do dia estão detalhadas na Proposta da Administradora, publicada em conjunto com os demais documentos referentes à convocação.

Sugerimos a leitura na íntegra das matérias no [Edital de Convocação da AGE](#) e da opinião da Administradora na [Proposta do Administrador](#).

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

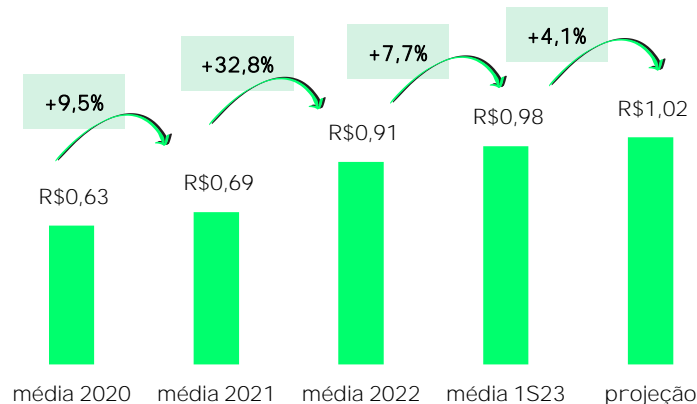
Neste mês, o Fundo gerou receitas imobiliárias de R\$ 983 mil, ou R\$ 1,08/cota, o que levou a um resultado de R\$ 940 mil, ou R\$ 1,03/cota. O rendimento anunciado e pago no mês de julho foi de R\$ 1,02/cota, o que representa uma distribuição de aproximadamente 100% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 6,12%, considerando o preço de fechamento da cota ao final do mês, no valor de R\$ 200,00/cota.

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 semestre que se inicia. O 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.

Assim, excluindo a expectativa positiva que a equipe de gestão tem de incrementar a receita imobiliária do Fundo através do ganho real dos valores de locação de parcela significativa dos contratos ainda neste semestre.

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

Comercial

Ainda no mês de julho, o Fundo recebeu comunicação formal da Turner, locatária dos 1° e 2° andar do Edifício The One, sobre a rescisão parcial antecipada do contrato de locação.

A locatária devolverá os conjuntos 11, 12, 13 e 14 (1° andar) e 24 (2° andar), que correspondem a 1.571 m², e permanecerá alugando os conjuntos 21, 22 e 23, correspondente a 962 m² de área BOMA. A locatária deverá manter sua ocupação integral até janeiro de 2024, cumprindo o período de aviso prévio de 180 dias, quando o Fundo terá direito a uma multa equivalente a 3 aluguéis proporcionais.

A equipe de gestão da Rio Bravo iniciou prontamente um trabalho ativo de locação dos conjuntos, além de engajar em negociações com o locatário para que a devolução dos conjuntos ocorra com layout e infraestrutura montada e adequada para futuras locações, o que acreditamos que aumentará a liquidez dos conjuntos, atraindo potenciais ocupantes e valores de locação mais atrativos.

Reforçamos que temos expectativas positivas de reposicionar os conjuntos com agilidade e em valores de locação com patamares superiores aos praticados atualmente até a data efetiva da entrega das chaves pela locatária. Para o esforço de locação, nos atentaremos primordialmente em equilibrar (i) a qualidade dos inquilinos, (ii) os valores de locação e (iii) o tempo de absorção, sendo fatores essenciais para a manutenção da qualidade do Fundo e da sua geração resiliente de renda recorrente de longo prazo. A região da Faria Lima, onde o Imóvel está localizado, tem alta demanda de interessados e conta atualmente com taxas de vacância de, aproximadamente, 5,5%.

Caso nenhum dos conjuntos seja locado até janeiro de 2024, o Fundo passará a ter vacância física de 26% e a rescisão parcial do contrato de locação representará um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,31/cota na receita imobiliária mensal recorrente do Fundo a partir da desocupação dos conjuntos. Por fim, ressaltamos que o anúncio de rescisão parcial antecipada não impactará o *guidance* de distribuição para o 2° semestre de 2023.

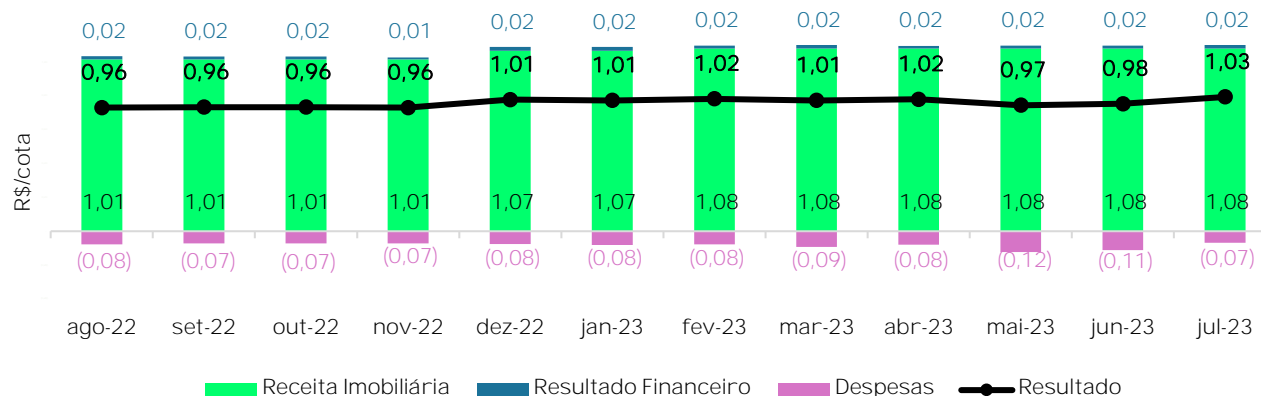
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.448	R\$ 6.871.663	R\$ 12.466.682
Receita Financeira	R\$ 19.805	R\$ 123.040	R\$ 221.265
Despesas	-R\$ 63.062	-R\$ 582.176	-R\$ 1.034.217
Resultado	R\$ 940.192	R\$ 6.412.526	R\$ 11.653.730
Resultado por cota	R\$ 1,03	R\$ 7,04	R\$ 12,79
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,02	R\$ 6,90	R\$ 11,50
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,01	R\$ 0,14	R\$ 1,29

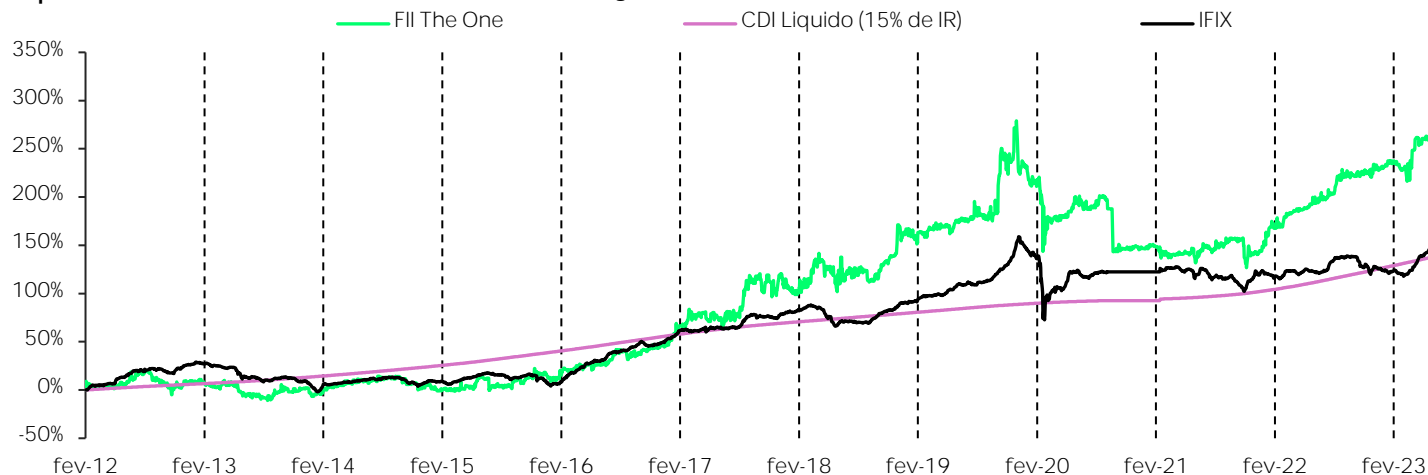
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	1,55%	18,83%	32,97%	296,74%
IFIX	1,33%	11,51%	13,61%	154,51%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	3,36%	6,52%	85,58%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	6,49%	11,55%	140,59%

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					
Δ³	14%	9%	9%	9%	7%	7%	11%					

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

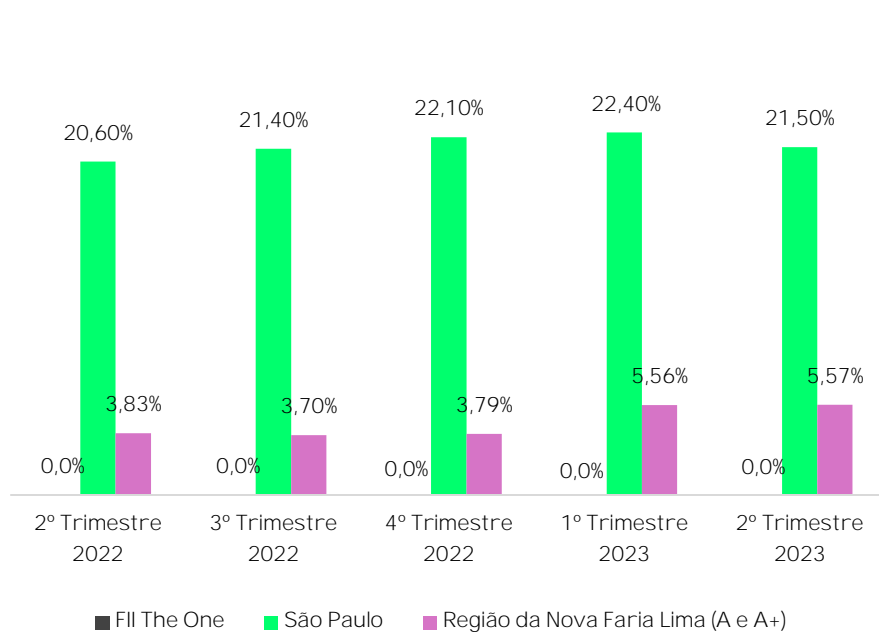
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

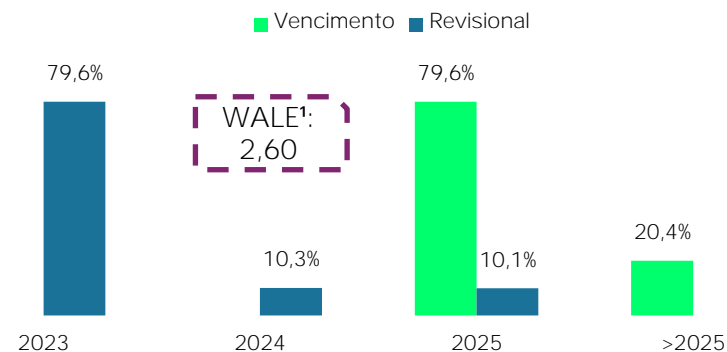
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



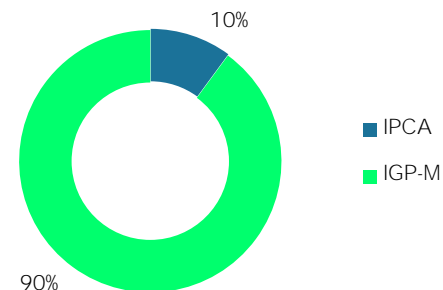
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

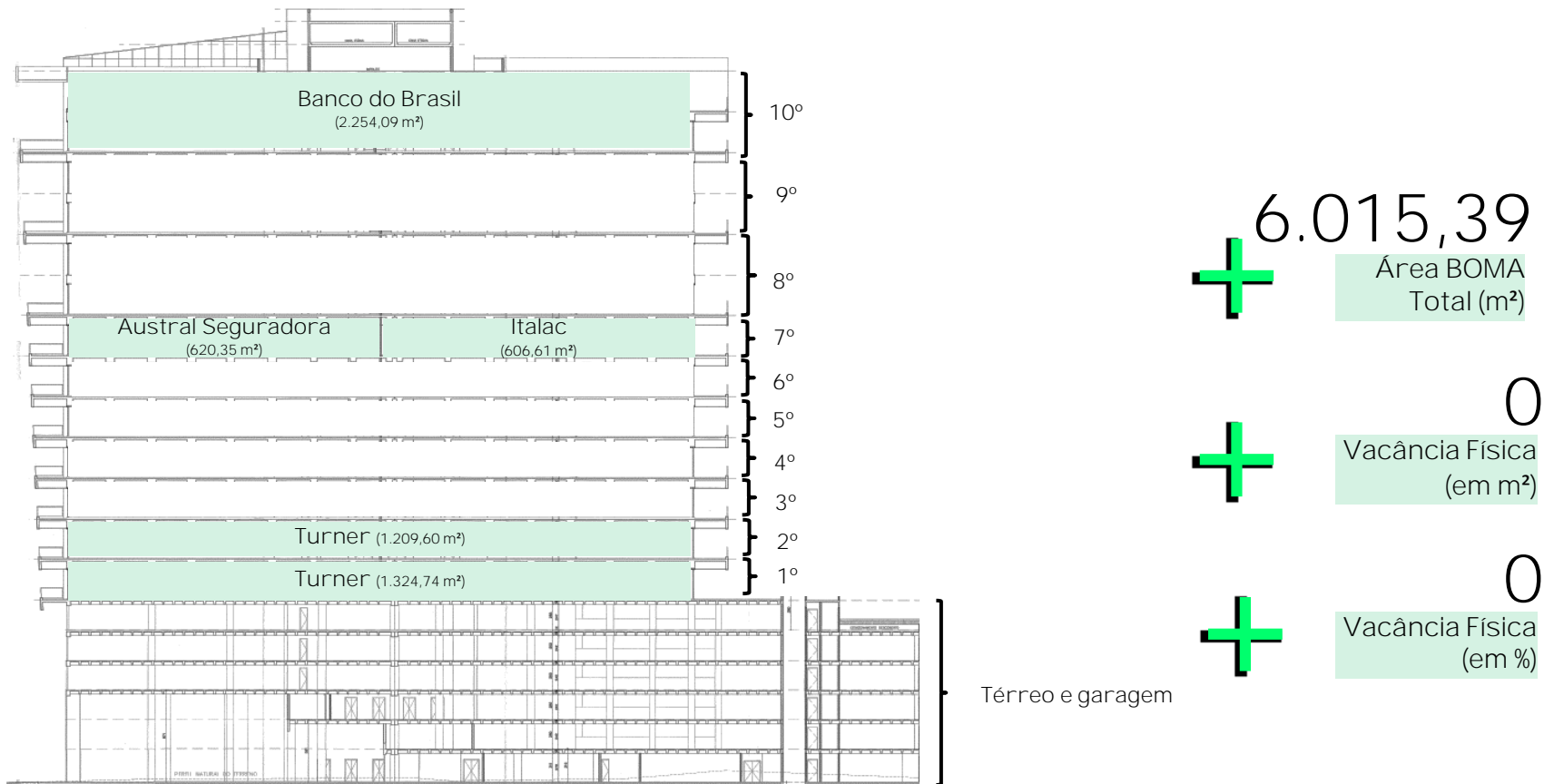
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



+
6.015,39
Área BOMA Total (m²)

+
0
Vacância Física (em m²)

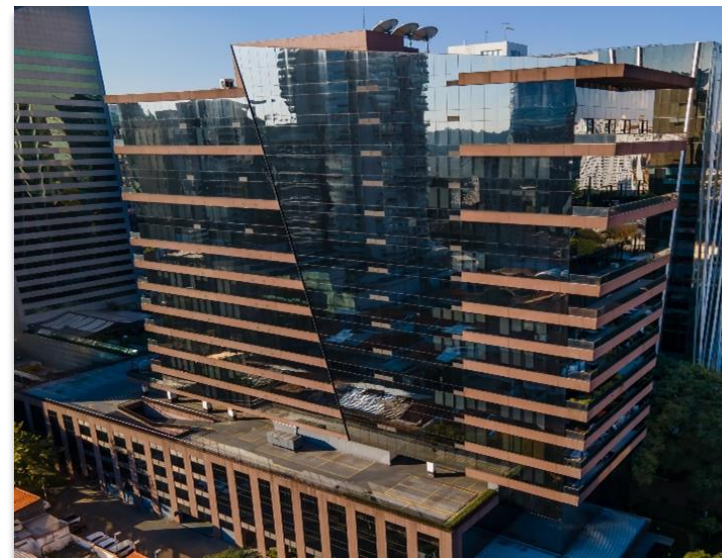
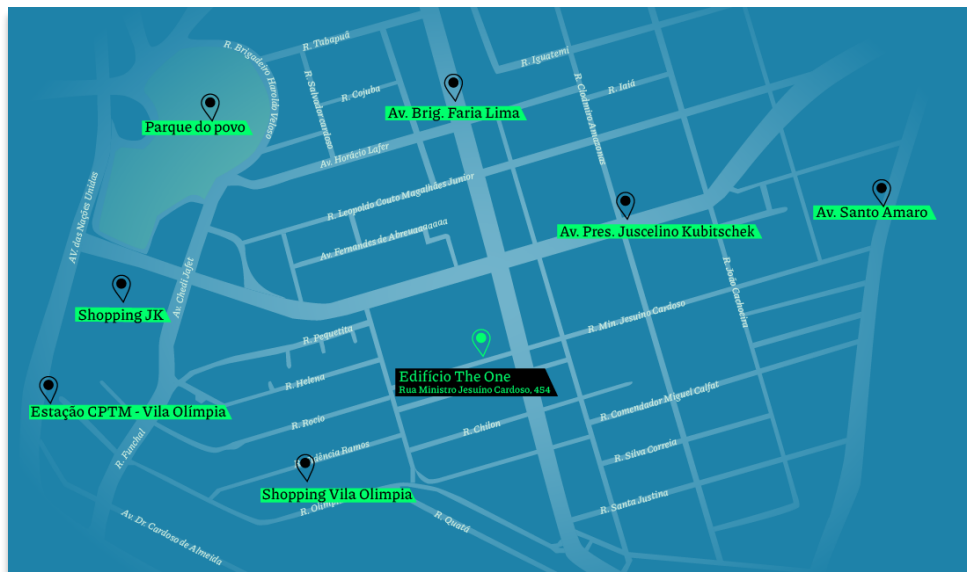
+
0
Vacância Física (em %)

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?



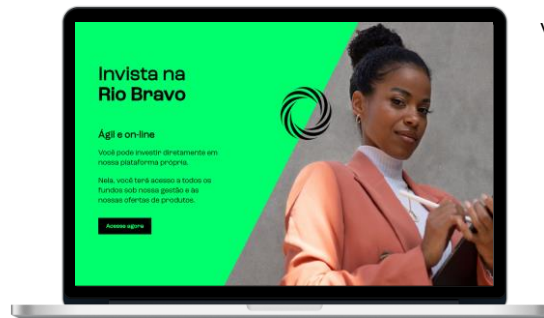
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

ONEF11

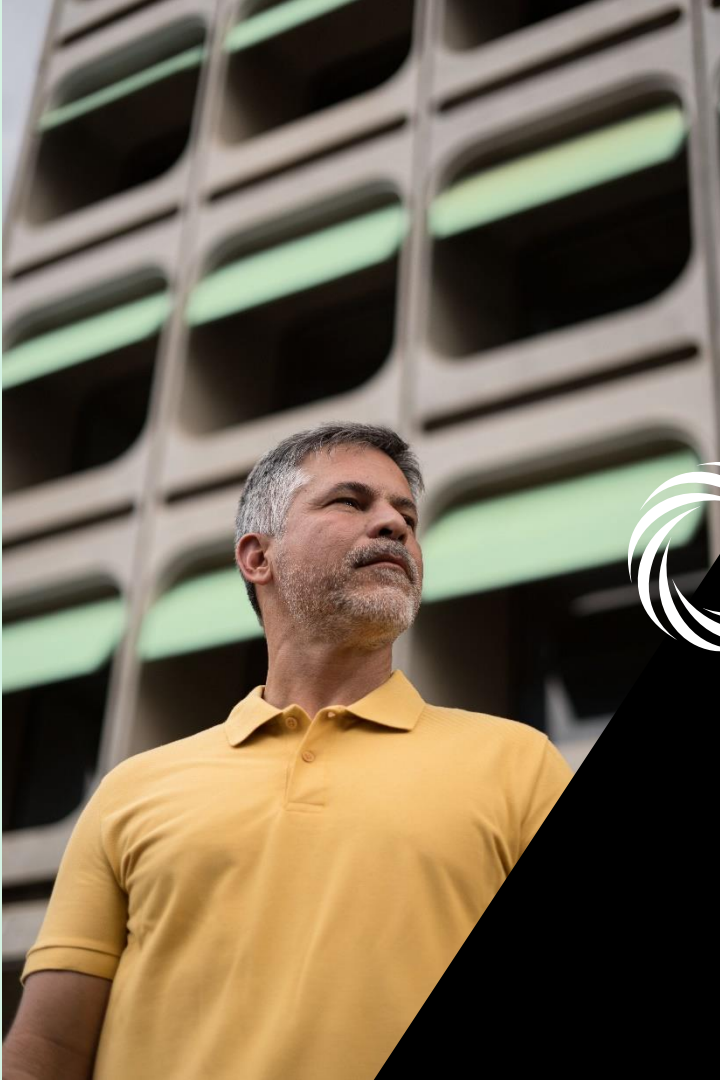
Invista conosco:



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

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 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.