

Relatório Gerencial

FII The One

ONEF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto23

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 • 2.736

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 11 de Setembro 2023

Em atendimento a pedido realizado por cotistas detentor de mais de 5% das cotas emitidas pelo Fundo, a Rio Bravo convocou, em 16 de agosto, Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que ocorreu no dia 11 de setembro, na sede da Administradora.

Conforme Sumário de Decisões publicado ainda no dia 11 de setembro e melhor detalhada posteriormente na Ata da Assembleia, os cotistas se posicionaram conforme segue abaixo:

(ii) Os cotistas representando 73,54% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por reprovar a proposta de aquisição enviada pelo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties.

(ii) Os cotistas representando 40,31% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar que o pagamento dos custos incorridos com a convocação da AGE seja realizado pelo Fundo.

(iii) Os cotistas representando 62,10% do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por reprovar a contratação de empresa especializada de primeira linha, para assessorar o Fundo em um processo estruturado de alienação de seu único imóvel.

Maiores informações podem ser obtidas diretamente no site da Administradora e da CVM, acessando o [Sumário de Decisões](#) a [ATA da Assembleia](#) na íntegra.

Novo Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

A Rio Bravo, 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, convocou, em 22 de setembro, Nova Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de outubro às 11h, na sede da Administradora, a fim de submeter à deliberação pelos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia:

Matéria (i) - resumo

A substituição da atual administradora do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo (“Nova Administradora”), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, por um período mínimo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora (“Remuneração Mínima”).

Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 36 (trinta e seis) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 36 (trinta e seis) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, com (a) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (b) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo.

Matéria (ii)

A rescisão do contrato de consultoria imobiliária celebrado entre o Fundo e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, caso aprovado o item (i) da ordem do dia acima.

Assembleia Geral Extraordinária

Matéria (iii)

A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

As matérias descritas nos itens (i) e (ii) acima dependerão 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. A matéria descrita no item (iii) acima dependerá 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 da Administradora](#).

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em agosto, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 983 mil, ou R\$ 1,08/cota, perfazendo o resultado mensal de R\$ 932 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\$ 200,52.

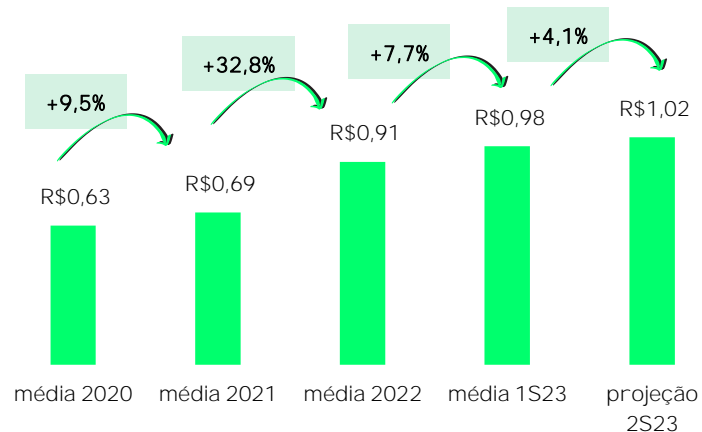
Guidance 2S 2023

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.

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.

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

CAGR
12%



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

Comentários do gestor

Guidance 2S 2023

Cabe ressaltar que a desocupação parcial anunciada da Turner, atual locatária do 1º e 2º andar do Edifício The One, detalhada no último [relatório gerencial](#) e via [Fato Relevante](#), não traz impacto para a Guidance do semestre corrente, considerando que a sua saída está programada para ocorrer apenas em janeiro de 2024.

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%.

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.

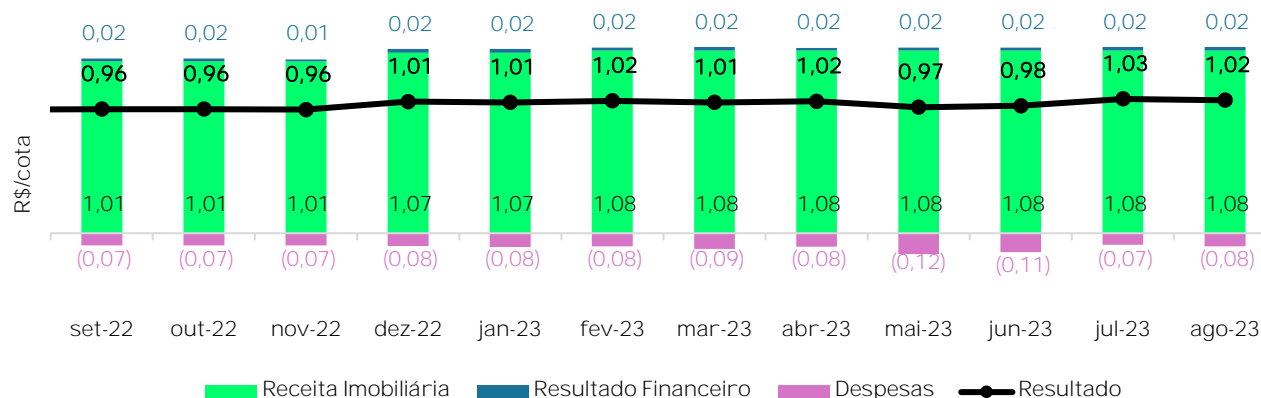
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 983.448	R\$ 7.855.111	R\$ 11.600.982
Receita Financeira	R\$ 20.335	R\$ 143.375	R\$ 207.591
Despesas	-R\$ 71.045	-R\$ 653.221	-R\$ 920.886
Resultado	R\$ 932.738	R\$ 7.345.264	R\$ 10.887.687
Resultado por cota	R\$ 1,02	R\$ 8,06	R\$ 11,95
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,02	R\$ 7,92	R\$ 11,60
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,00	R\$ 0,14	R\$ 0,35

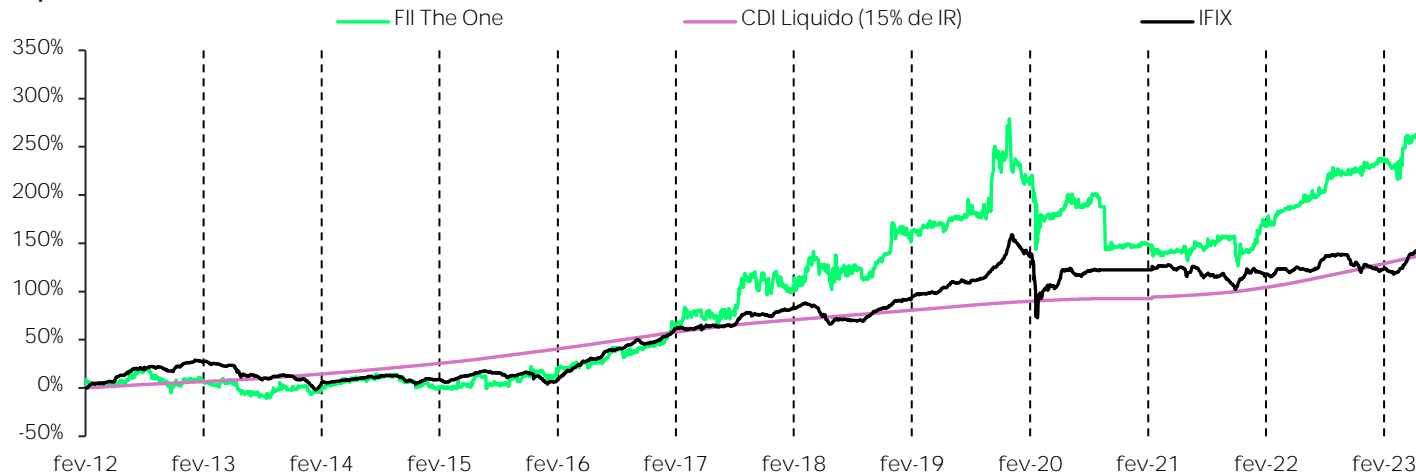
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	0,26%	19,14%	29,87%	297,77%
IFIX	0,49%	12,06%	7,95%	155,75%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,00%	3,94%	6,45%	86,60%
CDI Líquido (15% de IR)	0,97%	7,54%	11,52%	143,16%

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				
Δ³	14%	9%	9%	9%	7%	7%	11%	11%				

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

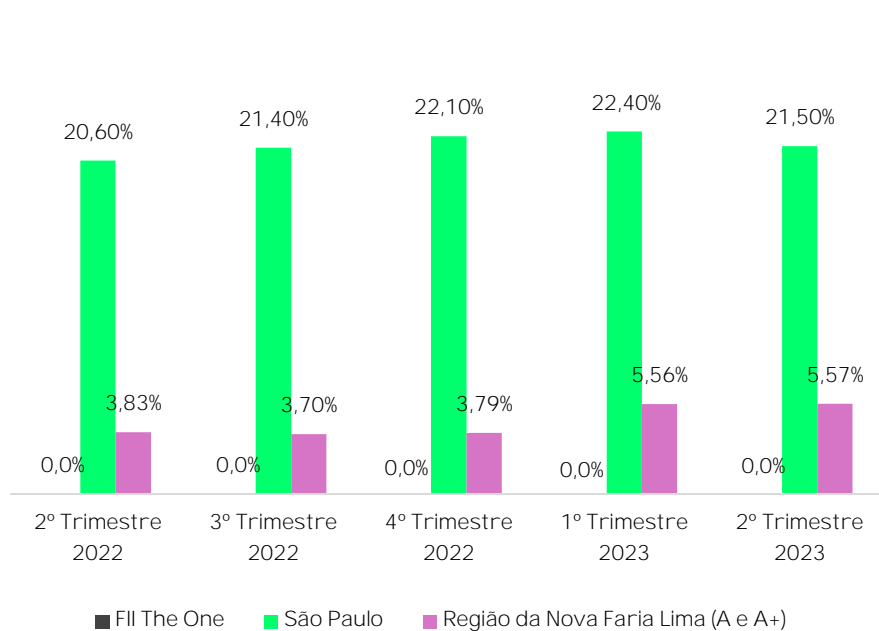
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

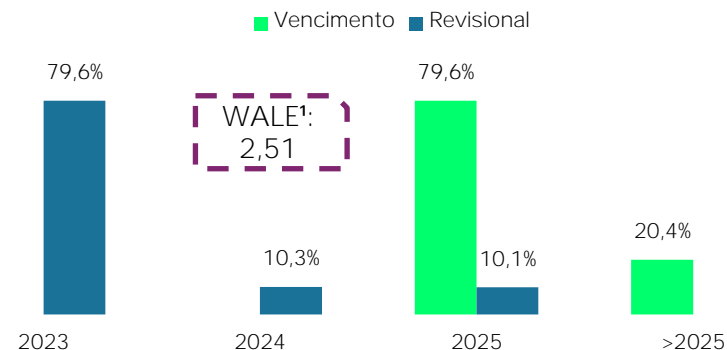
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



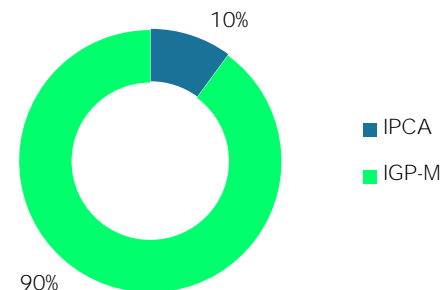
*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

CONTRATOS

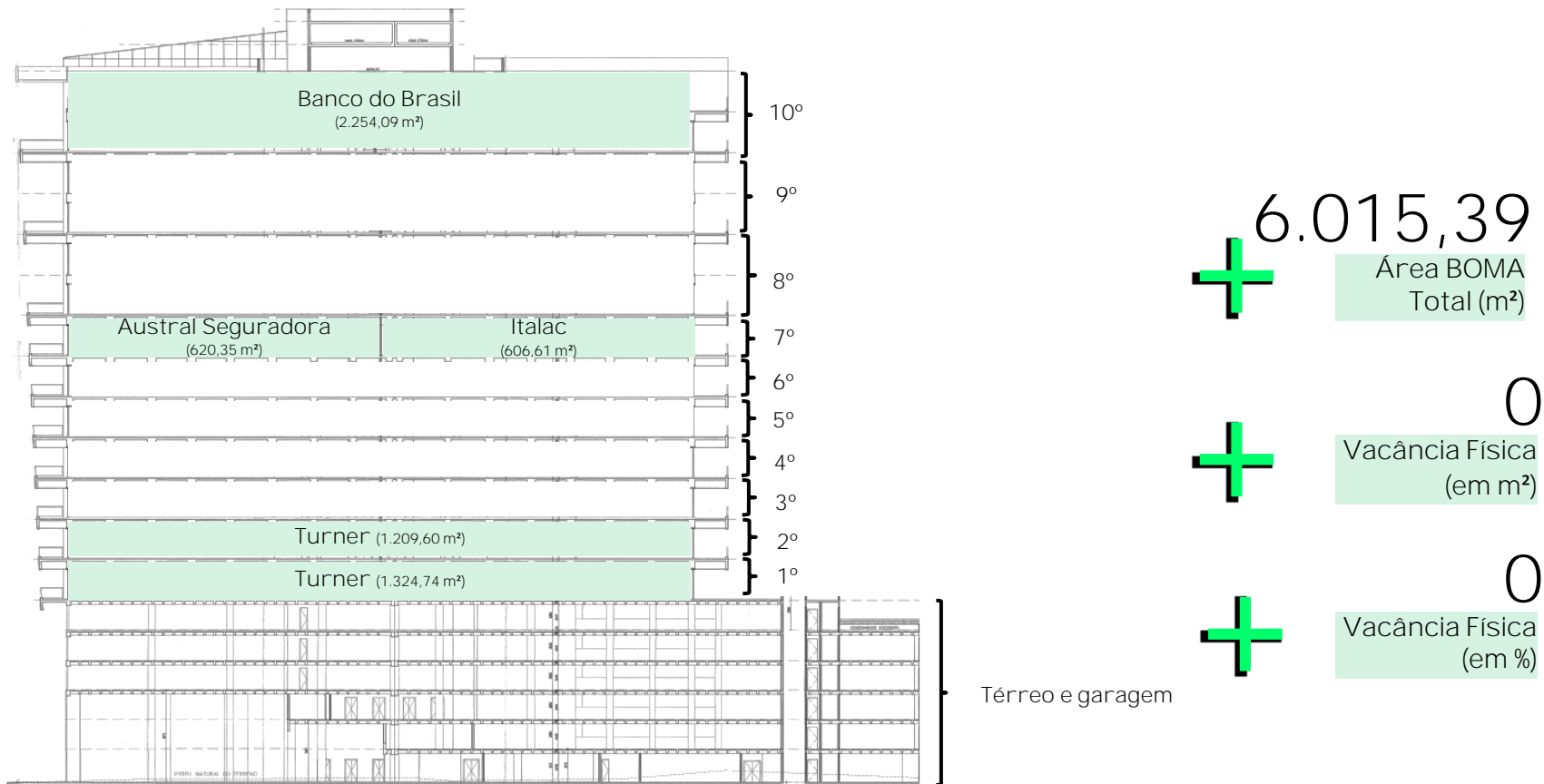
Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo. Destacamos que as revisionais para 2023 ocorrerão apenas no 4º trimestre:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



Locatários



+
6.015,39
Área BOMA Total (m²)

+
0
Vacância Física (em m²)

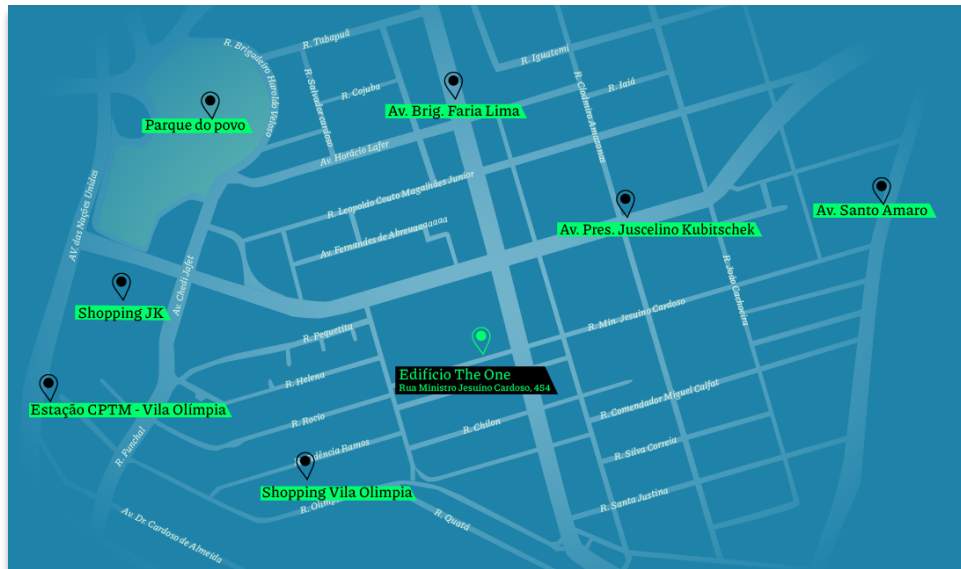
+
0
Vacância Física (em %)

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.