



FII THE ONE (ONEF11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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, incluindo:

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos;
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa", e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos").

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em maio de 2020, foi anunciada a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,62 por cota. Este valor de distribuição já contempla toda a receita dos conjuntos locados e da vacância dos conjuntos 71 e 72, sendo que 89% dos contratos de locação possuem renovatórias até o final do ano.

Até então, a gestão vinha acompanhando de perto o mercado de locações aquecido nas regiões da Faria Lima e JK, apresentando reduções significativas nos índices de vacância e aumento de preços. Dessa forma, acompanhando o momento de mercado, a gestão buscava uma estratégia de precificação mais agressiva e menos flexível, aguardando o locatário mais adequado com proposta que pudesse elevar significativamente a média de locação do portfólio. Entretanto, o mercado de locações de escritórios e lajes corporativas tende a ser impactado pela atual conjuntura social e econômica consequente da pandemia mundial, e mesmo ativos resilientes como o The One, localizados em regiões nobres de São Paulo, tendem a sofrer variações nos índices de vacância e preços de locação. Por esse motivo, a gestão está preparada para identificar as melhores oportunidades para o atual momento de mercado, sempre alinhada com os interesses dos cotistas.

A gestora está acompanhando de perto o impacto que o atual do COVID-19 pode causar, tanto em cada um de seus locatários e dentro do condomínio, quanto no mercado de escritórios. Por isso a gestora já definiu políticas e procedimentos internos, para analisar de maneira diligente e detalhada o possível impacto que a crise econômica e social pode trazer para as atuais locações e futuras revisionais. Além disso, essa diretriz dita as análises de oportunidades de locação que temos recebido nos conjuntos vagos desde o início do ano.

A Rio Bravo ressalta que há menor previsibilidade na distribuição de resultados no curto prazo, pois pode haver oscilações conforme haja eventual variação dos aluguéis recebidos. Com a evolução da pandemia o ativo tem se mostrado resiliente e capaz de atrair locatários de qualidade. Após aproximadamente 3 meses de quarentena, os ocupantes atuais têm mostrado que suas operações podem atravessar momentos adversos como os de hoje, possibilitando a manutenção do rendimento distribuído pelo fundo. A atração de locatários de qualidade é uma das preocupações da gestão e se torna possível quando aliada a ativos bem localizados e tecnicamente qualificados como o The One.

DADOS DO FUNDO

| | mai/20 | dez/19 | mai/19 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 143,02 | R\$ 188,00 | R\$ 146,00 |
| Quantidade de Cotas | 911.000 | 911.000 | 911.000 |
| Valor de Mercado | R\$ 130.291.220 | R\$ 171.268.000 | R\$ 133.006.000 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 2.007.250 | R\$ 34.470.594 | R\$ 94.025.876 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,54% | 23,49% | 61,97% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 704.571 | R\$ 3.390.754 | R\$ 8.123.032 |
| Receita Financeira | R\$ 1.999 | R\$ 16.761 | R\$ 53.121 |
| Despesas | -R\$ 84.316 | -R\$ 527.619 | -R\$ 953.025 |
| Resultado | R\$ 622.254 | R\$ 2.879.895 | R\$ 7.223.129 |
| Resultado por cota | R\$ 0,6830 | R\$ 3,1612 | R\$ 7,9288 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,6200 | R\$ 3,1000 | R\$ 7,7400 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,0630 | R\$ 0,0612 | R\$ 0,1888 |

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2020 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | | | | | | | |
| 2019 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 0,62 |
| Δ^3 | -13,9% | -13,9% | -13,9% | -13,9% | -13,9% | | | | | | | |

³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

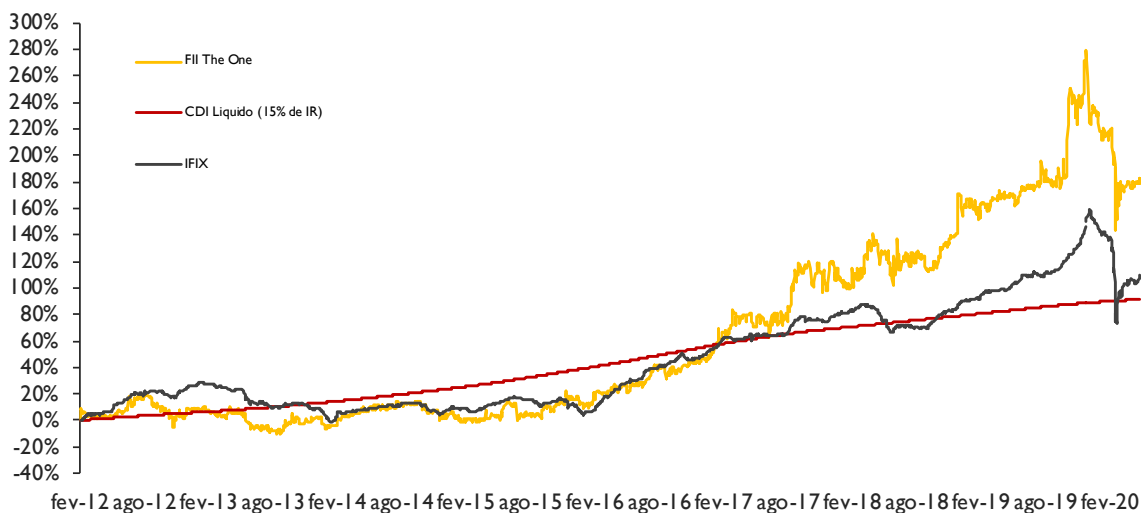
RENTABILIDADE

| rentabilidade total ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|-------|---------|----------|----------------|
| FII The One | 0,73% | -22,40% | 3,00% | 178,94% |
| IFIX | 2,08% | -16,88% | 4,11% | 111,56% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|----------------|
| FII The One | 0,43% | 1,65% | 5,30% | 56,15% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,20% | 1,32% | 4,14% | 91,39% |

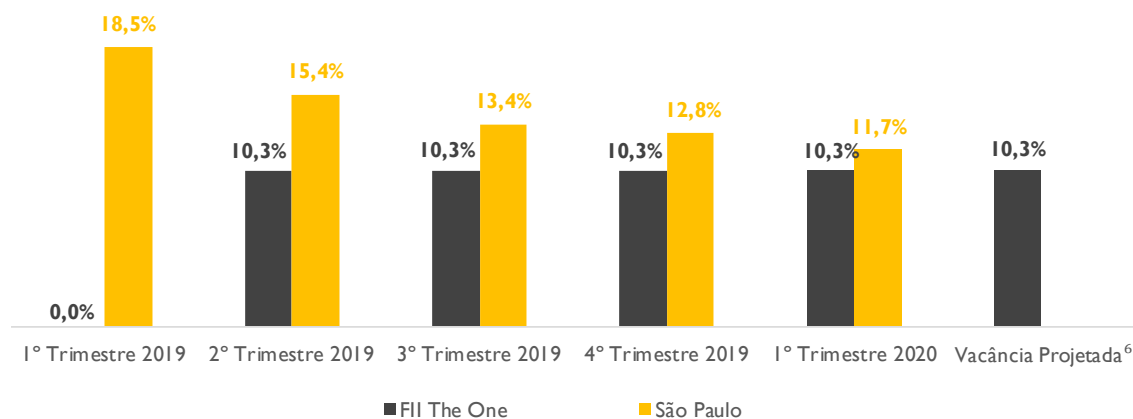
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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

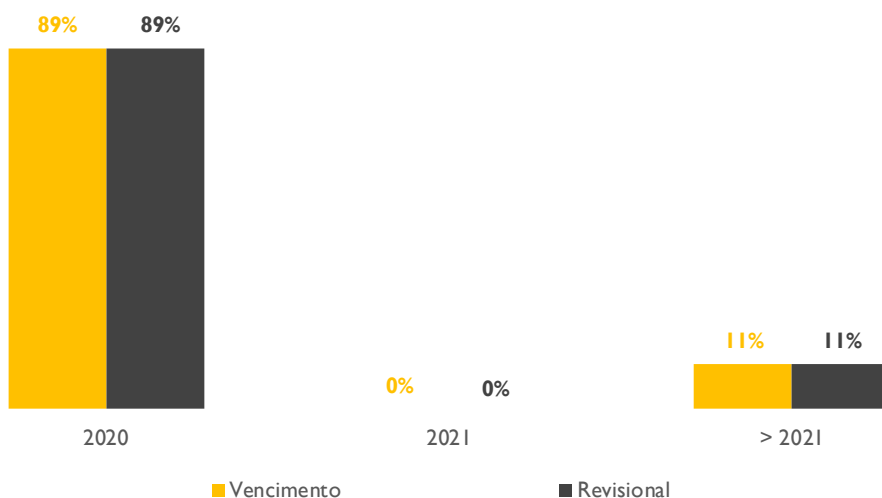
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



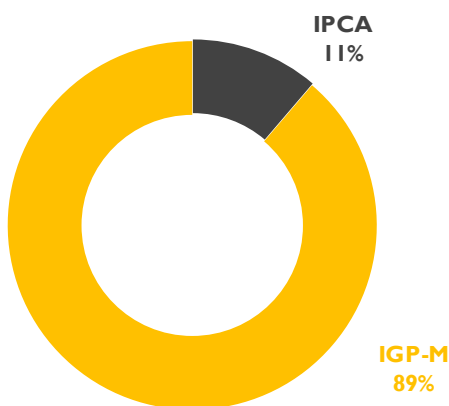
⁶ A vacância projetada contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgada ao mercado. A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

CONTRATOS

Os vencimentos e revisionais dos contratos estão representados no gráfico abaixo:



Os Índices de Reajuste dos contratos estão representados abaixo:



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de:

» THE ONE



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

Área BOMA: 6.015 m²

Participação no Empreendimento: 44%

Vagas de Garagem: 178

THE ONE

| PAVIMENTO | CONJUNTO | LOCATÁRIO | ÍNDICE DE REAJUSTE | ÁREA BOMA |
|--------------|----------|-------------------------|--------------------|----------------------------|
| 1° andar | 11 | Turner | IGP-M | 244 m ² |
| 1° andar | 12 | Turner | IGP-M | 356 m ² |
| 1° andar | 13 | Turner | IGP-M | 419 m ² |
| 1° andar | 14 | Turner | IGP-M | 306 m ² |
| 2° andar | 21 | Turner | IGP-M | 245 m ² |
| 2° andar | 22 | Turner | IGP-M | 358 m ² |
| 2° andar | 23 | Turner | IGP-M | 360 m ² |
| 2° andar | 24 | Turner | IGP-M | 247 m ² |
| 7° andar | 71 | Disponível para Locação | - | 254 m ² |
| 7° andar | 72 | Disponível para Locação | - | 366 m ² |
| 7° andar | 73 | Italac | IPCA | 360 m ² |
| 7° andar | 74 | Italac | IPCA | 247 m ² |
| 10° andar | 101 | Banco do Brasil | IGP-M | 454 m ² |
| 10° andar | 102 | Banco do Brasil | IGP-M | 676 m ² |
| 10° andar | 103 | Banco do Brasil | IGP-M | 687 m ² |
| 10° andar | 104 | Banco do Brasil | IGP-M | 438 m ² |
| TOTAL | | | | 6.015 m² |

| | |
|----------------------------|----------------------|
| ABL Total | 6.015 m ² |
| Vacância (m ²) | 620 m ² |
| Vacância física (%) | 10,3% |

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 16.000,00 - data base 11/2010, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 07/01/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 911.000

QUANTIDADE DE COTISTAS • 5.295

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 140.557.938,20

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site 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.