



FII THE ONE (ONEF11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto de 2020, foi anunciada a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,63 por cota. O fundo distribuiu aos cotistas cerca de 94% do resultado auferido.

A administradora anunciou no dia 25/09/2020, em Fato Relevante, a concretização de negociação de renovação de contrato de locação com o Banco do Brasil no 10º Andar do Edifício The One. O contrato, que se encerraria em 31/10/2020, passa a ter prazo de locação de 01/11/2020 a 31/10/2025, com redução do valor do aluguel mensal. O valor de locação pactuado entre as partes é compatível com os laudos de avaliação que a Administradora realiza periodicamente. A locatária representa 40,3% das receitas imobiliárias do Fundo. Com isso, o cronograma de vencimentos dos contratos foi estendido, conforme gráfico na página 3. A distribuição de rendimentos não deve sofrer alteração em razão da renegociação, uma vez que o impacto da redução será absorvido dentro do limite de distribuição de 95% do resultado em regime de caixa. Ou seja, há um sensível aumento no percentual do resultado distribuído dentro da janela de 95% ~100% de distribuição.

Até o começo da crise iniciada no primeiro trimestre do ano, 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. Contudo, com a crise causada pelo coronavírus, as restrições de mobilidade impostas e seus impactos na economia e nas empresas, mesmo ativos como o The One, localizados em regiões nobres de São Paulo, tendem a sofrer variações nos índices de vacância e preços de locação.

A gestora está acompanhando de perto o impacto que a pandemia 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 a 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 podem existir 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 5 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

	ago/20	dez/19	ago/19
Valor da Cota	R\$ 150,06	R\$ 188,00	R\$ 150,00
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 136.704.660	R\$ 171.268.000	R\$ 136.650.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.193.586	R\$ 42.888.112	R\$ 95.592.965
Giro (% de cotas negociadas)	2,39%	29,75%	63,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 678.726	R\$ 5.426.931	R\$ 8.022.330
Receita Financeira	R\$ 1.931	R\$ 24.191	R\$ 42.531
Despesas	-R\$ 69.014	-R\$ 748.343	-R\$ 1.005.586
Resultado	R\$ 611.642	R\$ 4.702.779	R\$ 7.059.274
Resultado por cota	R\$ 0,6714	R\$ 5,1622	R\$ 7,7489
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,6300	R\$ 4,9700	R\$ 7,4500
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0414	R\$ 0,1922	R\$ 0,2989

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	0,62	0,62	0,63				
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%	-13,9%	-13,9%	-12,5%				

³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

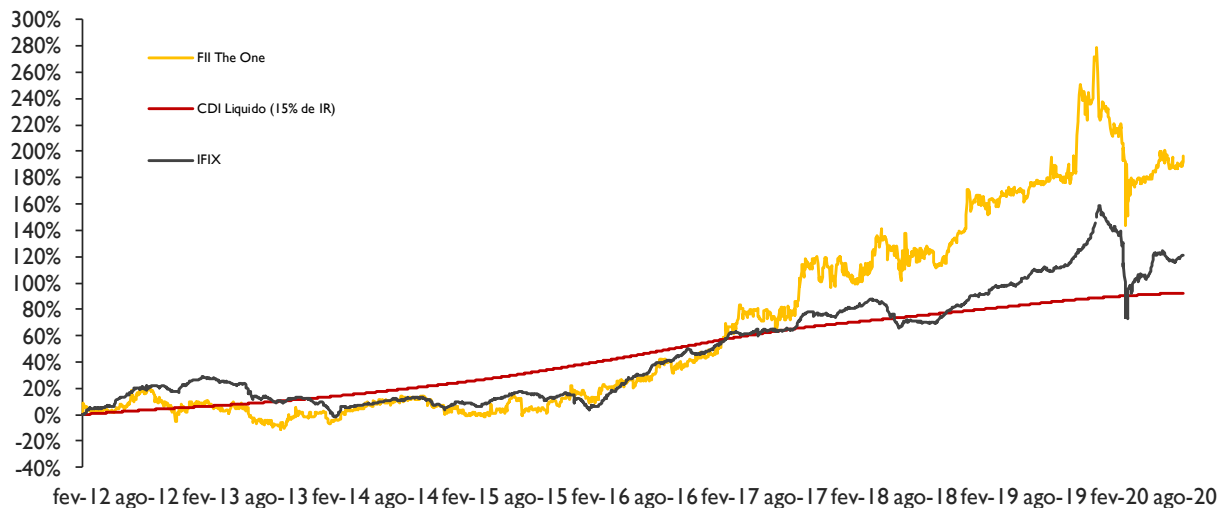
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	3,10%	-17,54%	4,96%	196,41%
IFIX	1,79%	-12,99%	4,72%	121,46%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,43%	2,64%	4,97%	58,02%
CDI líquido (15% de IR)	0,14%	1,81%	3,28%	92,39%

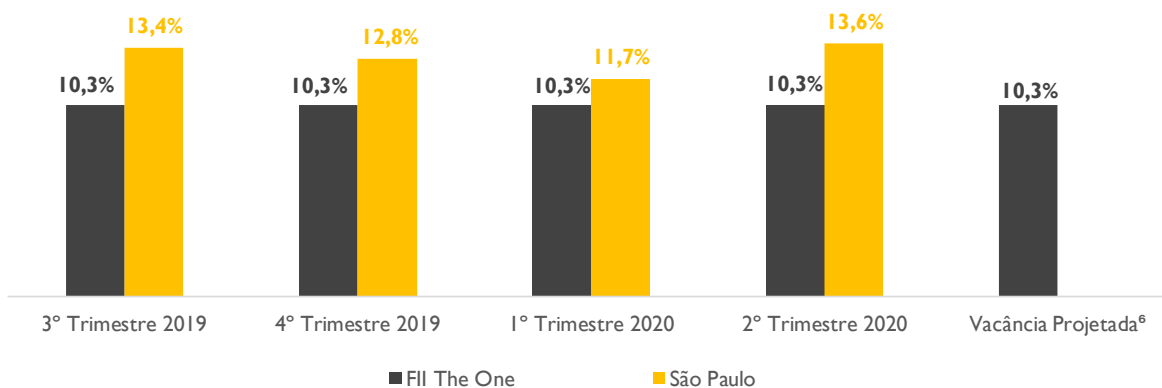
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

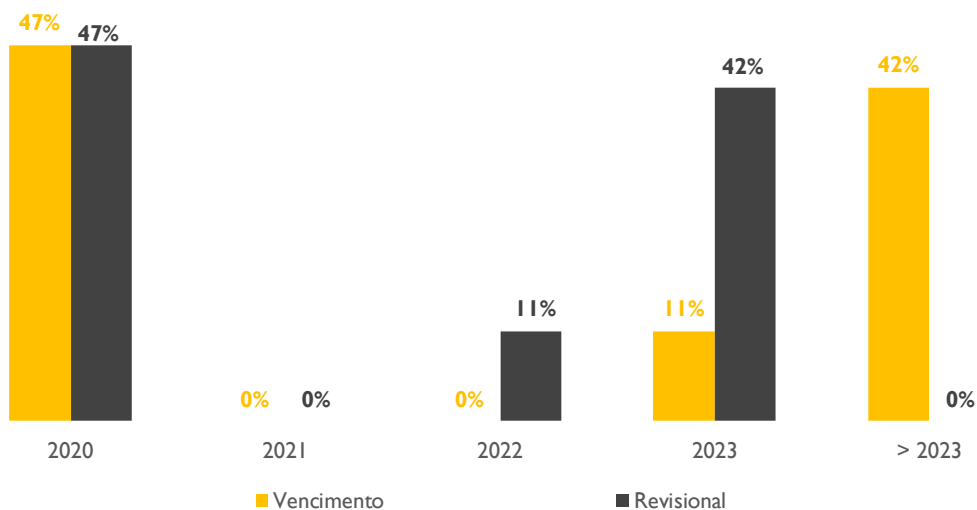
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



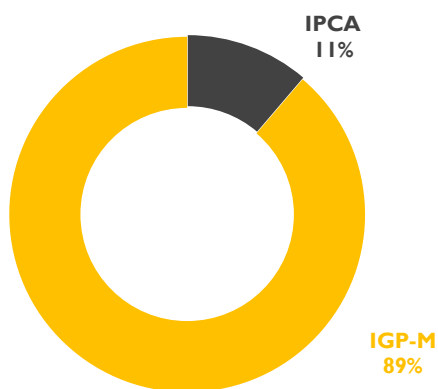
⁶ A vacância projetada contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgada ao mercado. A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

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
1º andar	11	Turner	IGP-M	244 m ²
1º andar	12	Turner	IGP-M	356 m ²
1º andar	13	Turner	IGP-M	419 m ²
1º andar	14	Turner	IGP-M	306 m ²
2º andar	21	Turner	IGP-M	245 m ²
2º andar	22	Turner	IGP-M	358 m ²
2º andar	23	Turner	IGP-M	360 m ²
2º andar	24	Turner	IGP-M	247 m ²
7º andar	71	Disponível para Locação	-	254 m ²
7º andar	72	Disponível para Locação	-	366 m ²
7º andar	73	Italac	IPCA	360 m ²
7º andar	74	Italac	IPCA	247 m ²
10º andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	454 m ²
10º andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	676 m ²
10º andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	687 m ²
10º 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 • 4.835

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 140.675.406,11

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").

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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 documento 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 documento. • 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.