



## 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 novembro de 2019, 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 em 2020.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 38 milhões (+39%) na alínea "Propriedade para investimentos" no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 111,52 (outubro) para R\$ 154,17.

A gestora do Fundo ressalta que está envidando esforços no sentido de alocar a área vacante do ativo com a maior brevidade possível, alinhada à expectativa dos cotistas.

### DADOS DO FUNDO

	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 178,00	R\$ 150,00	R\$ 129,93
Quantidade de Cotas	911.000	911.000	911.000
Valor de Mercado	R\$ 162.158.000	R\$ 136.650.000	R\$ 118.366.230

### LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 24.591.869	R\$ 46.721.179	R\$ 48.462.005
Giro (% de cotas negociadas)	15,42%	32,08%	33,52%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 639.849	R\$ 7.707.736	R\$ 8.434.923
Receita Financeira	R\$ 2.855	R\$ 57.330	R\$ 63.208
Despesas	-R\$ 58.769	-R\$ 696.034	-R\$ 749.687
Resultado	R\$ 583.934	R\$ 7.069.032	R\$ 7.748.444
Resultado por cota	R\$ 0,6410	R\$ 7,7596	R\$ 8,5054
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,6200	R\$ 7,6200	R\$ 8,3400
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0210	R\$ 0,1396	R\$ 0,1654

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> 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
2019	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,62	0,62	0,62	
2018	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,72
$\Delta^3$	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

## RENTABILIDADE

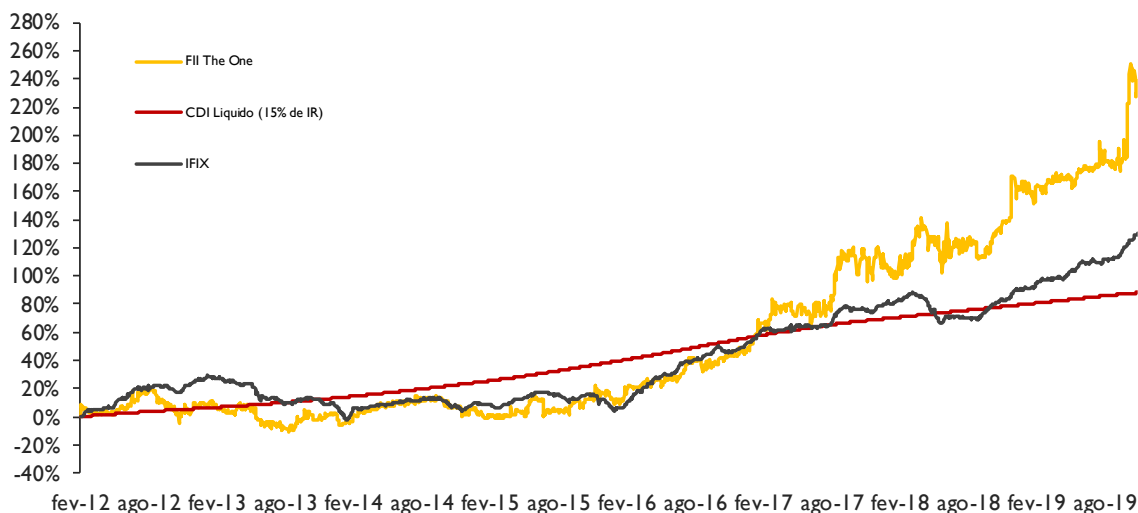
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	19,42%	24,98%	45,07%	239,14%
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%	130,07%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII The One	0,41%	5,08%	6,42%	52,43%
CDI líquido (15% de IR)	0,32%	4,75%	5,17%	88,07%

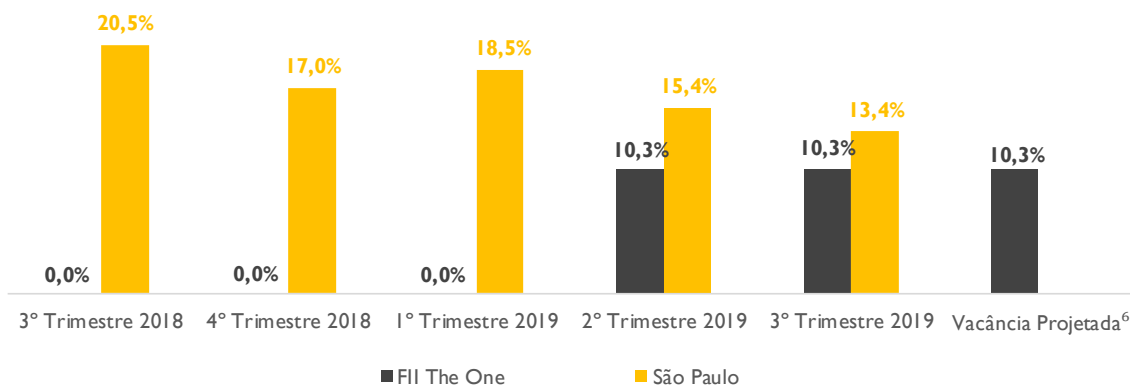
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> 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

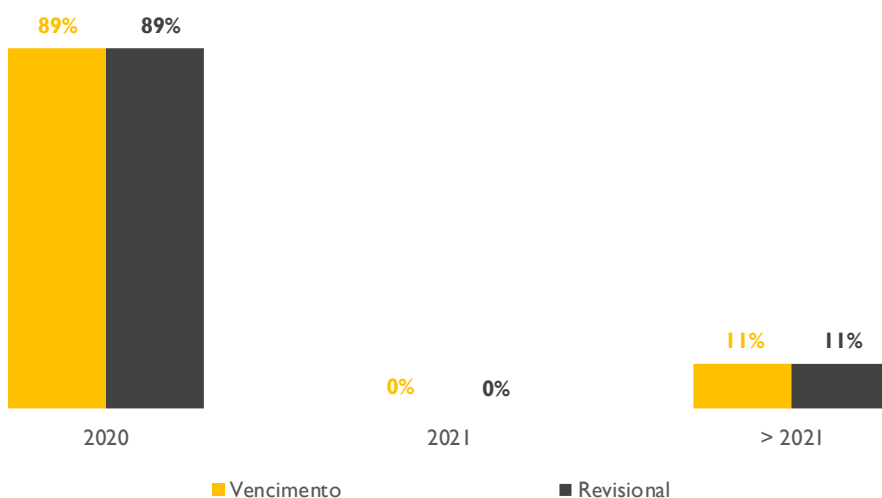
Comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



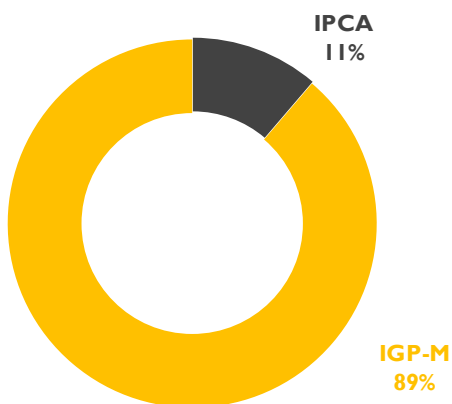
<sup>6</sup> A vacância projetada contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgada ao mercado. A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

## 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 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
1° andar	12	Turner	IGP-M	356 m <sup>2</sup>
1° andar	13	Turner	IGP-M	419 m <sup>2</sup>
1° andar	14	Turner	IGP-M	306 m <sup>2</sup>
2° andar	21	Turner	IGP-M	245 m <sup>2</sup>
2° andar	22	Turner	IGP-M	358 m <sup>2</sup>
2° andar	23	Turner	IGP-M	360 m <sup>2</sup>
2° andar	24	Turner	IGP-M	247 m <sup>2</sup>
7° andar	71	Disponível para Locação	-	254 m <sup>2</sup>
7° andar	72	Disponível para Locação	-	366 m <sup>2</sup>
7° andar	73	Italac	IPCA	360 m <sup>2</sup>
7° andar	74	Italac	IPCA	247 m <sup>2</sup>
10° andar	101	Banco do Brasil	IGP-M	454 m <sup>2</sup>
10° andar	102	Banco do Brasil	IGP-M	676 m <sup>2</sup>
10° andar	103	Banco do Brasil	IGP-M	687 m <sup>2</sup>
10° andar	104	Banco do Brasil	IGP-M	438 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>6.015 m<sup>2</sup></b>

ABL Total	6.015 m <sup>2</sup>
Vacância (m <sup>2</sup> )	620 m <sup>2</sup>
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** • 4.959

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 140.451.288,17

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.