

Relatório Gerencial

Novembro/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Centro Têxtil Internacional tem por objetivo a exploração do empreendimento denominado Centro Têxtil Internacional e a comercialização de salões de uso, do qual detém participação de 75%.

COMENTÁRIOS

Em novembro, o Fundo não auferiu resultados e não foram distribuídos rendimentos devido ao atual cenário de vacância.

Como já esperado, o último trimestre costuma ser mais movimentado: empresas que estão com demandas em andamento aproveitam a oportunidade para finalizar as negociações e utilizar o *budget* aprovado para mudança; em contrapartida, algumas empresas cessam as buscas até o próximo ano devido à incerteza do cenário político-econômico. De qualquer maneira, o mercado imobiliário permanece aquecido tanto para buscas por informações de disponibilidade de locação quanto para os agendamentos de visitas. A maioria das empresas ou já voltaram (ou modelo híbrido ou presencial integral) ou já indicaram datas de retorno ao ambiente de trabalho.

Neste mês, o empreendimento recebeu visitas de interessados do setor de automóveis e segue com conversas em andamento com potenciais locatários acerca de tratativas anteriormente iniciadas. Em paralelo, está sendo feito trabalho, em conjunto com a administradora condominial e demais proprietários, de redução dos custos condominiais e manutenções necessárias no empreendimento.

DADOS DO FUNDO

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 18,86	R\$ 37,90	R\$ 49,05
Quantidade de Cotas	2.594.279	2.594.279	2.594.279
Valor de Mercado	R\$ 48.928.102	R\$ 98.323.174	R\$ 127.249.385

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 187.908	R\$ 4.738.403	R\$ 6.038.350
Giro (%de cotas negociadas)	0,38%	6,43%	7,54%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

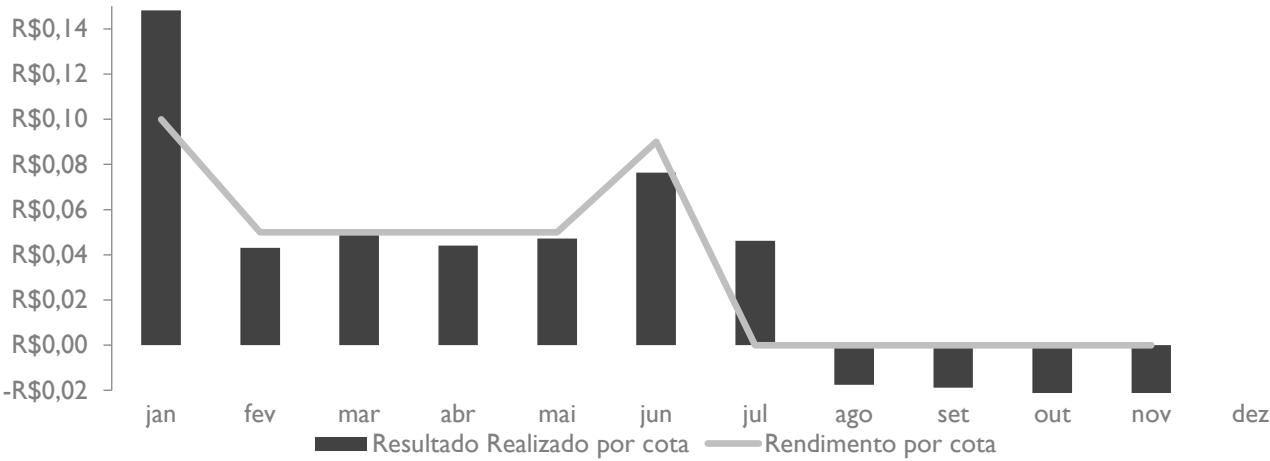
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 1.518.290	R\$ 1.818.290
Receita Financeira	R\$ 21.249	R\$ 44.633	R\$ 47.023
Despesas	-R\$ 80.856	-R\$ 596.562	-R\$ 641.432
Resultado	-R\$ 59.607	R\$ 966.362	R\$ 1.223.882
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,02	R\$ 0,37	R\$ 0,47
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,00	R\$ 0,39	R\$ 0,89
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,02	-R\$ 0,02	-R\$ 0,42

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

RESULTADO DO FUNDO



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,10	0,05	0,05	0,05	0,05	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2020	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,35	0,15
Δ ³	-98,1%	-99,1%	-99,1%	-99,1%	-99,1%	-98,3%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

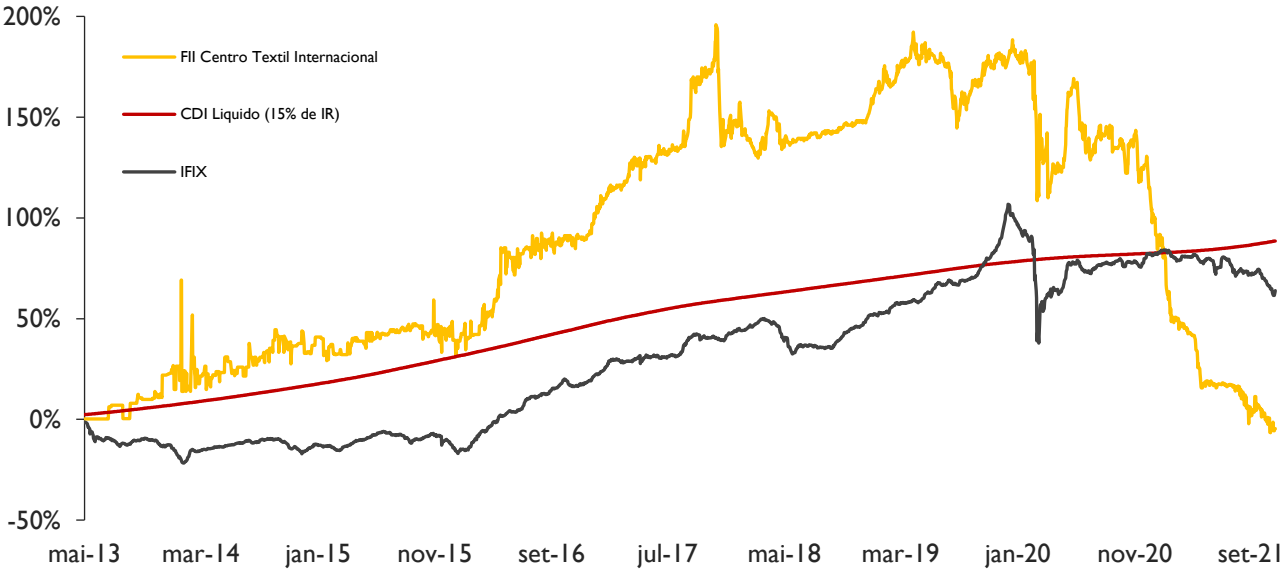
RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional		-6,36%	-58,55%	-60,60%	-4,58%
IFIX		-3,64%	-10,16%	-8,19%	63,88%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional	0,00%	0,84%	1,81%	93,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,50%	3,14%	3,28%	88,58%

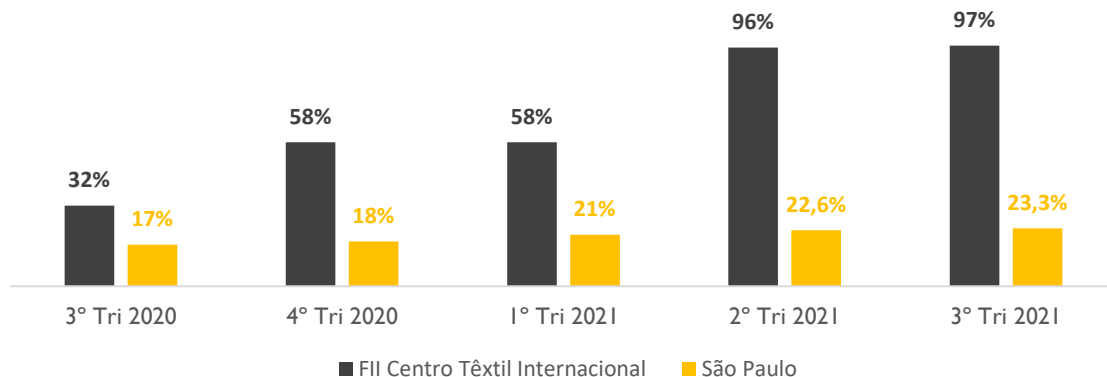
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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 física 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. Fonte de Vacância: Buildings.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

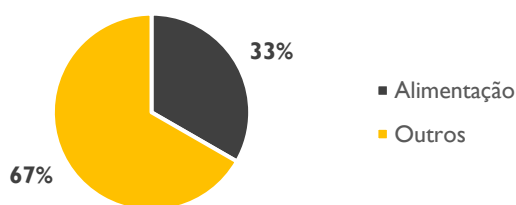


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

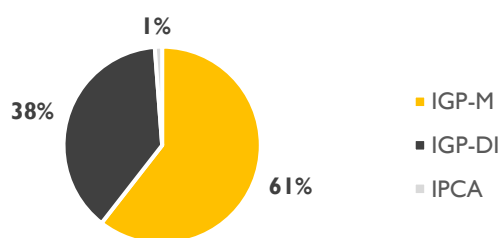
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m², e o total de vagas de garagem é de 1.096.

<https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-centro-textil-internacional>

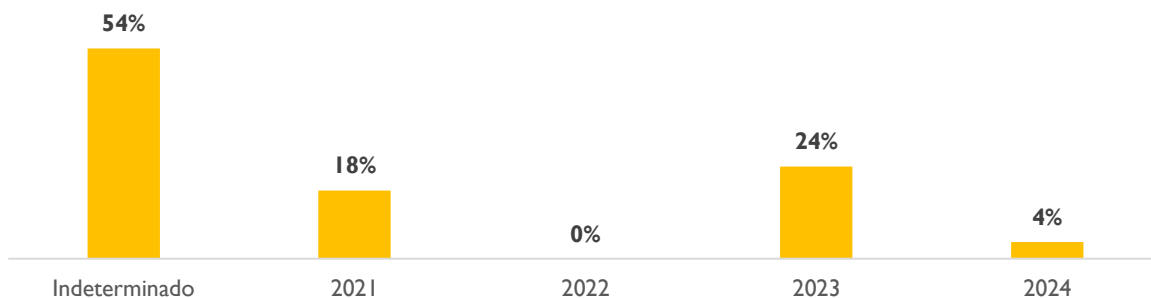
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,265% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 01/08/1995

QUANTIDADE DE COTAS • 2.594.279

QUANTIDADE DE COTISTAS • 3.779

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 113.108.757,92

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 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.