



FII CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL (CTXT11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 DO GESTOR

Em agosto, o Fundo apresentou o resultado operacional em regime de caixa de R\$0,3986/cota, em linha com o orçamento. A distribuição referente ao mês foi de 0,38/cota.

Conforme publicado via Fato Relevante de 01 de julho de 2020, foi recebida notificação extrajudicial encaminhada pelo locatário ITÁU UNIBANCO S/A sobre a devolução de duas unidades do Centro Têxtil Internacional: SUC – Pavilhão II, localizada no 1º pavimento do Imóvel, equivalente a uma área locada de 11.658,52 m²; e SUC – Pavilhão IV, localizada no 2º pavimento do Imóvel, o qual por sua vez possui uma área de 10.544,23 m². Com isso, o Itaú Unibanco deverá desocupar duas unidades no imóvel com metragem total de 22.202,75 m² (ver quadro abaixo). A metragem total equivale a 49% da área bruta locável do imóvel do Fundo.

A devolução do Pavilhão IV ocorreu no início de setembro e a devolução do Pavilhão II está prevista para o início de outubro. O impacto na receita de locação proveniente da devolução total das áreas será de aproximadamente 45% a partir de novembro. As despesas de vacância ainda não tiveram impacto no mês de agosto e impactarão no resultado operacional do fundo de acordo com o cronograma das devoluções. As multas rescisórias devem ser recebidas oportunamente ainda no ano de 2020 e qualquer atualização sobre a locação dos espaços vagos serão informadas oportunamente pela Administradora do fundo.

| Unidade | Área | Ocupante | Data de desocupação estimada |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| SUC – Pavilhão II / 1º pavimento | 11.658,52 m ² | Itaú Unibanco | 02 de outubro/2020 |
| SUC – Pavilhão IV / 2º pavimento | 10.544,23 m ² | Itaú Unibanco | 02 de setembro/2020 |

DADOS DO FUNDO

| | ago/20 | dez/19 | ago/19 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| Valor da Cota | R\$ 49,40 | R\$ 58,80 | R\$ 55,50 |
| Quantidade de Cotas | 2.594.279 | 2.594.279 | 2.594.279 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 1.039.625 | R\$ 10.408.287 | R\$ 13.576.273 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,85% | 7,80% | 9,89% |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

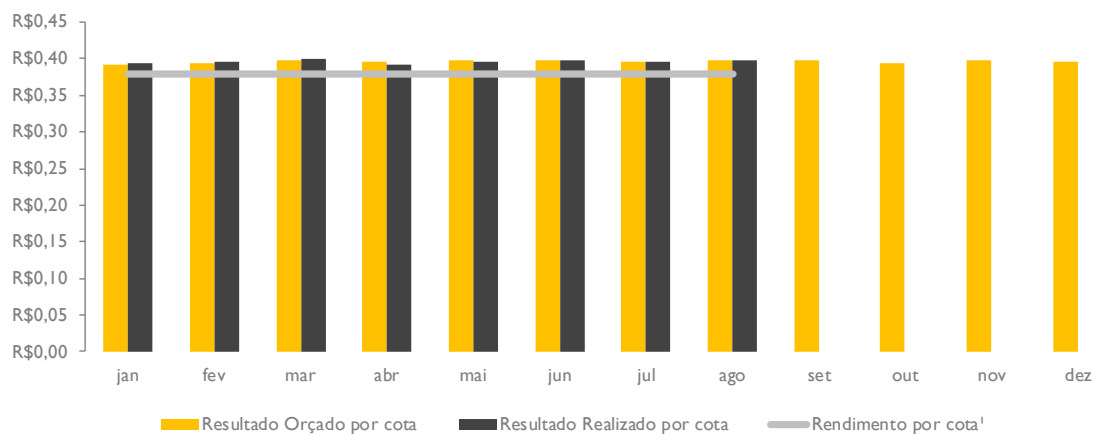
| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 1.068.750 | R\$ 8.550.000 | R\$ 12.528.000 |
| Receita Financeira | R\$ 1.583 | R\$ 18.269 | R\$ 30.490 |
| Despesas | -R\$ 36.279 | -R\$ 342.280 | -R\$ 496.451 |
| Resultado | R\$ 1.034.054 | R\$ 8.225.989 | R\$ 12.062.039 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 0,3986 | R\$ 3,1708 | R\$ 4,6495 |
| Resultado Orçado por cota | R\$ 0,3976 | R\$ 3,1676 | R\$ 4,6491 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,3800 | R\$ 3,4035 | R\$ 4,4778 |

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

Os valores por cota aqui expostos já levam em consideração o efeito do grupamento de cotas na proporção de 14 para 1.

ORÇADO X REALIZADO



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2020 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | 0,38 | | | | |
| 2019 | 0,03 | 0,42 | 0,42 | 0,37 | 0,33 | 0,37 | 0,37 | 0,36 | 0,37 | 0,36 | 0,36 | 0,36 |
| Δ^3 | -8,0% | -9,3% | -8,5% | 2,9% | 14,2% | 2,2% | 2,2% | 5,5% | | | | |

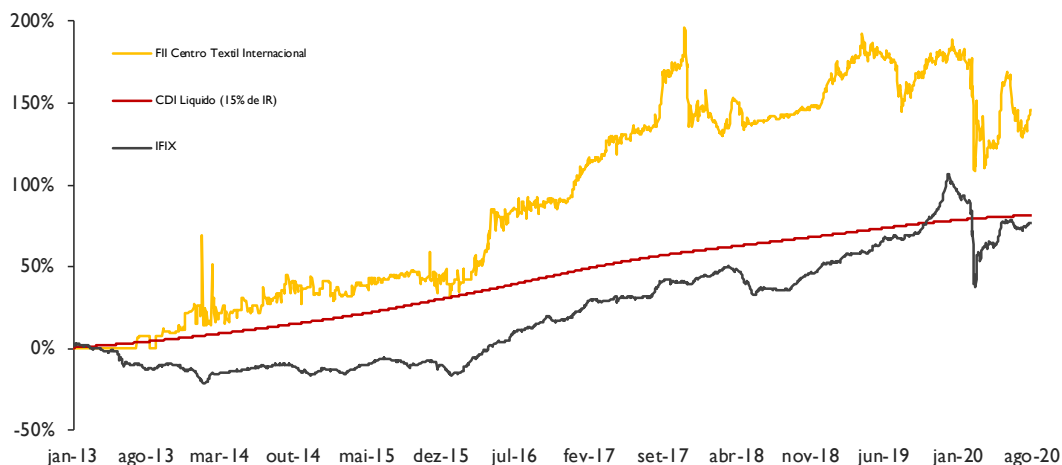
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 14 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

| | rentabilidade total ⁴ | | | |
|--|----------------------------------|---------|----------|----------------|
| | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Centro Têxtil Internacional | 2,66% | -10,96% | -3,25% | 146,07% |
| IFIX | 1,79% | -12,99% | 4,72% | 76,83% |
| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | | | | |
| | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Centro Têxtil Internacional | 0,78% | 13,26% | 8,07% | 88,75% |

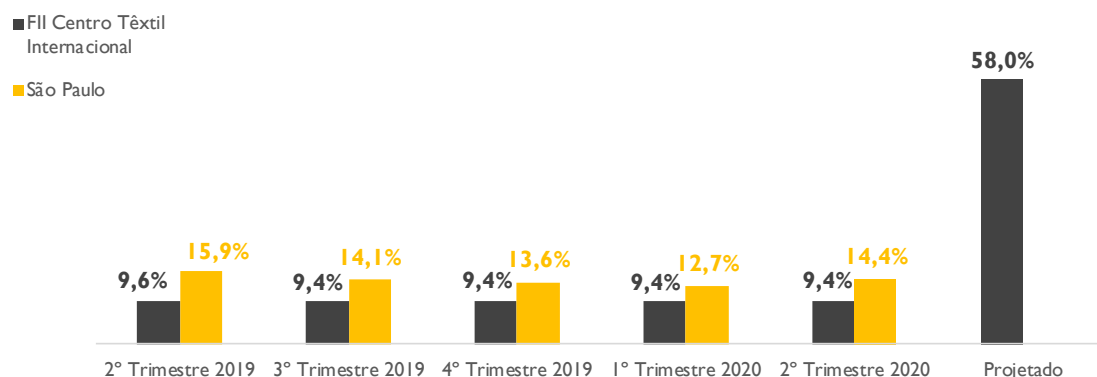
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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. O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório. Fonte de Vacância: Buildings.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

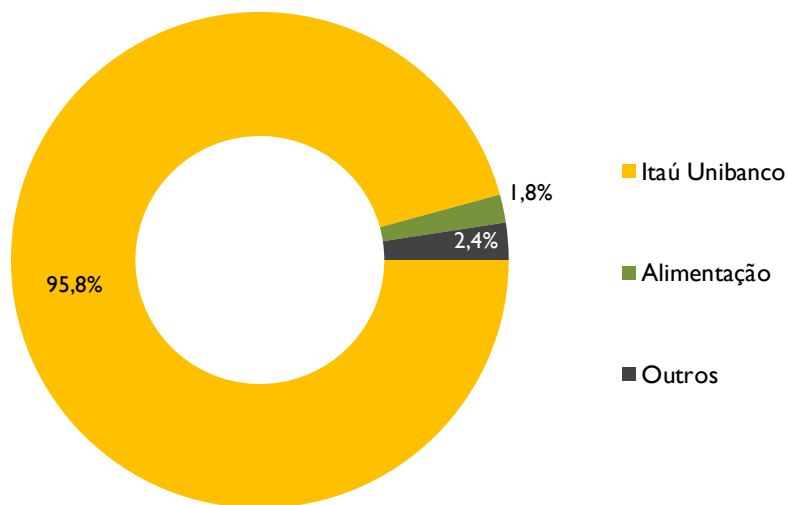


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

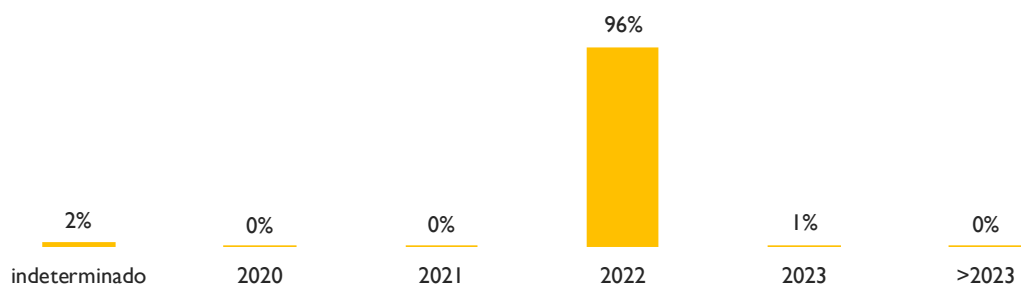
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m², e o total de vagas de garagem é de 1.096.

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

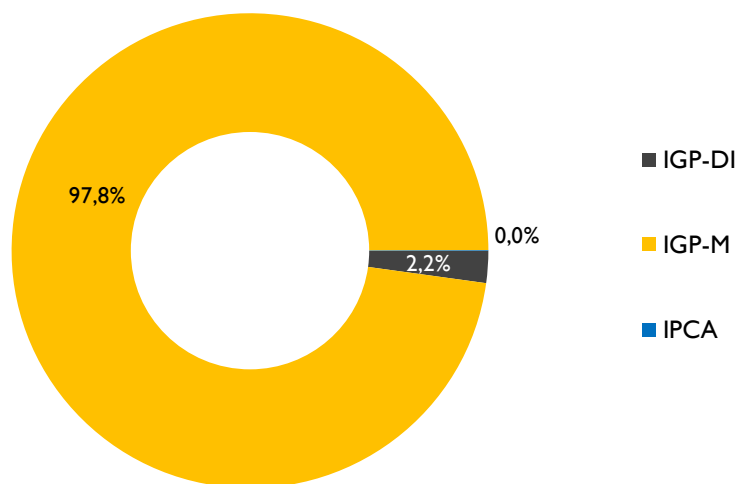
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

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 • 4.512

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 138.677.122,69

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 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 exposto 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.