

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – DEZEMBRO 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

NÃO OLHE PARA 2022

Formou-se um consenso segundo o qual 2022 será uma guerra, pois a polarização política está infernal e deve apenas se intensificar até as eleições de outubro.

As eleições polarizadas do passado sempre trouxeram volatilidade nos mercados. Por que com este processo eleitoral seria diferente? Esta eleição seria polarizada, como todas as eleições costumam ser, mas de um jeito distinto?

Todavia, como é de praxe, todo consenso de mercado sobre o futuro é sempre antecipado, de tal sorte a produzir efeitos imediatos e trazer para o presente o que já se toma como certo para frente.

O futuro está no preço.

Segue-se desse raciocínio que o pior de 2022, por conta dos radicalismos e incertezas sobre a economia, já está acontecendo. Não apenas bem antes do fato, mas também sem a certeza de que vai ser assim mesmo.

Muitos futuros idealizados só vão existir no terreno do pretérito. É o que se negocia nos mercados de derivativos. É possível que 2022 seja muito diferente do que se imagina. Na verdade, a experiência tende a mostrar que o amanhã é quase sempre diferente do que se projeta hoje, uma vez que o futuro tem por ofício ser incerto. As certezas pessimistas sobre o futuro podem não se confirmar. Como, aliás, é comum com as outras certezas sobre o porvir.

O futuro próximo, vale dizer 2022, parecia especialmente complexo quando observado do segundo semestre de 2021, daí: (i) o câmbio excessivamente depreciado; (ii) a inflação no pico; (iii) a curva de juros empinada; (iv) a bolsa descontada; e (v) os fundos imobiliários com preços abaixo do valor patrimonial dos imóveis.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS

Em 2021, entramos no segundo ano de enfrentamento à pandemia e o setor imobiliário, que em 2020 passou por um teste de fogo, teve de encarar outros desafios, ensaiando uma recuperação. Com isso, cada setor experimentou novas fases de formas diferentes.

No mercado de fundos imobiliários, o setor logístico, um dos grandes destaques de 2020, mostrou-se resiliente, apesar de seu boom arrefecer e o segmento encerrar o ano com uma queda na performance maior do que o índice de fundos imobiliários – que foi puxado positivamente pelo desempenho dos FIs de CRI. Alguns setores bastante depreciados em 2020, como corporativo, varejo e shopping, apresentaram melhora nos desempenhos e números operacionais ao longo dos últimos 12 meses, com o avanço da vacinação e menos restrições de operação. Ao mesmo tempo, a inflação do aluguel galopante tornou-se o grande desafio para locadores e locatários, e o ano foi marcado por uma necessidade – e capacidade – de negociação dos empreendedores.

Como gestores de investimentos imobiliários, os desafios enfrentados em 2020 foram importantes para termos uma visão mais clara de 2021, com a certeza de que bons portfólios e regiões de excelência são cruciais para manter a resiliência dos ativos imobiliários. Neste texto, destacaremos um breve resumo das ações tomadas pela gestão em cada segmento.

[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

No mês de dezembro, o Fundo não auferiu resultados e não foram distribuídos rendimentos devido ao atual cenário de vacância.

Neste mês, houve visitas de interessados do setor de educação, com demanda de cerca de 5.000 m² e interessados do setor de logística, com demanda de 30.000 m². Segue-se em tratativas com demandas anteriormente iniciadas referente a potenciais locatários de setores diversos.

DADOS DO FUNDO

	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 18,49	R\$ 37,90	R\$ 48,98
Quantidade de Cotas	R\$ 2.594.279,00	R\$ 2.594.279,00	R\$ 2.594.279,00
Valor de Mercado	R\$ 47.968.218,71	R\$ 98.323.174,10	R\$ 127.067.785,42

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 112.675,19	R\$ 4.851.078,44	R\$ 4.851.078,44
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	6,67%	6,67%
Presença em Pregões	100%	99,60%	99,60%

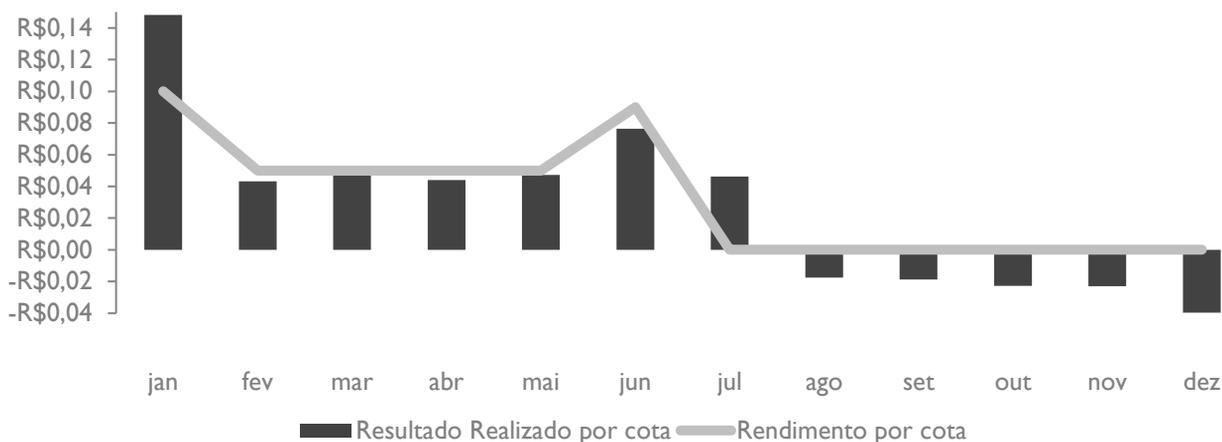
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 0,00	R\$ 1.518.290,28	R\$ 1.518.290,28
Receita Financeira	R\$ 34.391	R\$ 79.024	R\$ 79.024
Despesas	-R\$ 137.196	-R\$ 733.758	-R\$ 733.758
Resultado	-R\$ 102.805	R\$ 863.557	R\$ 863.557
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,04	R\$ 0,33	R\$ 0,33
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,00	R\$ 0,39	R\$ 0,54
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,04	-R\$ 0,06	-R\$ 0,21

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	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%	-100,0%

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

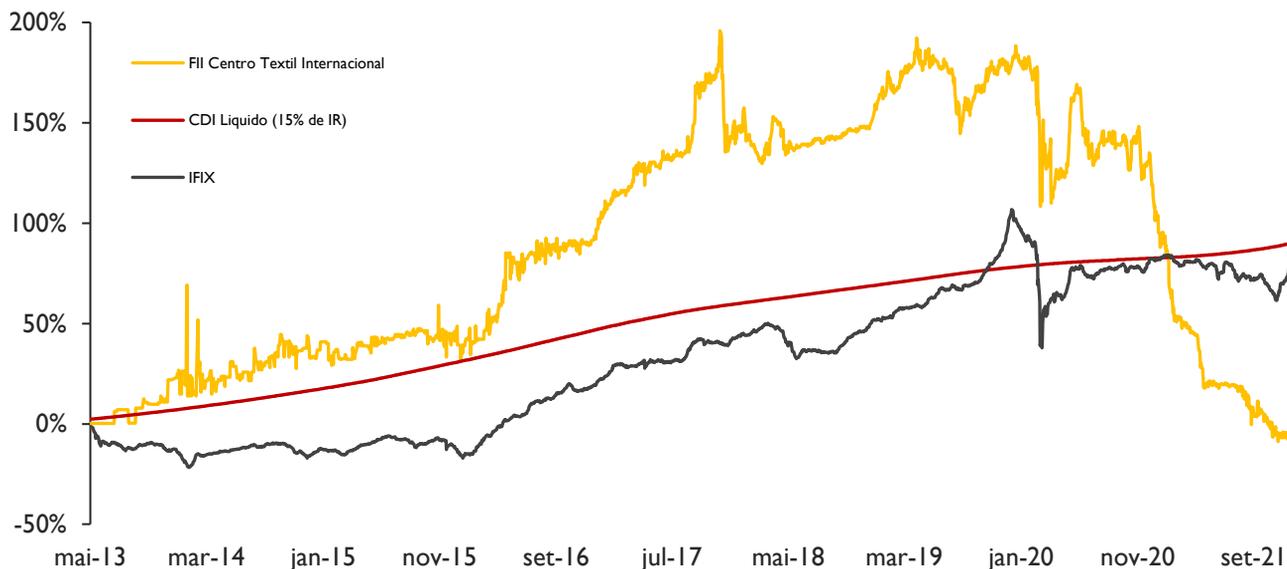
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional	-0,72%	-60,13%	-60,13%	-6,45%
IFIX	-8,07%	-2,28%	-2,28%	78,27%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional	0,00%	0,84%	1,17%	93,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,62%	3,71%	3,71%	89,85%

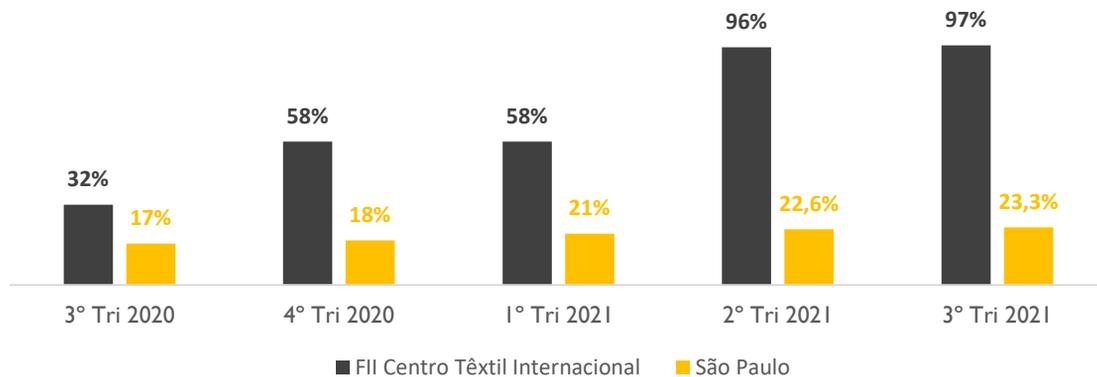
⁴ Rentabilidade calculada a través do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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>

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 • 3.723

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 112.402.752,34

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.