

Relatório Gerencial

Outubro/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 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

SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço abaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

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

O empreendimento recebeu visitas de interessados do setor de biomedicina com demanda de 2.000 m² e segue em tratativas sobre demandas anteriormente iniciadas com outras empresas. Segue-se com o trabalho de prospecção de novos locatários em conjunto com imobiliárias e consultorias, com foco em demandas para *backoffice* de grandes empresas e *contact centers*.

2ª EMISSÃO DE COTAS

[Fato Relevante \(04/10/2021\)](#) - aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a 2ª Emissão de Cotas do Fundo ao valor de mercado por cota, no valor total de até R\$ 7.120.018,44 (sem considerar Custo Unitário) ou R\$ 7.335.963,54 (considerando Custo Unitário).

[Comunicado ao Mercado \(26/10/2021\)](#) - encerramento do período de exercício do direito de preferência. Foram subscritas e integralizadas 173.098 Novas Cotas, correspondendo ao montante de R\$ 4.116.270,44 (considerando Custo Unitário).

[Comunicado ao Mercado \(04/11/2021\)](#) - encerramento do período de exercício de subscrição de sobras. Ao todo, somando Novas Cotas subscritas no período de direito de preferência e período de sobras, foram subscritas e integralizadas 173.176 Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 4.118.125,28 incluindo Custo Unitário.

Os demais detalhes referentes à Oferta se encontram na Proposta à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas divulgada em 01 de setembro de 2021, no Sumário de Decisões da AGC e no Fato Relevante divulgados em 04 de outubro de 2021.

DADOS DO FUNDO

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 20,14	R\$ 37,90	R\$ 48,27
Quantidade de Cotas	2.594.279	2.594.279	2.594.279
Valor de Mercado	R\$ 52.248.779	R\$ 98.323.174	R\$ 125.225.847

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 92.517	R\$ 4.550.496	R\$ 7.006.468
Giro (% de cotas negociadas)	0,17%	6,05%	8,10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

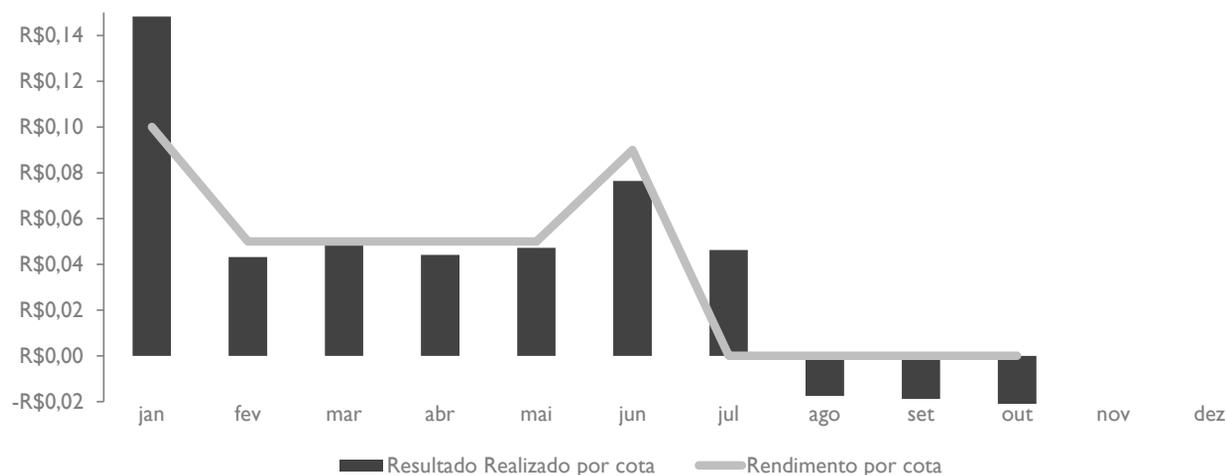
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 1.518.290	R\$ 3.043.640
Receita Financeira	R\$ 6.260	R\$ 23.384	R\$ 26.905
Despesas	-R\$ 65.467	-R\$ 515.706	-R\$ 610.392
Resultado	-R\$ 59.207	R\$ 1.025.968	R\$ 2.460.154
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,02	R\$ 0,40	R\$ 0,95
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,00	R\$ 0,39	R\$ 1,27
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,02	R\$ 0,01	-R\$ 0,32

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	-	-
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%	-	-

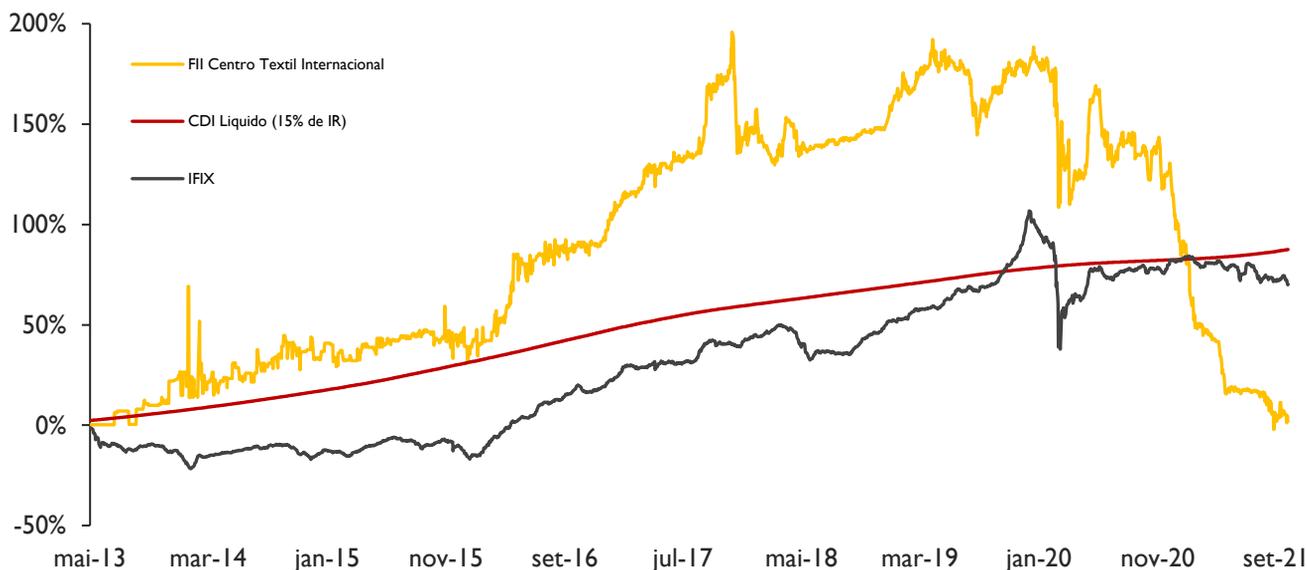
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional		-0,30%	-55,74%	-56,90%	1,90%
IFIX		-1,47%	-6,78%	-3,29%	70,06%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
FII Centro Têxtil Internacional		0,00%	0,84%	2,63%	93,56%
CDI líquido (15% de IR)		0,46%	2,62%	2,89%	87,57%

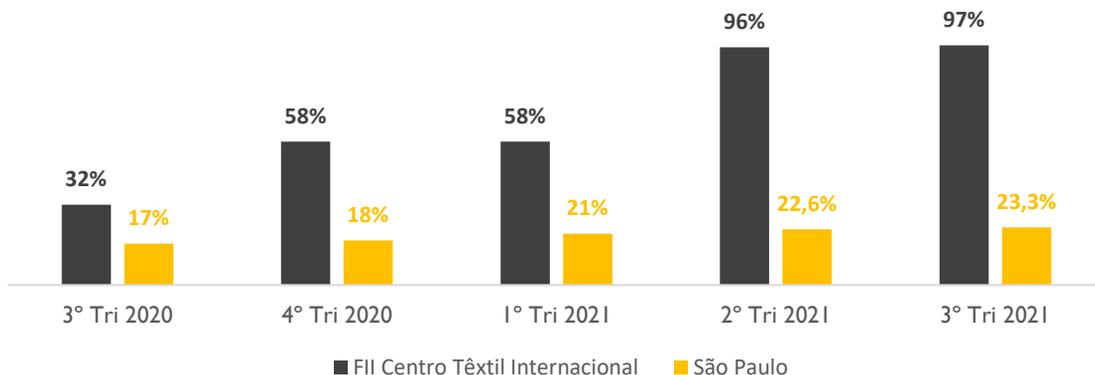
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

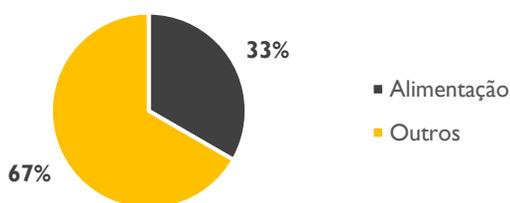


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

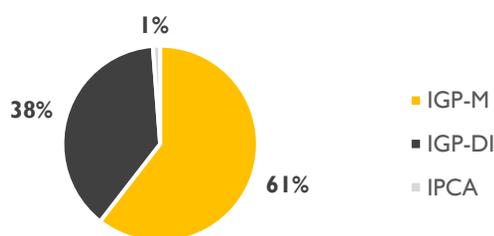
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m², e o total de vagas de garagem é de 1.096.

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

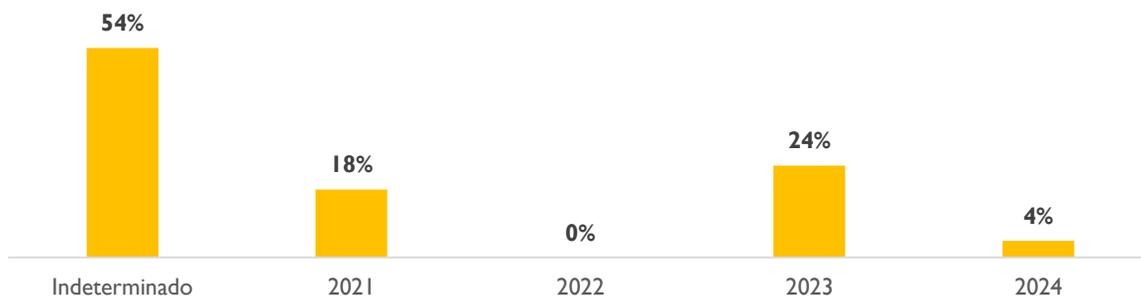
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



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 • 3.913 (ref. Setembro)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 123.239.909,63 (ref. Setembro)

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 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.