

# Relatório Gerencial

Março/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

## 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 março, o Fundo apresentou o resultado operacional em regime de caixa de R\$ 0,049/cota e a distribuição referente ao mês foi de R\$ 0,05/cota.

Conforme publicado via Fato Relevante no dia 04 de dezembro de 2020, o ITAÚ UNIBANCO S/A comunicou no dia 01 de dezembro de 2020 a intenção de devolução dos imóveis identificados como (i) SUC - Pavilhão I, localizado no 1º Pavimento do Centro Têxtil Internacional, equivalente a uma área locada de 8.672,00 m<sup>2</sup>; e (ii) SUC Pavilhão III, localizado no 2º Pavimento do mesmo empreendimento, o qual por sua vez possui uma área de 8.700,00 m<sup>2</sup>. O Itaú Unibanco deverá desocupar as duas unidades até 30 de maio de 2021.

O Itaú Unibanco permanecerá responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos incidentes até a data de desocupação dos imóveis, observado o aviso prévio contratual, bem como eventuais multas contratuais decorrentes da rescisão antecipada.

Com as devoluções ocorridas em setembro e outubro de 2020, referente ao Pavilhão IV e ao Pavilhão II, o Itaú Unibanco terá desocupado, no total, 39.574,75 m<sup>2</sup>. A administradora do imóvel, em conjunto com a CBRE, está buscando, desde então, novos locatários para o imóvel através de abordagens com empresas que demonstraram interesse no passado e prospecção de novas empresas, com foco inicial em grandes ocupantes. Tratativas iniciais com empresas interessadas têm ocorrido e o imóvel tem recebido visitas, porém não há, até o momento, nenhuma sinalização de acordo para locação.

Abaixo, parte do material de análise produzido pela CBRE para estratégia de comercialização do empreendimento



## DADOS DO FUNDO

	mar/21	jan/21	mar/20
Valor da Cota	R\$ 29,30	R\$ 37,90	R\$ 49,70
Quantidade de Cotas	2.594.279	2.594.279	2.594.279
Valor de Mercado	R\$ 76.012.375	R\$ 98.323.174	R\$ 128.935.666

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 440.500	R\$ 2.299.472	R\$ 12.843.376
Giro (% de cotas negociadas)	0,57%	2,42%	10,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 163.117	R\$ 603.831	R\$ 10.679.181
Receita Financeira	R\$ 544	R\$ 1.485	R\$ 19.291
Despesas	-R\$ 51.741	-R\$ 108.843	-R\$ 555.919
Resultado	R\$ 111.920	R\$ 496.474	R\$ 10.142.554
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,04	R\$ 0,19	R\$ 3,91
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,05	R\$ 0,15	R\$ 4,02
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,01	R\$ 0,04	-R\$ 0,11

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

<sup>2</sup> 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									
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 <sup>3</sup>	-98,1%	-99,1%	-99,1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

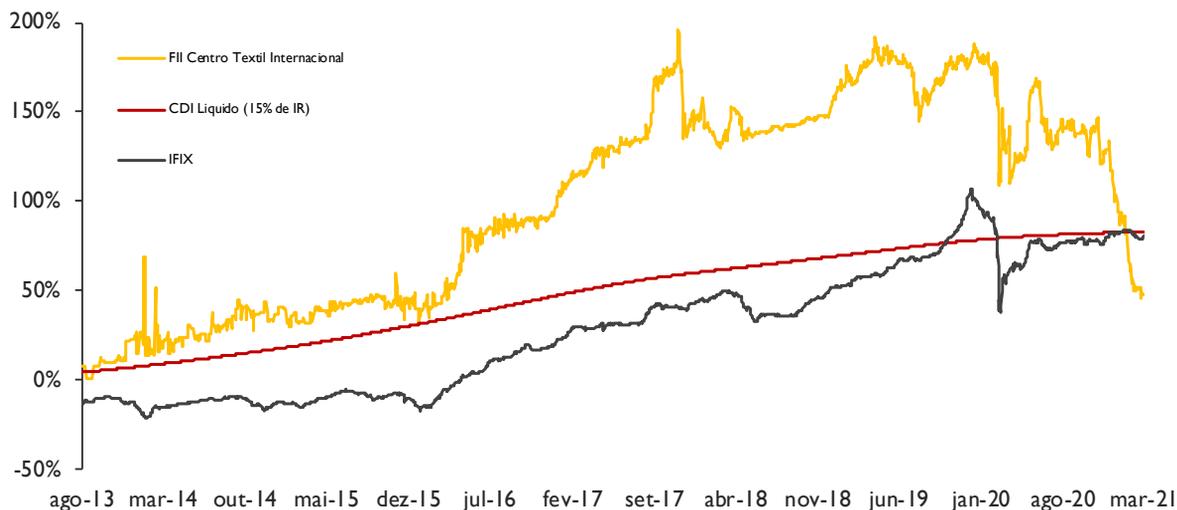
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional	-10,39%	-36,62%	-37,86%	47,99%
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%	80,94%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Centro Têxtil Internacional	0,15%	0,43%	7,42%	92,99%
CDI líquido (15% de IR)	0,17%	0,42%	1,89%	83,23%

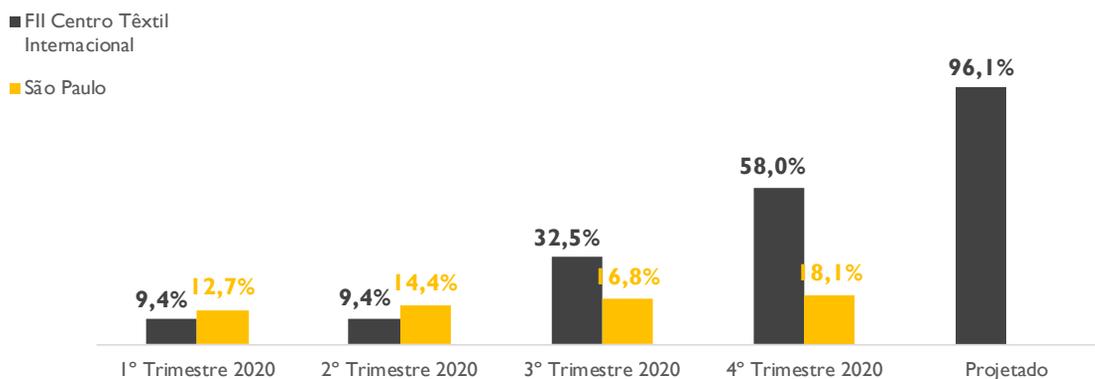
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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 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

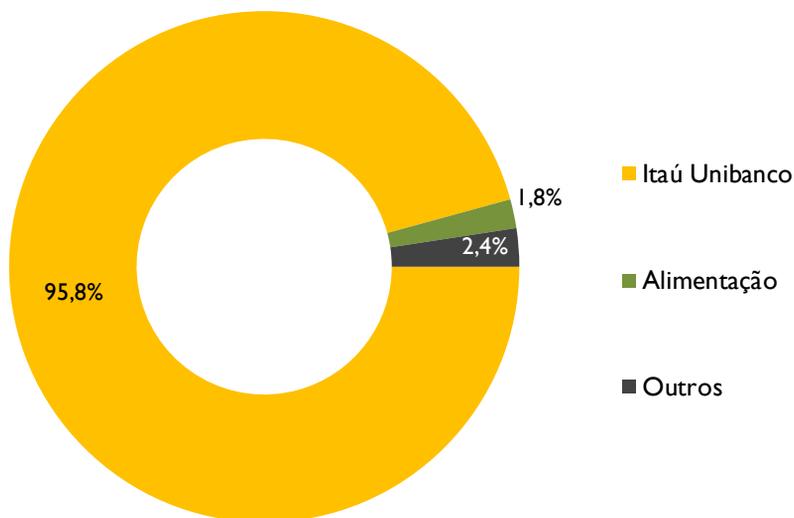


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

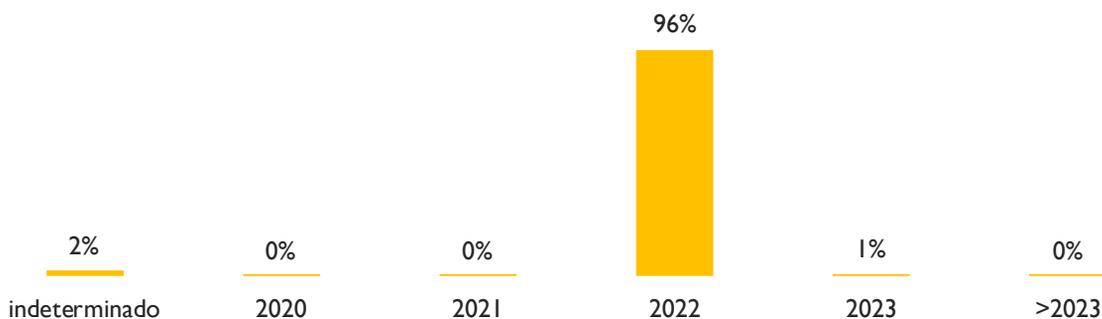
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m<sup>2</sup>, e o total de vagas de garagem é de 1.096.

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

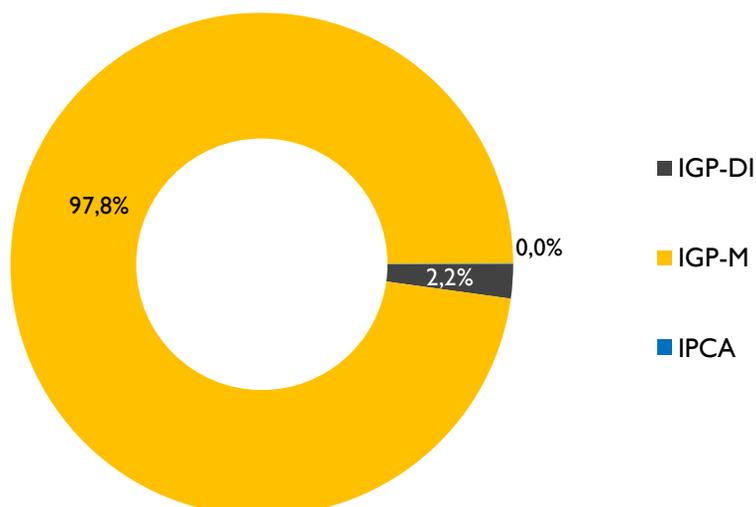
### LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



### VENCIMENTO DOS CONTRATOS



### ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos

**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** • 4.531

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 125.469.665,32

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

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

### OUVIDORIA

|| 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.