

Relatório Gerencial

Julho/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JULHO 2021

DENTRO DO “NOVO NORMAL”

Ainda é alto o nível de desemprego, e a atividade econômica experimentou uma recuperação que parece estar encontrando seus limites. Seja por conta de problemas pelo lado da oferta, quando etapas da cadeia produtiva ficaram comprometidas por problemas gerados pela pandemia, seja pelo fato de que voltaram a crescer as infecções a partir da “variante delta”, o que pode prolongar ainda mais as medidas de flexibilização. Parece se elevar a ansiedade com relação ao crescimento no restante do ano de 2022.

A ansiedade com a inflação também se elevou, mesmo com o Banco Central do Brasil prosseguindo com as elevações da Selic ao ritmo de 0,75% por reunião, ou mantida a premissa de que a trajetória dos juros é para cima. Julho não teve reunião do COPOM – o prazo entre reuniões é de 45 dias, a próxima é no começo de agosto. O FED também não alterou seu *mix* de políticas de resposta à pandemia a despeito dos indícios de aceleração da inflação. Prevalece um “excesso de liquidez” destinado a recuperar a atividade econômica, nos EUA como no Brasil, com implicações em alguns ativos mais sensíveis.

Não obstante, a disseminação da “variante delta” mesmo em países com altas taxas de vacinação trouxe dúvidas sobre a extensão da normalização na atividade “pós-Covid”, e sobre a recuperação global que já se desenhava. As novas “ondas” de novas variantes enfraquecem a noção de um “pós-covid” muito próximo da normalidade anterior. Voltam as ansiedades sobre o “novo normal”, ou sobre como “conviver” com sucessivas ondas de Covid, incidindo sobre populações já vacinadas e que talvez tenham que se acostumar com revacinações periódicas.

No mês de julho, prossegui o enredo em torno do “pacote tributário”, de que tratamos com algum detalhe nesse espaço, em nossa edição anterior. O assunto está longe do fim, a situação é dinâmica, pois o projeto acabou sem ser votado antes do recesso parlamentar, conforme prometido inclusive pelo presidente da Câmara, Arthur Lira, e as alterações sobre as alterações vão se acumulando.

Definitivamente, o “pacote” não teve boa acolhida, e seu único efeito palpável até agora foi sobre o *status* do ministro Guedes, que perdeu poderes nesse trajeto, poderes do tamanho de um ministério inteiro, o do Trabalho, recriado, como se descreve mais abaixo.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Chegou o momento do retorno presencial aos escritórios?

Com praticamente 50% da população brasileira já parcialmente imunizada (pelo menos a primeira dose da vacina) e diante da perspectiva cada vez mais próxima de imunização total da população ativa, a pergunta que ressurgiu é a seguinte: chegou o momento de voltar a trabalhar presencialmente nos escritórios? Este retorno será de maneira *full time* ou será um modelo híbrido? Ou ainda: será melhor aguardar um pouco mais em *home office* para o retorno ao ambiente corporativo?

No início da pandemia, o “novo normal” era, sem dúvida, o *home office*. Algumas empresas declararam na grande mídia e nas redes sociais que não voltariam mais aos escritórios e que seus funcionários permaneceriam em casa, com segurança e infraestrutura para o desenvolvimento do seu trabalho. Após mais de 17 meses de pandemia, as empresas “descobriram” que o *home office* no modelo pensado inicialmente foi excelente, porém somente por um determinado período.

As duas partes envolvidas no relacionamento corporativo começaram a perceber que algumas questões do *home office* estavam começando a incomodar:

Para os funcionários, (i) a falta de convivência com os colegas (se sentir isolado), (ii) permanecer o tempo todo em casa, muitas vezes driblando barulhos, latidos, choros e gritos em momentos de reunião; (iii) estafa mental pela quantidade de horas trabalhadas, incluindo o número de reuniões diárias (antigamente uma ligação e/ou e-mail resolvia a maioria dos assuntos); (iv) a “disponibilidade permanente” que avança em muito as horas de trabalho, dentre outras dificuldades.

Para as empresas, outras questões começaram a surgir e fizeram com que o debate do retorno voltasse a ser discutido: (i) redução do engajamento; (ii) piora da comunicação interna e letargia na tomada de decisão – por mais que hoje existam inúmeras ferramentas de comunicação à disposição de todos, nada como estar no mesmo ambiente para que eventuais dúvidas sejam sanadas rapidamente; (iii) a cultura, a história e os valores da empresa não estão sendo tão propagados como deveriam; (iv) redução da criatividade dos funcionários; e (v) dificuldade de integrar e inserir os funcionários mais jovens na cultura da empresa e na rotina de aprendizado do seu trabalho.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

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 julho, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,05/cota, porém, não houve distribuição de rendimentos devido ao cenário de vacância. Dando continuidade ao planejamento estratégico para a comercialização das unidades disponíveis para locação do CTI/ITM, foi definido em conjunto com os demais proprietários que o trabalho será realizado em parceria com diversas consultorias imobiliárias, sem focar na contratação de uma exclusividade. Sendo assim, em caso de assinatura de um contrato de locação para as áreas corporativas, será paga uma comissão diferenciada à consultoria.

Foi enviado o comunicado para o nosso mailing (344 contatos – 85 consultorias) em 05 de agosto de 2021 e, após este e-mail, recebemos consultas solicitando informações adicionais do empreendimento.

A princípio, esta estratégia será aplicada até o 4º trimestre de 2021, porém analisaremos mensalmente a evolução. Considerando que as unidades locadas anteriormente ao Itaú Unibanco permaneceram com parte do mobiliário e da infraestrutura, estamos focando em demandas para *backoffice* de grandes empresas e *contact center*.

Foi publicado Fato Relevante em 15 de julho de 2021 informando a contratação da Innova como administradora de condomínio do CTI. A Innova conta uma equipe composta de profissionais das áreas de engenharia, administração e direito, com mais de 15 anos de experiência em diversos segmentos da gestão de serviços, facilities e condomínios, gerenciando todos os processos administrativos de forma altamente qualificada. O presente Contrato vigorará pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser renovado por iguais períodos. A prestadora foi escolhida após concorrência entre 6 players renomados no mercado e decisão em conjunto com os demais proprietários.

DADOS DO FUNDO

| | jul/21 | jan/21 | jul/20 |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 23,14 | R\$ 46,38 | R\$ 48,50 |
| Quantidade de Cotas | 2.594.279 | 2.594.279 | 2.594.279 |
| Valor de Mercado | R\$ 60.031.616 | R\$ 120.322.660 | R\$ 125.822.532 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado | R\$ 320.800 | R\$ 4.070.756 | R\$ 9.723.818 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,54% | 5,18% | 9,81% |
| Presença em Pregões | 95% | 99% | 100% |

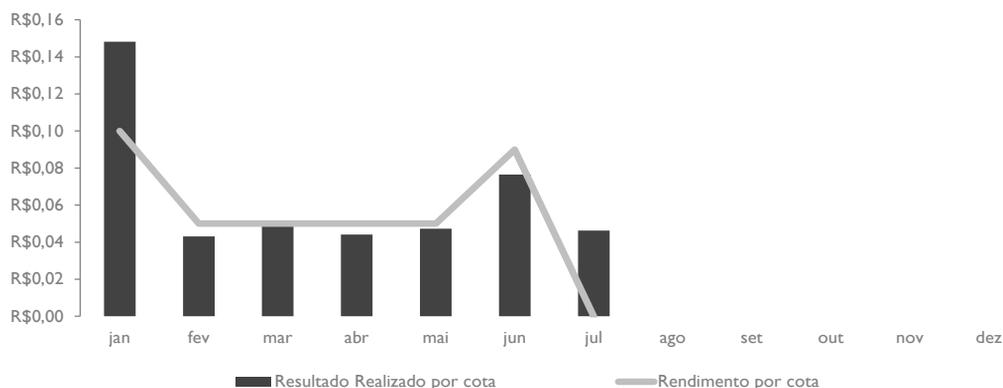
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 165.532 | R\$ 1.518.290 | R\$ 6.249.890 |
| Receita Financeira | R\$ 2.956 | R\$ 11.107 | R\$ 17.543 |
| Despesas | -R\$ 48.541 | -R\$ 349.827 | -R\$ 585.087 |
| Resultado | R\$ 119.947 | R\$ 1.179.570 | R\$ 5.682.346 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 0,05 | R\$ 0,45 | R\$ 2,19 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,00 | R\$ 0,39 | R\$ 2,41 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,05 | R\$ 0,06 | -R\$ 0,22 |

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 | | | | | |
| 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% | - | - | - | - | - |

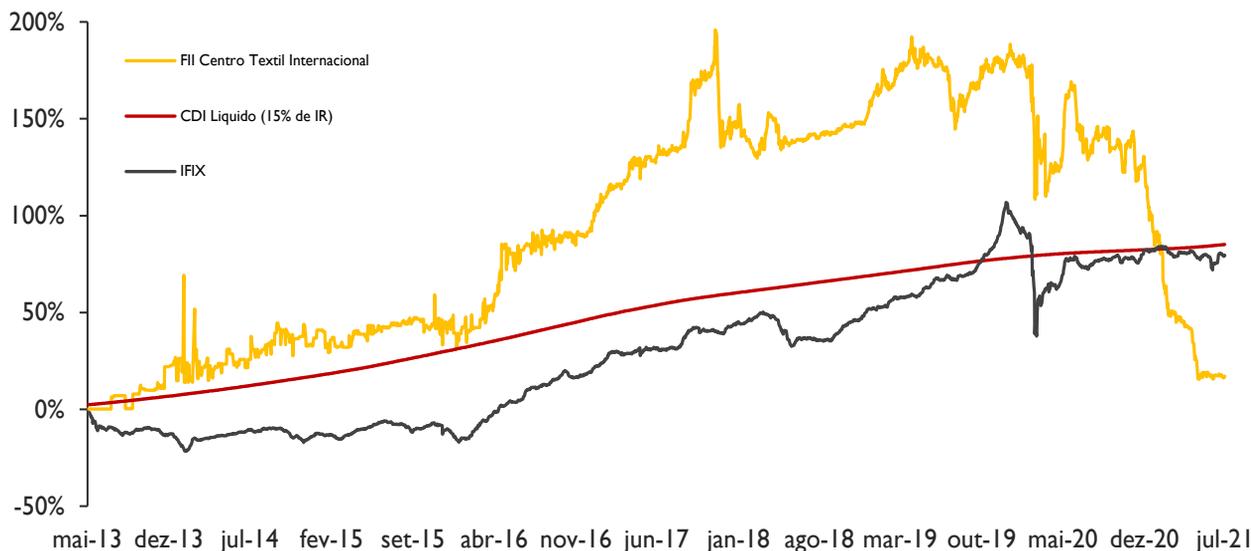
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

| | rentabilidade total ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|----------------------------------|--------|---------|----------|----------------|
| FII Centro Têxtil Internacional | | -2,76% | -49,89% | -56,63% | 15,86% |
| IFIX | | -2,19% | -4,02% | -1,83% | 75,10% |
| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | | | | | |
| | | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Centro Têxtil Internacional | | 0,38% | 0,84% | 4,96% | 93,35% |
| CDI líquido (15% de IR) | | 0,26% | 1,09% | 1,93% | 84,55% |

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

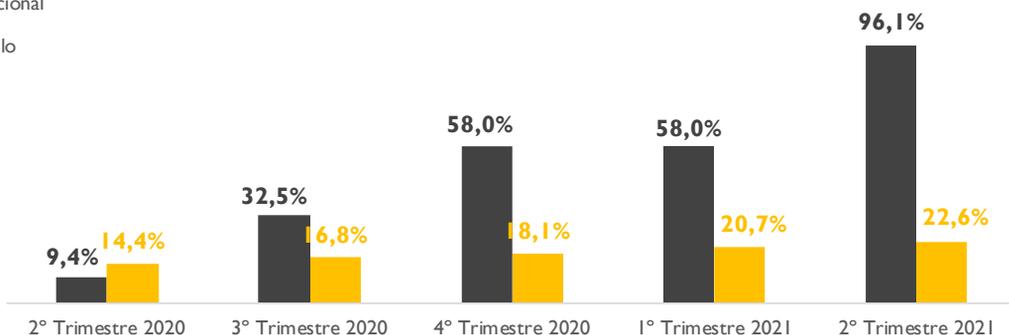
⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



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

■ FII Centro Têxtil Internacional
■ São Paulo



PATRIMÔNIO DO FUNDO

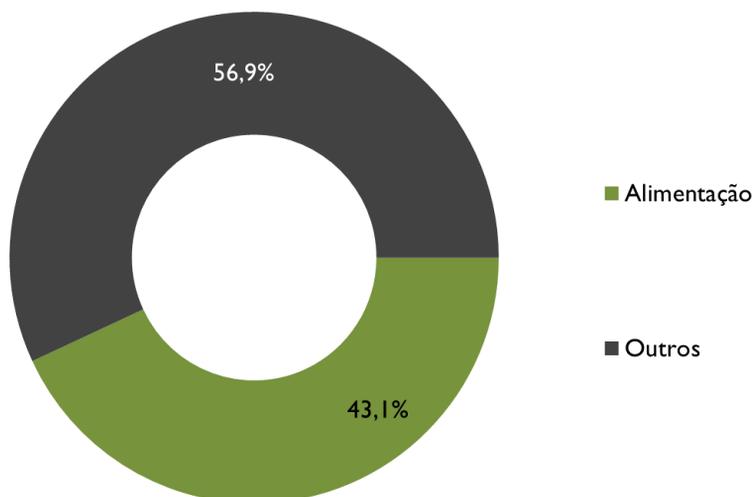


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

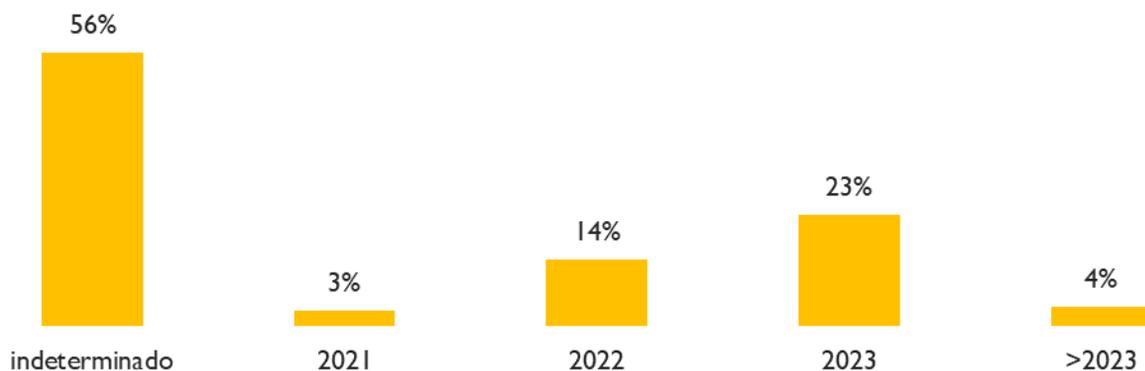
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m², e o total de vagas de garagem é de 1.096.

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

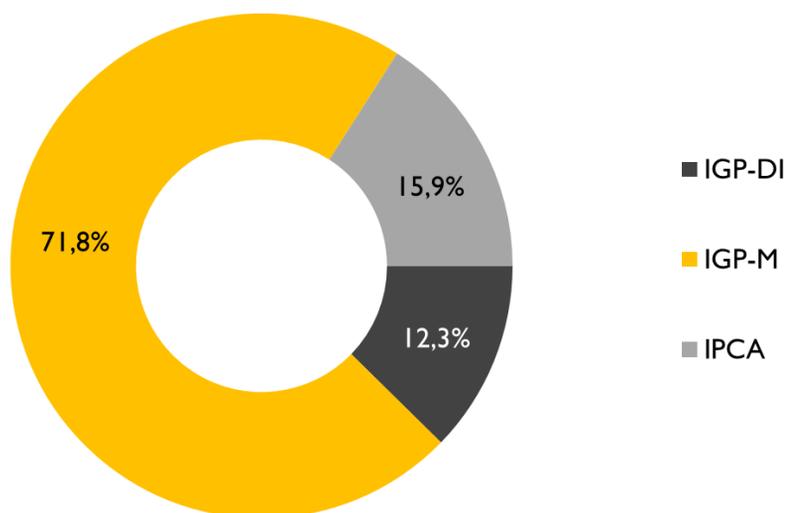
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos

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 • 4.099

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 124.456.805,48

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.