

Relatório Gerencial

Agosto/2021

CTXT11

FII Centro Têxtil Internacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – AGOSTO 2021

TENSÕES POLÍTICAS DESNECESSÁRIAS

O grande e inesperado evento para o mercado financeiro no mês de agosto de 2021 foi o crescimento da tensão política entre o Presidente e as instituições, especialmente, mas não exclusivamente, o STF ao longo do mês.

Não há dúvida que a atmosfera política pesada prejudica a economia. Não é claro se isso estava nos cálculos do presidente, se é que existe esse cálculo.

Essas tensões vão se estender até o dia 7 de setembro, para quando estão programadas manifestações convocadas por Jair Bolsonaro e há a certa apreensão sobre a presença maciça de policiais armados entre os manifestantes, e não tanto entre os que vão reprimir os excessos dos manifestantes. Fala-se até de golpe, o que, infelizmente, já não é mais tomado como delírio paranoico

Os resultados dos eventos de 7 de setembro e de 12 de setembro (manifestações contra o governo) serão importantes para dar o tom do restante da presidência Jair Bolsonaro. Parece ter se antecipado a já esperada paralização das agendas econômicas reformadoras em consequência das divisões decorrentes, em última instância, da eleição presidencial que se aproxima.

Tudo decorre de uma escalada de iniciativas hostis, parecendo uma “corrida armamentista” ou mais mundanamente um “game of chicken”, no qual o desfecho pode ser trágico se não houver recuos coordenados.

Não é mais, infelizmente, um jogo de pôquer de sucessivas bravatas, o assunto ficou muito sério, talvez incontrolável. Foi uma irresponsabilidade absoluta escalar as tensões até onde estamos. A economia sofre, os mercados apanham e a ansiedade é tão generalizada quanto desnecessária. Como certa vez ensinou a presidente Dilma Rousseff, nem sempre se consegue colocar o dentífrico de volta no tubo. Registre-se que há incrível paralelismo com o que se passou no ano de 1904, por ocasião da chamada Revolta da Vacina, no seio da qual havia uma real tentativa de golpe urdida por jacobinos inconformados com os rumos da República do “Café-com-Leite”, que entendiam ter substituído os ideais originais do movimento republicano.

Os golpistas, liderados por Lauro Sodré, um tenente coronel florianista e maçom, planejavam um golpe a ser deflagrado em 15 de novembro, quando as tropas estariam mobilizadas na capital, para o desfile comemorativo da Proclamação da República. Mais ou menos como agora, ainda que no plano do simbólico, aproveitando a “excitação cívica” de uma data nacional, como a de 7 de setembro.

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

FLUXO OU FUNDAMENTO?

Em agosto, o mercado de fundos imobiliários apresentou volatilidade de 6,69% a.a., segundo maior valor no ano, ficando atrás apenas de junho – quando a reforma tributária foi apresentada pelo governo – em que a volatilidade fora de 9,79%. Os nove primeiros pregões do mês foram marcados por queda no índice, sendo que o comunicado do COPOM de aumento da SELIC no terceiro dia útil do mês foi seguido por uma queda acelerada do IFIX, chegando a negociar abaixo do patamar alcançado após o anúncio de uma possível tributação do rendimento do FIs, em junho deste ano. O índice de fundos imobiliários terminou o mês de agosto com retorno negativo de -2,63%.

Em momentos de alta volatilidade e de seguidas desvalorizações ou valorizações nos preços dos ativos, sempre precisamos ter a diligência de deixar a emoção de lado e compreender o real motivo de tal acontecimento no mercado e fazer movimentos racionais. Para tanto, os investidores devem se questionar: essa desvalorização/ valorização está ocorrendo por mudanças nos fundamentos dos fundos imobiliários ou simplesmente temos um movimento de fluxo de dinheiro?

Após três anos seguidos de captação líquida negativa, os fundos de renda fixa já obtiveram em 2021 um total de R\$ 140,39 bilhões. O ciclo de queda da taxa básica de juros do Brasil, iniciado no ano de 2016 e encerrado no final de 2020, chegando ao seu menor nível histórico, obrigou os investidores a correrem mais risco em seus portfólios de investimento e a alocarem em novas classes de ativos, como os fundos imobiliários. Não é coincidência que no mesmo período o número de investidores em fundos imobiliários tenha saltado de aproximadamente 89.000 (em dezembro de 2016) para 1.431.662 (julho de 2021), um aumento de mais de 1.500%.

Neste momento, estamos vivenciando uma migração de recursos saindo de ativos de renda variável e voltando para a renda fixa, que neste momento voltou a ser mais atrativa em comparação aos últimos dois anos. Entretanto, é importante ressaltar que, mesmo com o ciclo de aperto monetário do Banco Central, deveremos encerrar o ciclo de alta da SELIC com taxa de juros básica em valor nominal em níveis baixos se comparada ao passado do Brasil.

[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 agosto, o Fundo não auferiu resultados e não foram distribuídos rendimentos devido ao atual cenário de vacância. Segue-se com o trabalho de prospecção de novos locatários em conjunto com diversas consultorias e imobiliárias, com foco em demandas para *backoffice* de grandes empresas e *contact centers*. O empreendimento recebeu visita de interessados do setor de bens de consumo e segue em tratativas sobre demandas anteriormente iniciadas com outras empresas.

Foram publicados os documentos referentes a AGE para deliberar sobre a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que tem objetivo levantar recursos para arcar com as despesas ordinárias do empreendimento. A votação abordará a aprovação da emissão e definição do valor das cotas emitidas, se a valor patrimonial ou de mercado, bem como autorização para venda parcial ou total da participação detida pelo Fundo no empreendimento. A emissão prevê um montante total de cerca de R\$ 13.910.887,18 se definida a cota a valor patrimonial ou R\$ 13.907.352,52 se a valor de mercado (ambos ainda não considerando o Custo Unitário da oferta). A captação mínima é de 50% do montante total da oferta.

A Administradora vem envidando os melhores esforços para concluir uma locação no empreendimento e, com isso, reduzir os custos de vacância. Adicionalmente, através de um longo estudo e em conjunto com a nova administradora condominial, foi possível reduzir os custos da cota condominial em aproximadamente 23% (vinte e três por cento). Há contratos com prestadores de serviços sendo negociados, na tentativa de reduzir ainda mais estes custos.

Para mais informações sobre a Emissão, [clique aqui](#) para acessar a Proposta da Administradora.

DADOS DO FUNDO

| | ago/21 | jan/21 | ago/20 |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 22,25 | R\$ 37,90 | R\$ 49,40 |
| Quantidade de Cotas | 2.594.279 | 2.594.279 | 2.594.279 |
| Valor de Mercado | R\$ 57.722.708 | R\$ 98.323.174 | R\$ 128.157.383 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado | R\$ 152.601 | R\$ 4.223.357 | R\$ 8.836.794 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,26% | 5,44% | 9,22% |
| Presença em Pregões | 100% | 99% | 100% |

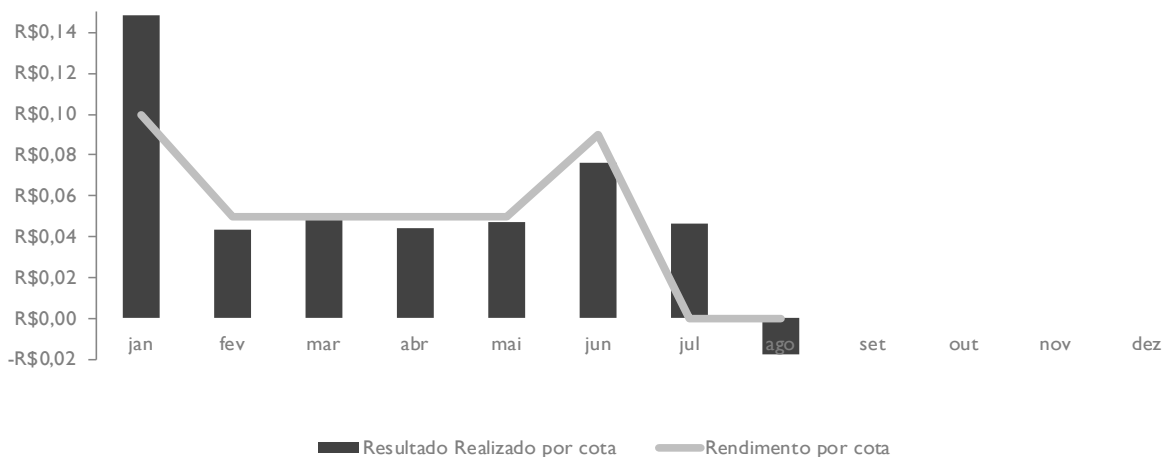
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 0 | R\$ 1.518.290 | R\$ 5.181.140 |
| Receita Financeira | R\$ 3.035 | R\$ 14.142 | R\$ 18.995 |
| Despesas | -R\$ 48.622 | -R\$ 398.449 | -R\$ 597.429 |
| Resultado | -R\$ 45.587 | R\$ 1.133.983 | R\$ 4.602.706 |
| Resultado Realizado por cota | -R\$ 0,02 | R\$ 0,44 | R\$ 1,77 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,00 | R\$ 0,39 | R\$ 2,03 |
| Resultado Acumulado ² | -R\$ 0,02 | R\$ 0,05 | -R\$ 0,26 |

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

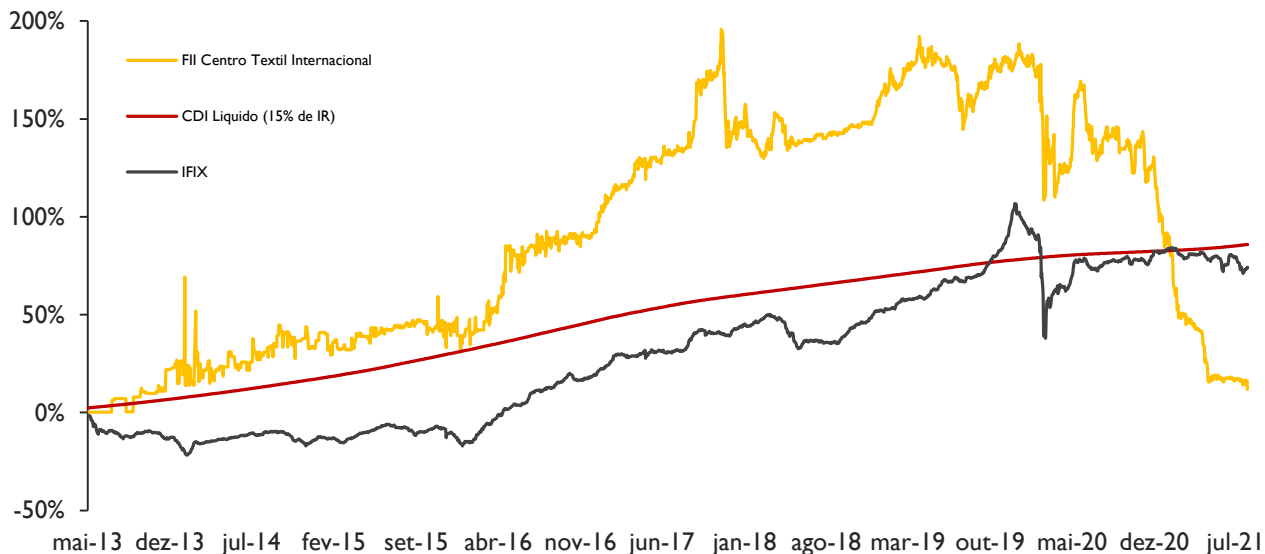
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

| rentabilidade total ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|--------|---------|----------|----------------|
| FII Centro Têxtil Internacional | -3,85% | -51,10% | -54,25% | 12,57% |
| IFIX | -2,94% | -4,49% | -1,47% | 74,23% |
| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Centro Têxtil Internacional | 0,00% | 0,84% | 4,11% | 93,56% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,35% | 1,75% | 2,29% | 85,85% |

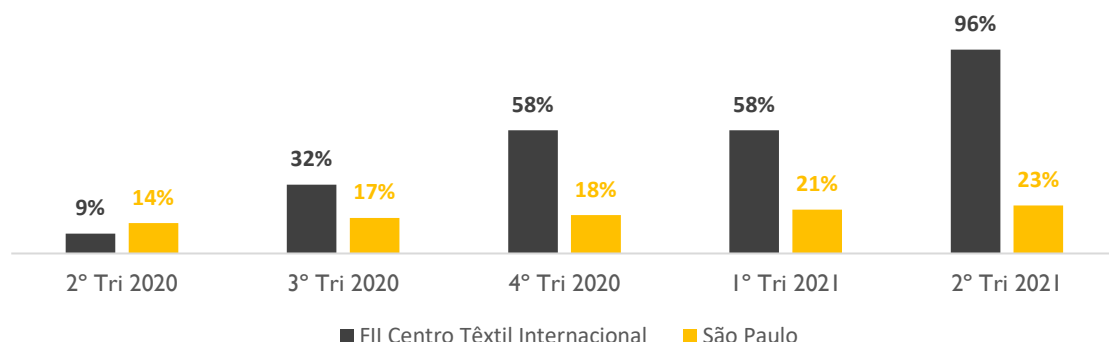
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

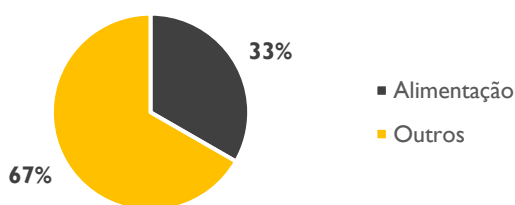


O FII atualmente é proprietário de 75% do Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo, SP.

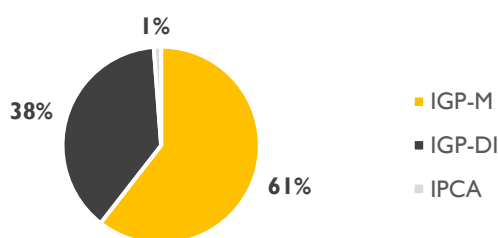
O ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento é de 45.450 m², e o total de vagas de garagem é de 1.096.

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

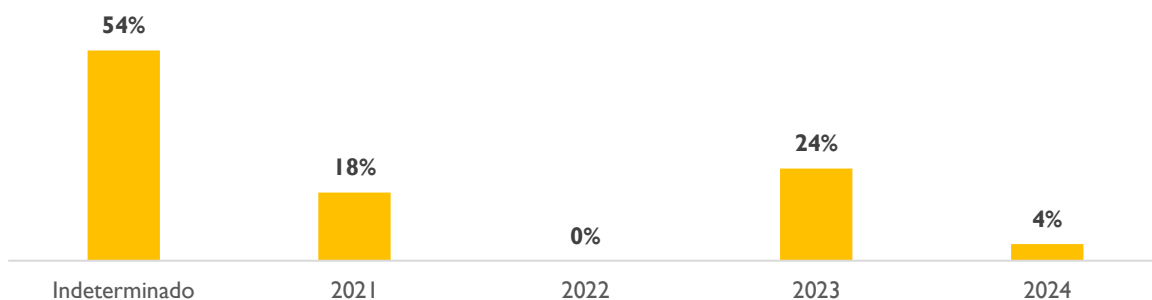
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



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 • 4.006

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 123.766.794,62

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.