

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

(CNPJ nº 00.762.723/0001-28)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes do
exercício findo em 31 de dezembro de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

(CNPJ nº 00.762.723/0001-28)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstração dos resultados do período.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

(CNPJ nº 00.762.723/0001-28)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 134.700 mil que correspondem a 97,56% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação, de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório emitido foi datado de 15 de março de 2019 sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório, todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

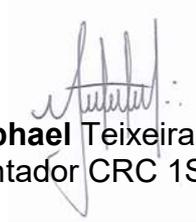
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de março de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL	Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		4.356	3,15%	4.195	3,39%	Circulante		980	0,71%	1.056	0,85%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.039	0,75%	1.041	0,84%	Fornecedores de materiais e serviços	-	-	0,00%	15	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.247	0,90%	1.299	1,05%	Distribuição de resultados e amortização a pagar	9	943	0,68%	995	0,80%
Outros Valores a Receber	6	2.070	1,50%	1.855	1,50%	Taxa de administração a pagar	11	31	0,02%	27	0,02%
						Adiantamento de clientes	-	6	0,00%	5	0,00%
						Outras contas a pagar	-	-	0,00%	14	0,01%
Não Circulante		134.700	97,56%	120.600	97,46%	Não Circulante		7	0,01%	2	0,00%
Investimento		134.700	97,56%	120.600	97,46%	Outras contas a pagar		7	0,01%	2	0,00%
Propriedade para investimento	7.a	134.700	97,56%	120.600	97,46%						
						Total passivo		987	0,71%	1.058	0,85%
						Patrimônio Líquido	8	138.069	100,00%	123.737	100,00%
						Cotas Integralizadas	-	41.496	30,05%	41.496	33,54%
						Amortização do valor das cotas	-	(6.045)	-4,38%	(6.045)	-4,89%
						Lucros acumulados	-	102.618	74,32%	88.286	71,35%
Total do Ativo		139.056	100,71%	124.795	100,86%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		139.056	100,71%	124.795	100,85%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de Resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	14.383	13.744
Ajuste a valor Justo das Propriedades para Investimento	7.b	14.100	(825)
Despesas com Propriedades para Investimento	10	(1.140)	(1.018)
Despesas de Condomínio	10	(810)	(654)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		26.533	11.247
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	127	146
Receitas (Despesas) Gerais e Administrativas			
Taxa de administração	11	(354)	(330)
Despesas com serviços de terceiros	12	(228)	(131)
Despesas tributárias		(7)	(7)
Despesas administrativas		(27)	(40)
Resultado Líquido do Exercício		26.044	10.885
Quantidade de cotas em circulação		2.594.279	36.319.906
Lucro Líquido por cota - R\$		10,04	0,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	41.496	(6.045)	88.472	123.923
Lucro Líquido do exercício	-	-	10.885	10.885
Rendimentos propostos no exercício	-	-	(11.071)	(11.071)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	41.496	(6.045)	88.286	123.737
Lucro Líquido do exercício	-	-	26.044	26.044
Rendimentos propostos no exercício	-	-	(11.712)	(11.712)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	41.496	(6.045)	102.618	138.069

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		14.220	13.044
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		127	146
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.950)	(1.672)
Pagamento de Materiais e Serviços		(243)	(117)
Pagamento de Taxa de Administração		(350)	(330)
Recebimentos (Pagamentos) de outras receitas/despesas		(33)	(31)
		<u>11.771</u>	<u>11.040</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimentos de outros valores		(9)	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(11.764)	(11.325)
		<u>(11.773)</u>	<u>(11.325)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>(2)</u>	<u>(285)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	1.041	1.326
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	1.039	1.041

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 1º de agosto de 1995, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou, ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e as condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo adquiriu 75% do empreendimento imobiliário Centro Têxtil Internacional.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM n.º 472/08, 516/11 e nº 517/11.

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

Em 13 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

(b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para o milhar mais próximo.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

Nota explicativa nº 23 - Demandas judiciais.

3. Resumo das principais práticas políticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

(c) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

(d) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

(f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) Lucro por cota:

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários a vista (a)	1	2
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.038	1.039
Total	1.039	1.041

(a) O montante de R\$ 1 (R\$ 2 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	1.038	1.039
Total	1.038	1.039

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 127 (R\$ 146 em 2018).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são os seguintes:

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	1.245	1.204
Aluguéis a receber em atraso	2	58
Confissão de Dívida - Aluguel	-	37
Total	1.247	1.299

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 14.383 (R\$ 13.744 em 2018).

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Referem-se a valores de saldos de aluguéis pagos pelos locadores diretamente ao Condomínio Centro Têxtil Internacional e ainda não repassados ao Fundo, cujos saldos em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 2.070 (R\$ 1.855 em 2018).

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

Descrição	2019	2018
Endereço: Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, Bairro Vila Leopoldina		
Cidade: São Paulo/SP		
Metragem: Área bruta locável de 47.588,54 m ²		
Características: 75% do complexo comercial denominado Centro Têxtil Internacional, espaço destinado a feiras, eventos e escritórios		
	134.700	120.600
Total	134.700 (*)	120.600 (*)

(*) Avaliado ao valor justo.

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2019	2018
Saldo inicial	120.600	121.425
Ajuste a Valor Justo	14.100	(825)
Saldo final	134.700	120.600

(c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro de 2019 e em dezembro de 2018.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento.

A taxa de desconto real de 9,75% (10,50% em 2018) que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade e uma taxa de crescimento de 1,0%, sem efeitos de inflação.

As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência considerando um período de 10(dez) anos. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram consideradas no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis também num período de 10(dez) anos.

As despesas constantes do fluxo de caixa se referem a 100% das despesas de manutenção e conservação das unidades não locadas, de responsabilidade do FII. Não houve despesas com manutenção e reparo para unidades locadas, estas são de responsabilidade dos respectivos locatários.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 138.069 (R\$ 123.737 em 2018), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas data de 21 de dezembro de 2018, os cotistas representando 82,31% das cotas do Fundo aprovaram o grupamento de cotas na proporção de 1/14, de forma que cada 14 (quatorze) cotas do Fundo passarão a corresponder a 1 (uma) cota, de forma que o total de cotas do Fundo que era de 36.319.906 passa a ser de 2.594.279 cotas.

Não houve emissão de cotas nos exercícios de 2019 e 2018.

(b) Emissão e Amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve amortização de cotas.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o sexto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Resultado Financeiro Líquido	11.771	11.025
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	11.182	10.474
Lucro distribuído no exercício	11.712	11.072
Saldo de lucros a pagar	995	1.249
Pagamento de rendimentos	(11.764)	(11.326)
Saldo de rendimentos a pagar	<u>943</u>	<u>995</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	100,50%	100,40%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2019	2018
Manutenção de bens locados	(547)	(448)
Taxa de administração aluguéis	(303)	(278)
Outras despesas administrativas	(291)	(298)
Juros e Multas Recebidos	1	6
Total	<u>(1.140)</u>	<u>(1.018)</u>
Despesas com Condomínio	(810)	(654)
Total desp. Propriedades p/ Investimentos	<u>(1.950)</u>	<u>(1.672)</u>

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra, o valor fixado em R\$ 30 mensais, pago no dia 15 de cada mês, reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, com base em 1º de janeiro de 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a taxa de administração totalizou R\$ 354 (R\$ 330 em 2018) e representou 0,28% (0,26% em 2018) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 31 (R\$ 27 em 2018).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

12. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2019	2018
Honorários Advocatícios	(99)	(10)
Honorários Auditoria	(44)	(40)
Serviços de Terceiros	(6)	(7)
Taxa de Escrituração de Cotas	(43)	(33)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa Bovespa	(10)	(9)
Taxa Ambima	(2)	(8)
Total	(228)	(131)

13. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

- i) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- ii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

14. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve alteração no regulamento do Fundo.

15. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

16. RENTABILIDADE DO FUNDO

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio		Distribuição do Semestre	Rentabilidade		
	Líquido Inicial	Líquido Final		Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2018	123.923	124.713	5.101	0,64%	4,12%	4,75%
2º Sem/2018	124.713	123.737	5.970	-0,78%	4,79%	4,00%
1º Sem/2019	123.737	123.334	6022	-0,33%	4,87%	4,54%
2º Sem/2019	123.334	138.069	5.690	11,95%	4,61%	16,56%

- (1) obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial
- (2) obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

17. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do ticker CTXT11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
30/12/2013	2,13
30/12/2014	2,33
31/12/2015	2,52
31/12/2016	3,33
31/12/2017	4,24
31/12/2018	4,07
31/12/2019	58,80

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

18. FATORES DE RISCOS

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

(f) Riscos tributários;

(g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/ “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

20. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

Risco de liquidez

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	1.038	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		1.247	
Propriedade de investimento	-	-	134.700
Total do ativo	1.038	1.247	134.700
	2018		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	1.039	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		1.299	
Propriedade de investimento	-	-	120.600
Total do ativo	1.039	1.299	120.600

21. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

22. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes S/S. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

Depósitos judiciais

Em 2011, a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira - CPMF, prevista no inciso III, artigo 8º, da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o saldo de R\$ 19 foi provisionado para perda (R\$ 19 em 2018) referindo-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

No exercício findo em 2019 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados, existem processos judiciais de Reclamatórias Trabalhistas contra o Condomínio CTI, onde o Fundo não é parte processual, mas que estão classificados como perda possível no montante de R\$ 609.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela Relacionada do Fundo.