

***Fundo de Investimento Imobiliário  
Centro Têxtil Internacional  
(Administrado pela Rio Bravo  
Investimentos Distribuidora de Títulos  
e Valores Mobiliários Ltda.)***

*Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2012 e  
Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administrador do  
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente 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 2012, 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 investimento imobiliário.

## Ênfase

### *Valores correspondentes ao exercício anterior*

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário foram alteradas a partir do exercício iniciado em 1º de janeiro de 2012, sendo vedada a apresentação de exercício comparativo no primeiro exercício de adoção. Dessa forma, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

São Paulo, 28 de março de 2013

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL  
 (ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012  
 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/12	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31/12/12
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.086	Fornecedores		20
Contas a receber de aluguel	6	759	Obrigações fiscais a recolher		217
Outras contas a receber		573	Distribuição de resultados a pagar	9.c)	966
Total do ativo circulante		<u>2.418</u>	Total do passivo circulante		<u>1.203</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Propriedades para investimento	7	76.950	Provisão para riscos	8	831
Total do ativo não circulante		76.950			
			<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
			Cotas subscritas e integralizadas	9.a)	41.496
			Amortização de cotas		(6.045)
			Ajuste de avaliação a valor justo	7	28.166
			Resultado acumulado		13.727
			Total do patrimônio líquido		77.344
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>79.368</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>79.378</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado do exercício por cota)

	Nota explicativa	31/12/12
RECEITA DE ALUGUEL		8.866
VARIAÇÃO DO VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	7	13.125
CUSTOS		
Manutenção e conservação da propriedade		(654)
Condomínio		(1.031)
RESULTADO BRUTO		<u>20.306</u>
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		
Taxa de administração		(149)
Honorários de contabilidade e auditoria		(26)
Honorários de pessoas jurídicas		(85)
Taxa de escrituração de cotas		(34)
Taxa de fiscalização		<u>(11)</u>
		(305)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS FINANCEIRAS		<u>20.001</u>
RECEITAS FINANCEIRAS		
Rendimento de aplicações financeiras		111
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>20.112</u>
RESULTADO DO EXERCÍCIO POR COTA - R\$	9.b)	<u>0,55</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Resultado acumulado</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011		41.496	(3.853)	-	174	37.817
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	28.166	-	28.166
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2012		<u>41.496</u>	<u>(3.853)</u>	<u>28.166</u>	<u>174</u>	<u>65.983</u>
Amortização de cotas	9.c)	-	(2.192)	-	-	(2.192)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	20.112	20.112
Distribuição de rendimentos do exercício	9.c)	-	-	-	(6.559)	(6.559)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		<u>41.496</u>	<u>(6.045)</u>	<u>28.166</u>	<u>13.727</u>	<u>77.344</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/12</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de aluguéis	8.806
Pagamento da taxa de administração	(142)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.874)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(83)
Pagamento de outras despesas	(5)
Recebimento de receitas financeiras	<u>130</u>
	<u>6.832</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(7.778)
	<u>(946)</u>
AUMENTO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(946)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.032
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.086
	<u>(946)</u>
AUMENTO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(946)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Valores expressos em milhares reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (“Fundo”) foi constituído em 2 de maio de 1995, sob a forma de condomínio fechado. Iniciou suas operações em 3 de agosto de 1995, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, sendo uma comunhão de recursos destinados à aplicação no empreendimento denominado Centro Têxtil Internacional.

O Fundo possui participação de 75% na área total de 34.236,52 m<sup>2</sup>, representada pelos terrenos designados lotes EN1, EN2, EN3 e EN4, situados na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, onde se situa o condomínio denominado Centro Têxtil Internacional (“ITM Expo”).

A atividade operacional do empreendimento Centro Têxtil Internacional é a locação das instalações para empresas, feiras e eventos.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, que são definidas pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pela Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011.

Em atendimento ao disposto no artigo 30, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 516/11, o Fundo não está apresentando suas demonstrações financeiras de 2011 de forma comparativa.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento, que foram mensuradas pelo valor justo. Os efeitos da adoção do valor justo estão apresentados na nota explicativa nº 3.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

#### 2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, exige que a Administração faça julgamentos e utilize estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, ao valor justo das propriedades para investimento.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

### 3. ADOÇÃO INICIAL DA INSTRUÇÃO CVM Nº 516/11

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que dispõe sobre as normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas dos fundos de investimento imobiliário, para exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

Conforme disposto nessa Instrução, as propriedades para investimento, após o reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Conforme disposto no artigo 30, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 516/11, os efeitos decorrentes das principais mudanças ocorridas nas práticas contábeis e a conciliação do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 estão demonstrados a seguir:

	<u>31/12/2011</u>
Patrimônio líquido divulgado em 31 de dezembro de 2011	37.817
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	<u>28.166</u>
Patrimônio líquido ajustado em 1º de janeiro de 2012	<u>65.983</u>

### 4. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### a) Instrumentos financeiros

##### i. Ativos financeiros

O Fundo reconhece ativos financeiros na data em que foram originados e deixa de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Fundo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço

patrimonial quando o Fundo detém o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo possui ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis.

#### Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo mantém classificados como empréstimos e recebíveis os montantes registrados em caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de aluguel.

#### ii. Passivos financeiros

O Fundo reconhece títulos de dívida emitidos na data em que são originados. Todos os outros passivos são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Fundo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. O Fundo baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas ou canceladas.

Tais passivos financeiros são classificados na categoria de outros passivos financeiros e reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

O Fundo possui os seguintes passivos financeiros em 31 de dezembro de 2012: fornecedores e distribuição de resultados a pagar

O Fundo não possui nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de “hedge”, em 31 de dezembro de 2012.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

Abrangem saldos de caixa e depósitos bancários e aplicações financeiras.

#### c) Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda. O imóvel classificado como propriedade para investimento é reconhecido inicialmente pelo valor de custo e, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

O valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição, e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Os ganhos ou as perdas resultantes da variação do valor justo devem ser reconhecidos no resultado do exercício ao qual a variação ocorre.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 ou cambiais incorridos.

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

e) Receita de aluguéis

As receitas de locação são reconhecidas no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Os arrendamentos mercantis não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo e, portanto, são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento, com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são incorridos.

f) Resultado por cota

É calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2012 os depósitos bancários à vista estão representados por conta-corrente no Banco Itaú S.A. e aplicações financeiras constituídas na forma de condomínio aberto, que têm como objetivo buscar a valorização das cotas através da aplicação dos recursos em uma carteira diversificada de ativos financeiros, com alta liquidez, por meio de mercado ativo, e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. A rentabilidade aproxima-se dos juros apurados pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Os valores estão demonstrados da seguinte forma:

	<u>31/12/2012</u>
Conta-corrente	11
Fundo Rio Bravo Liquidez DI Fundo de Investimento Referenciado	1.016
Fundo Rio Bravo Crédito Privado Fundo de Investimento Renda Fixa	<u>69</u>
Total	<u>1.096</u>

O Fundo é gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda. e administrado pelo Banco Bradesco S.A.

## 6. CONTAS A RECEBER DE ALUGUEL

	<u>31/12/2012</u>
Clientes	863
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(104)
Total	<u>759</u>

O quadro a seguir resume os saldos por vencimento em 31 de dezembro de 2012:

A vencer	759
Vencidos acima de 90 dias	<u>104</u>
Total	<u>863</u>

## 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O investimento imobiliário do Fundo representa 75% do complexo comercial denominado Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Originalmente, o empreendimento previa a instalação de um shopping temático, voltado para o setor têxtil. No entanto, em virtude da crise que se abateu sobre esse setor nos últimos anos, o empreendimento, a partir do segundo semestre de 1998, teve sua atividade focada para a exploração de espaço destinado a feiras, eventos e escritórios. Atualmente, o empreendimento possui área bruta locável de 47.588,54 m<sup>2</sup> e está assim demonstrado:

	<u>Saldo a custo</u>	<u>Ajuste valor justo</u>	<u>Saldo 31/12/2012 ao valor justo</u>
Centro Têxtil Internacional	<u>35.659</u>	<u>41.291</u> (*)	<u>76.950</u>

(\*) Do ajuste ao valor justo de R\$41.291, R\$13.125 foram alocados ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e R\$28.166 ao patrimônio líquido.

Conforme descrito na nota explicativa nº 3, determinado na Instrução CVM nº 516/11, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o Fundo passou registrar sua propriedade para investimento a valor justo.

A avaliação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi feita por avaliador independente. Foi utilizado, para a avaliação do valor justo, o método de capitalização da renda através de fluxo de caixa descontado.

Em razão do modelo de negócio do Fundo, foi estipulado um período de projeção de 10 anos, a partir de agosto de 2012, até julho de 2022. Quanto à perpetuidade, no fim do 10º ano de operação do empreendimento, foi simulada a venda do Fundo com estratégia de saída através de taxa de capitalização terminal equivalente a 10% ao ano, com base no fluxo projetado para o 11º ano de operação do empreendimento.

## 8. PROVISÃO PARA RISCOS

O Fundo, no curso normal de suas operações, é parte em processos judiciais de natureza fiscal, trabalhista e cível em diversas instâncias, tendo a Administração adotado como procedimento a constituição de provisão com base na opinião de seus assessores legais na análise das demandas judiciais pendentes.

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo da provisão para riscos legais é composto como segue:

	<u>31/12/2012</u>
Trabalhista	260
Cíveis	<u>706</u>
Total	<u>966</u>

## 9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado por 36.319.906 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, que compõem R\$41.496.

### b) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado mediante a divisão do resultado do exercício pela quantidade de cotas em circulação.

31/12/2012

Resultado líquido do exercício	<u>20.112</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>36.319.906</u>
Resultado por cota básico por ação - R\$	<u>0,55</u>

## c) Distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados conforme regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Em 31 de dezembro de 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrada como segue:

31/12/2012

Resultado líquido do exercício	20.112
Efeitos no resultado sem geração de caixa:	
Ajuste a valor justo	(13.125)
Outros	<u>(83)</u>
Resultado líquido conforme regime de caixa	6.904
Percentual a distribuir	<u>95%</u>
Subtotal de resultados a distribuir	6.559
Saldo remanescente de 2011	211
Saldo pago em 2012	<u>(7.778)</u>
Subtotal a distribuir (a descontar) em 31 de dezembro de 2012	(1.008)
Cotas amortizadas	<u>2.192</u>
Saldo a distribuir bruto em 31 de dezembro de 2012	<u>1.184</u>

## d) Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas integralizadas são avaliadas pela administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no sítio eletrônico da administradora e da CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

## 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2012 é reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV. A taxa de administração no exercício totalizou R\$149, representando 0,19% do patrimônio líquido médio.

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2012.

## 11. TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme artigo 2º da Lei nº 8.668/93, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo, portanto, contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição sobre o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. A receita financeira obtida com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo está sujeita à retenção de IRRF à alíquota de 20%, compensável quando da distribuição de resultados aos cotistas, levando-se em consideração a isenção de pessoas físicas.

O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, mais de 25% das cotas do Fundo, conforme previsto no parágrafo 2º, do artigo 752, do Decreto nº 3.000/99, equipara-se a uma pessoa jurídica para fins de tributação.

Os fundos de investimento imobiliário deverão distribuir a seus cotistas pelo menos 95% dos resultados auferidos, calculados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes levantados nos meses de junho e dezembro de cada ano, como previsto no artigo 27 da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 1.022/10.

Os resultados, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

## 12. CUSTÓDIA DAS COTAS

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Itaú S.A.

## 13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Esta nota apresenta informações sobre a exposição do Fundo a cada um dos riscos, os objetivos da Administração do Fundo, as políticas e os processos para a mensuração e o gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo das demonstrações financeiras.

O Fundo apresenta exposição aos seguintes riscos advindos de sua operação e do uso de instrumentos financeiros:

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão e das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

### Risco de liquidez ao cotista

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, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar 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.

### Riscos associados ao investimento no empreendimento

#### i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do imóvel em que se promoverá o empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

#### ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

### Risco de mercado

O 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.

### Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, com o objetivo de aplicar recursos em carteira diversificada de ativos financeiros. O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/“swap” contra esse risco. Porém, monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco da 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, em depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento financeiro, monitorando seus recursos disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

13.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros do Fundo foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2012:

	<u>Empréstimos e recebíveis</u>	<u>Outros passivos financeiros ao custo amortizado</u>
Ativo:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.096	-
Contas a receber de aluguel	759	-
Outras contas a receber	573	-
Passivo:		
Fornecedores	-	20
Distribuição de resultado a pagar	-	966

14. SEGUROS

O Fundo possui seguros contratados por meio da empresa Chubb do Brasil Cia. de Seguros, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim representadas:

Apólice nº 1.135.555 - Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

<u>Descrição</u>	<u>Limite máximo de indenização (R\$)</u>	<u>Prêmio líquido (R\$)</u>
Incêndio - SEC Condomínio (*)	<u>128.550.000</u>	<u>47.999</u>

(\*) Vigência de 15 de novembro de 2012 a 15 de novembro de 2013.

Apólice nº 9.000.441 - Fundo Centro Têxtil Internacional

<u>Descrição</u>	<u>Limite máximo de indenização (R\$)</u>	<u>Prêmio líquido (R\$)</u>
RCG/E. comerciais (*)	<u>27.000.000</u>	<u>15.672</u>

(\*) Vigência de 15 de novembro de 2012 a 15 de novembro de 2013.

**15. AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria do Fundo e autorizadas para emissão em 28 de março de 2013.

---