

***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 2013 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 2013 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 2013, 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.

São Paulo, 14 de março de 2014

  
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.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
 (Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	Nota explicativa	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota explicativa	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.164	1.096	Fornecedores		20	20
Contas a receber de aluguel	5	1.216	759	Obrigações fiscais a recolher		191	217
Outras contas a receber		262	573	Distribuição de rendimentos a pagar	8.c)	481	966
Total do ativo circulante		<u>2.642</u>	<u>2.428</u>	Total do passivo circulante		<u>692</u>	<u>1.203</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos judiciais		15	-	Provisão para riscos	7	274	831
Propriedades para investimento	6	<u>131.550</u>	<u>76.950</u>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Total do ativo não circulante		<u>131.565</u>	<u>76.950</u>	Cotas subscritas e integralizadas	8.a)	41.496	41.496
				Amortização de cotas		(6.045)	(6.045)
				Ajuste de avaliação a valor justo	6	28.166	28.166
				Resultado acumulado		<u>69.624</u>	<u>13.727</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>133.241</u>	<u>77.344</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>134.207</u></u>	<u><u>79.378</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>134.207</u></u>	<u><u>79.378</u></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.)

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado do exercício por cota)

	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012
RECEITA DE ALUGUEL		13.722	8.866
VARIAÇÃO DO VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	6	54.600	13.125
CUSTOS			
Manutenção e conservação da propriedade		(1.882)	(654)
Condomínio		(550)	(1.031)
RESULTADO BRUTO		<u>65.890</u>	<u>20.306</u>
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Taxa de administração		(216)	(149)
Honorários de contabilidade e auditoria		(49)	(26)
Honorários de pessoas jurídicas		(11)	(85)
Taxa de escrituração de cotas		(34)	(34)
Taxa de fiscalização		(24)	(11)
Outras receitas		1.250	-
		<u>916</u>	<u>(305)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS FINANCEIRAS		<u>66.806</u>	<u>20.001</u>
RECEITAS FINANCEIRAS			
Rendimento de aplicações financeiras		95	111
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>66.901</u>	<u>20.112</u>
RESULTADO DO EXERCÍCIO POR COTA - R\$	8.b)	<u>1,84</u>	<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.)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Resultado acumulado	Total
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2012		41.496	(3.853)	28.166	174	65.983
Amortização de cotas	8.c)	-	(2.192)	-	-	(2.192)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	20.112	20.112
Distribuição de rendimentos do exercício	8.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>
Resultado líquido do exercício		-	-	-	66.901	66.901
Distribuição de rendimentos do exercício	8.c)	-	-	-	(11.004)	(11.004)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		<u>41.496</u>	<u>(6.045)</u>	<u>28.166</u>	<u>69.624</u>	<u>133.241</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.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	13.265	8.806
Pagamento da taxa de administração	(216)	(142)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(2.122)	(1.874)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(119)	(83)
Pagamento de outras despesas	(14)	5
Recebimento de receitas financeiras	<u>789</u>	<u>130</u>
	11.583	6.842
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(11.515)	(7.778)
	<u>68</u>	<u>(936)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.096	2.032
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.164	1.096
	<u>68</u>	<u>(936)</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 2013

(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 para empresas.

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.

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.

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. 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 na 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 2013, o Fundo possui ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis.

##### 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. Em 31 de dezembro de 2013, o Fundo mantém classificados como recebíveis os montantes registrados em caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de aluguel.

##### ii. Passivos financeiros

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 2013: fornecedores e distribuição de rendimentos a pagar

O Fundo não possui nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de “hedge”, em 31 de dezembro de 2013.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Abrangem saldos de caixa, 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 à 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 no 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.

O quadro a seguir resume os saldos por vencimento em 31 de dezembro de 2013:

A vencer	1.216
Vencidos há mais de 90 dias	<u>104</u>
Total	<u>1.320</u>

## 6. 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 na exploração de espaço destinado a escritórios. Atualmente, o empreendimento possui área bruta locável de 47.588,54 m<sup>2</sup> e está assim demonstrado:

	Saldo a	Ajuste	Saldo
	custo	valor justo	31/12/2013 ao valor justo
Centro Têxtil Internacional	<u>35.659</u>	<u>95.891</u> (*)	<u>131.550</u>

(\*) Do ajuste ao valor justo de R\$95.891, R\$54.600 foram alocados ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

A avaliação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 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.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e, quando apropriado, contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

## 7. 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 2013, o saldo da provisão para riscos legais é composto como segue:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Trabalhista	-	420
Cíveis	<u>274</u>	<u>411</u>
Total	<u>274</u>	<u>831</u>

## 8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 está representado por 36.319.906 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor de 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.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Resultado líquido do exercício	<u>66.901</u>	<u>20.112</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>36.319.906</u>	<u>36.319.906</u>
Resultado por cota básico por ação - R\$	<u>1,84</u>	<u>0,55</u>

## c) Distribuição de rendimentos

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 o 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 2013, a distribuição de rendimentos aos cotistas pode ser demonstrada como segue:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Resultado em regime de caixa	11.583	6.842
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	11.004	6.500
<u>Reconciliação</u>		
Saldo anterior de lucros acumulados	41.893	174
Lucro líquido do exercício	66.901	48.278
(-) Resultado do valor justo de exercícios anteriores	<u>(28.166)</u>	<u>(28.166)</u>
Saldo final de lucros a distribuir	<u>(69.624)</u>	<u>(13.727)</u>
Lucro distribuído no exercício	11.004	6.559
Amortização de cotas	-	2.192
Saldo de lucros a pagar	966	211
Pagamento de rendimentos	(11.515)	(7.778)
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (pago)	<u>26</u>	<u>(218)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u>481</u>	<u>966</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.

## 9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 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\$240, representando 0,18% do patrimônio líquido médio (R\$166 em 31 de dezembro de 2012, representando 0,21% do patrimônio líquido médio).

Na taxa de Administração do Fundo já estão inclusos os honorários contábeis e a escrituração de cotas para cálculo de sua remuneração mensal.

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

## 10. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

### a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é 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, 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 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de rendimentos aos cotistas. Conforme o artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, 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% 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 grau.
- b) A empresa sob seu controle ou de quaisquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 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

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- III. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% 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%.

## 11. CUSTÓDIA DAS COTAS

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas no Banco Itaú S.A. e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

## 12. 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 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, excluindo 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

#### a) 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.

b) 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.

c) 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, 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 de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a 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.



## 12.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros do Fundo foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2013:

	<u>Empréstimos e recebíveis</u>	<u>Outros passivos financeiros ao custo amortizado</u>
Ativo:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.164	-
Contas a receber de aluguel	1.216	-
Outras contas a receber	262	-
Passivo:		
Fornecedores	-	20
Distribuição de rendimentos a pagar	-	481

## 13. SEGUROS

O Fundo possui seguros contratados por meio da empresa Chubb do Brasil Cia. de Seguros, como segue:

Apólice nº 1.135.780 - 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>155.650.000</u>	<u>57.357</u>

(\*) Vigência de 15 de novembro de 2013 a 15 de novembro de 2014.

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>30.000.000</u>	<u>15.365</u>

(\*) Vigência de 15 de novembro de 2013 a 15 de novembro de 2014.

## 14. AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizadas em 14 de março de 2014 no “site” da CVM e da instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.