

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	CNPJ do Fundo:	00.762.723/0001-28
Data de Funcionamento:	18/08/1995	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCTXTCTF014	Quantidade de cotas emitidas:	36.319.906,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	AV. CHEDID JAFET, 222 3and bl b	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Arquiteto Olavo Redig Campos, 105 - 6º - 12º andar	11 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Cyrela Commercial Properties S.A.	08.801.621/0001-81	Av. Brig. Faria Lima, 3600 14º and	30187668
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	<p>O Fundo tem por objeto (em conjunto denominados "Ativos Imobiliários"): (I) A aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) de uma área total de 34.236,54 metros quadrados, representada pelos terrenos designados lotes EN1, EN2, EN3, e EN4, situados na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eng. Roberto Zucollo, s/nº, 14º Subdistrito - Lapa, objetos das matrículas nº. 57081 – 57082 – 57083 – 57084, do 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, área essa a ser adquirida da MAV S/A COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES, inscrita no cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº. 47.107.685/0001-33, com seus Estatutos Sociais registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº. 588.581/75 em 18.12.75 e última alteração registrada sob nº. 86.619/94-9 e de EMPREENDIMENTOS MICHEL HADDAD S/A, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº. 47.107.693/0001-80, com seus Estatutos Sociais registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 588.040/75 em 18.12.75 e última alteração registrada sob nº. 86.618/94-5, ambas com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.885 – 6º andar (doravante denominados "Promitentes Vendedores", quando referidos em conjunto); (II) A construção do empreendimento imobiliário na área total mencionada no inciso I acima, denominado CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL, de uso exclusivamente comercial cujo projeto aprovado através do Alvará expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo sob nº. 6600224924, de 29.12.92, consiste em um único bloco, com 04 (quatro) pavimentos, sendo um subsolo, um pavimento térreo e dois pavimentos superiores, segundo as normas permissivas contidas no Código de Edificações do Município de São Paulo e na legislação municipal vigente; e (III) A comercialização de Salões de Uso Comercial – SUC's do CENTRO TÊXTIL</p>			

	INTERNACIONAL, tais como individualizados na planta, através de contratos de locação, que determinarão os direitos e obrigações do locatário.		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	O Fundo apresentou um resultado positivo durante o ano de 2018 baseado no nas locações de contratos típicos do Imóvel. O empreendimento apresentou R\$ 13 milhões de aluguéis faturados em 2018, uma variação negativa de 1%, em comparação com o ano de 2017, que totalizou R\$17 milhões. No ano, o resultado operacional do empreendimento foi de R\$ 11 milhões e encerrou o ano de 2018 com um resultado 3% acima ao orçado.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	O ano de 2018 foi marcado por uma recuperação mais gradual do que o esperado no início do ano. A crise dos caminhoneiros e a incerteza eleitoral ajudaram a manter as condições financeiras restritivas, embora os fundamentos macroeconômicos tenham continuado a se consolidar. A inflação terminou o ano em níveis historicamente baixos, terminando o ano em 3.74% a.a., ligeiramente abaixo da meta de 4.5%. A SELIC terminou o ano em 6.5% a.a., seu nível mais baixo desde o Plano Real, em 1994. O atual patamar da SELIC beneficia os Fundos Imobiliários, uma vez que investimentos em renda fixa se tornam menos atrativos, influenciando os investidores a migrarem seus investimentos para ativos de risco. Em relação ao Mercado Imobiliário, o ano de 2018 marcou o início da recuperação do setor, principalmente, nas regiões mais centrais do país. Por exemplo, nas regiões centrais do mercado de escritórios corporativos de São Paulo – ou seja, Faria Lima, Vila Olímpia e Paulista –, a taxa de vacância já é de apenas um dígito, conforme dados da consultoria Buildings. Aliado à falta de terrenos disponíveis para construção nessas regiões, a relação oferta e demanda do setor é positiva para os proprietários. Já quanto ao segmento de imóveis industriais e de logística em São Paulo, a taxa de vacância diminuiu em 2018, mas ainda se mantém em patamares superiores a 20%. Entretanto, ao olhar somente os imóveis até 30 km da capital, a taxa cai, ficando abaixo de 20%. A provável recuperação do poder de consumo da cidade e as mudanças que estamos observando no setor varejista, no qual novos players estão entrando no mercado brasileiro e o prazo para entrega dos produtos é cada vez menor, estimulam a instalação dessas empresas próximas à capital. Para os Fundos Imobiliários (FIIs), o ano foi de consolidação, de forma que tivemos o recorde histórico nos termos de liquidez, tamanho do mercado e número de investidores. Em termos de rentabilidade, uma melhor análise é feita quando separamos o ano em três períodos. O primeiro quadrimestre relevante para o segmento, comprovado pelo montante significativo de registros de novas ofertas, novos fundos no mercado e alta rentabilidade acumulada do IFIX, de 5,0% no período, equivalente a 15,6% ao ano. Em maio de 2018, a greve dos caminhoneiros acabou expondo um país ainda muito fragilizado politicamente. Devido a essas incertezas políticas, em apenas um mês, os Fundos caíram 5,3%, devolvendo toda rentabilidade acumulada no ano. Porém, os fundamentos do mercado imobiliário não pareciam corroborar com essa queda tão abrupta. Não à toa, logo após as eleições, com uma perspectiva positiva para a economia, os FIIs se recuperaram, atingindo rentabilidade de 5,6% em 2018.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Para o ano de 2019 espera-se uma melhora econômica para o país, baseado, principalmente, na aprovação das reformas estruturais, principalmente a reforma da previdência. Dessa forma, há indícios de que a atuação da política monetária continuará em terreno estimulativo, com a manutenção ou até mesmo queda da SELIC. Esse cenário é extremamente positivo para o mercado imobiliário, pois traz uma demanda que estava reprimida no país e assim, pode diminuir a taxa de vacância e gerar ao mesmo tempo valorização real nos aluguéis. Portanto, de forma geral, os FIIs iniciam o ano de 2019 em um momento de recuperação, justificado, de um lado, pela intensificação da retomada do mercado imobiliário, principalmente nas regiões mais centrais, e, de outro, pela estabilidade política e econômica do país, espera-se que a consolidação do setor se mantenha crescente.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Centro Têxtil Internacional	120.600.000,00	SIM 0,99%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	A Colliers Internatioanal 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 2018. 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 10,50% 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 0,5%, 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. 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. 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.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas no email: FIICentroTextilInternacional@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		

Cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.					
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
Não há.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de gestão e administração do Fundo e os demais serviços previstos o item 6.2 acima, uma remuneração correspondente a 0,265% (duzentos e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 26.819,99 (vinte e seis mil, oitocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos) mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração").					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
329.804,72		0,26%		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	53		
Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF:	8930378854		
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4.124,00	6.426.671,00	17,69%	17,69%	0,00%
Acima de 5% até 10%	2,00	4.966.826,00	13,68%	0,00%	13,68%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	6.361.951,00	17,52%	0,00%	17,52%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	18.564.458,00	51,11%	0,00%	51,11%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---