

[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: | 2.594.279,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Passiva | 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, Conj. 32 - Bloco B- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551-065 | Telefones: | (11) 3509-6600 |
| Site: | www.riobravo.com.br | E-mail: | fundosimobiliarios@riobravo.com.br |
| Competência: | 12/2021 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|--|--------------------|--|-------------|
| 1.1 | Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda | 03.864.607/0001-08 | Av. Chedid Jafet, Nº 222 Conjunto 32 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP | 11 35096600 |
| 1.2 | Custodiante: | ../- | | |
| 1.3 | Auditor Independente: PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S | 18.227.733/0001-29 | Av. Francisco Matarazzo, 404, 2and, sala 01 Água Branca-SP | 11 26190500 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: | ../- | | |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| 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: Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo O prejuízo do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 12 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas | | | |

| | | | |
|------|---|---------------------------------------|--|
| | atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, nmas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões. | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | |
| | Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano. | | |
| 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) |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | ITM | 114.150.000,00 | SIM -7,14% |
| 6.1 | Crítérios utilizados na referida avaliação | | |
| | 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 o imóvel de propriedade do Fundo em novembro de 2021. Premissas básicas: 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 considerando um período de 10 (dez) anos. A taxa de desconto real adotada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 10,00% a.a., que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. 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 considerados 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 - Conjunto 32 - 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 nos emails : rio@riobravo.com.br ; administracaofii@riobravo.com.br ; fundosimobiliarios@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. | | |
| | Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, 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. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia. | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | |
| | As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472. | | |
| 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: |
| | 452.000,00 | 0,40% | 0,94% |

| | | | | | |
|---|--|---|---|------------------------|------------------------|
| 12. Governança | | | | | |
| 12.1 Representante(s) de cotistas | Não possui informação apresentada. | | | | |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII | | | | | |
| Nome: | Paulo André Porto Bilik | Idade: | 56 | | |
| Profissão: | Administrador de Empresas | CPF: | 089.303.788-54 | | |
| E-mail: | correspondencia@riobravo.com.br | Formação acadêmica: | Administração 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 | 2015 - 2018 | CIO Chief Investment Officer | Investimentos Imobiliários | | |
| Rio Bravo Investimentos | desde 2019 | CEO Chief Executive 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 | 3.719,00 | 485.885,00 | 18,73% | 98,86% | 1,14% |
| Acima de 5% até 10% | 2,00 | 327.937,00 | 12,64% | 0,00% | 100,00% |
| Acima de 10% até 15% | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | 1,00 | 454.425,00 | 17,52% | 0,00% | 100,00% |
| Acima de 20% até 30% | | | | | |
| Acima de 30% até 40% | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | 1,00 | 1.326.032,00 | 51,11% | 0,00% | 100,00% |
| 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. | | | | |
| | https://riobravo.com.br/governanca-corporativa | | | | |
| 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. | | | | |
| | https://riobravo.com.br/governanca-corporativa | | | | |
| 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. | | | | |
| | https://riobravo.com.br/governanca-corporativa | | | | |
| 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
