

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL**

(CNPJ 00.762.723/0001-28)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL
INTERNACIONAL****Índice**

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administradores do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, o principal locatário do Fundo devolveu integralmente a área por ele locada no exercício de 2021. O contrato de locação, objeto de rescisão, representava em aproximadamente 96% da receita imobiliária do Fundo. Chamamos a atenção que esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, bem como a necessidade de chamada de aporte junto aos cotistas para manutenção das atividades. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 104.550 mil que correspondem a 99,07% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou impairment das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; e (vi) avaliação da objetividade e competência do avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

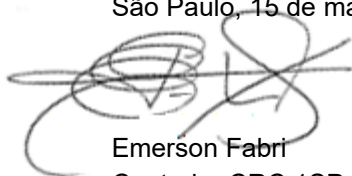
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2023.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		1.048	0,99%	5.511	4,91%	Circulante		62	0,06%	3.138	2,79%
Caixa e equivalentes de caixa	4	776	0,74%	4.584	4,08%	Taxa de administração a pagar	14	48	0,05%	44	0,04%
Ativos financeiros imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços	-	14	0,01%	18	0,02%
Contas a receber de aluguéis	5	24	0,02%	18	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	9	-	0,00%	-	0,00%
Impostos a compensar		113	0,11%	8	0,01%	Outros passivos	10	-	0,00%	3.076	2,74%
Outros valores a receber	6	135	0,13%	901	0,81%						
						Não Circulante		-	0,00%	4.120	3,67%
Não Circulante		104.550	99,07%	114.150	101,55%	Outros passivos		-	0,00%	2	0,00%
						Adiantamento para futura integralização de cotas	11	-	0,00%	4.118	3,66%
Investimento		104.550	99,07%	114.150	101,55%	Patrimônio Líquido	8	105.536	100,00%	112.403	100,00%
Propriedades para investimento		104.550	99,07%	114.150	101,55%	Cotas integralizadas		48.832	46,27%	41.496	36,92%
Imóveis acabados	7.a	104.550	99,07%	114.150	101,55%	Amortização de cotas		(6.045)	-5,73%	(6.045)	-5,38%
						Gastos com colocação de cotas		(216)	-0,20%	(100)	-0,09%
						Resultados acumulados		(5.926)	-5,62%	(1.439)	-1,28%
						Ajuste valor justo		68.891	65,28%	78.491	69,83%
Total do Ativo		105.598	100,06%	119.661	106,46%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		105.598	100,06%	119.661	106,46%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	280	3.299
Despesas com manutenção e conservação		(480)	(38)
Despesas de condomínio e encargos com lojas vagas	13	(3.752)	(6.749)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	12	(102)	466
Ajuste a Valor Justo	7.b	(9.600)	(8.775)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(13.654)</u>	<u>(11.797)</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>(13.654)</u>	<u>(11.797)</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	512	116
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(542)	(452)
Despesa administrativas		(77)	(52)
Despesas com serviços de terceiros	15	(259)	(132)
Despesas tributárias		-	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	258
Prejuízo Líquido do exercício		<u>(14.020)</u>	<u>(12.060)</u>
Quantidade de cotas em circulação		2.902.772	2.594.279
Prejuízo Líquido por cota - R\$		<u>(4,83)</u>	<u>(4,65)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		41.496	(6.045)	-	87.266	2.877	125.594
Resultado do exercício		-	-	-		(12.060)	(12.060)
Resultado do ajuste a valor justo		-	-	-	(8.775)	8.775	-
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	-	(1.031)	(1.031)
Gastos com colocação de cotas		-	-	(100)	-		(100)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		41.496	(6.045)	(100)	78.491	(1.439)	112.403
Resultado do exercício		-	-	-		(14.020)	(14.020)
Resultado do ajuste a valor justo		-	-	-	(9.600)	9.600	-
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	-	(67)	(67)
Integralização de cotas		7.336	-	-	-		7.336
Gastos com colocação de cotas		-	-	(116)	-	-	(116)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		48.832	(6.045)	(216)	68.891	(5.926)	105.536

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ: 00.762.723/0001-28

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de aluguéis		275	4.476
Recebimento de receitas financeiras líquidas		407	108
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(481)	(38)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(261)	(131)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(6.164)	(3.212)
Pagamento de Taxa de Administração		(539)	(444)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(80)	205
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>(6.843)</u>	<u>964</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebido adiantamento para integralização de cotas		-	4.118
Recebimento para integralização de cotas		3.218	
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(116)	(100)
Pagamento de rendimentos para os cotistas	9	(67)	(1.426)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>3.035</u>	<u>2.592</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(3.808)</u>	<u>3.556</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.584	1.028
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u><u>776</u></u>	<u><u>4.584</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

Desde maio de 2021, o Fundo está incorrendo em despesas com encargos de vacância física, devido à devolução dos 4 pavilhões pelo até então seu principal locatário o Itaú Unibanco S/A. sendo registrado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 o prejuízo líquido de R\$ 14.020 (R\$ 12.060 no exercício de 2021) prejuízo de R\$4,83/cota (R\$ 4,65/cota em 2021). Estas despesas com vacância estão apresentadas na nota explicativa 13.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

Em 15 de março de 2023 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(b) Base de mensuração

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

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

(d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

Nota Explicativa 7 - Propriedades para investimento.

Nota Explicativa 26 - Demandas judiciais.

3. Resumo das principais práticas políticas contábeis

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(b) Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

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

(c) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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

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

ii. Custos subsequentes

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

(d) Outros ativos e passivos

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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

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

(e) Receita de aluguéis

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

(f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

(g) Lucro por cota

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Cotas de fundos de investimentos (b)	771	4.579
Total	776	4.584

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão representadas por:

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2022	2021
Aplicação Itaú Soberano RF Simples (i)	771	4.579
Total	771	4.579

(i) Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem carência para resgate, vencimento e possuem liquidez imediata. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 512 (R\$ 116 em 2021).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os alugueis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:

Descrição	2022	2021
Alugueis a receber	24	18
Total	24	18

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 280 (R\$ 3.299 em 2021).

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Referem-se a valores de saldos de remessas de alugueis pagos pelos locadores diretamente ao Condomínio Centro Têxtil Internacional e ainda não repassados ao Fundo cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 135 (R\$ 901 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2022	2021
	Endereço: Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, Bairro Vila Leopoldina		
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área bruta locável de 47.588,54 m²		
	Características: 75% do complexo comercial denominado Centro Têxtil Internacional, espaço destinado a feiras, eventos e escritórios		
1		104.550	114.150
	Total	104.550	114.150

(*) Os valores apresentados estão na proporção de 75% do total do empreendimento, do qual o Fundo é proprietário.

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis acabados	
	2022	2021
Saldo inicial	114.150	122.925
Ajuste a Valor Justo	(9.600)	(8.775)
Saldo final	104.550	114.150

(c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base de novembro de 2022 e novembro de 2021.

A avaliação foi preparada por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto real de 10,25% (9,75% em 2021) que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade e uma taxa de crescimento de 1,0% sem efeitos de inflação.

As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência considerando um exercício de 10 (dez) anos.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 exercício de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis também num exercício de 10 (dez) anos.

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

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 105.536 (R\$ 112.403 em 2021) sendo composto por 2.902.772 cotas integralizadas (2.594.279 em 2021).

(a) Emissão de Cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve a 2ª emissão de 308.493,00 cotas no valor de R\$ 7.336 conforme quadro abaixo representado:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	2.594.279	16,00	41.496
2ª emissão	308.493	23,78	7.336
	2.902.772		48.832

(b) Emissão e amortização de Cotas

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

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

Em 19 de dezembro de 2022 o Fundo iniciou a sua 3ª emissão de cotas e finalizou o exercício com a oferta em andamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de Cotas.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	802	4.139
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(14.822)	(16.199)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(14.020)	(12.060)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(159)	(919)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa.	9.662	11.908
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	919	2.102
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(3.138)	(53)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(6.735)	978
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(6.399)	929
	2022	2021
Lucro distribuído no exercício	67	1.031
Saldo de lucros a pagar	-	395
Pagamento de rendimentos	(67)	(1.426)
Saldo de rendimentos a pagar	-	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	-0,99%	105,46%

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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

10. OUTROS PASSIVOS

Devido a vacância provocada pela pandemia Covid-19 o empreendimento incorreu, no exercício de 2021, em despesas com vacância, sendo reconhecido no Fundo, na proporção de 75% dessas despesas que totalizaram R\$ 3.076. Durante o exercício de 2022 houve parte do reembolso destes valores ao Empreendimento, após a finalização da 2ª emissão de Cotas. Parte do valor foi abonado pelo Condomínio do Empreendimento, conforme Assembleia realizada em dezembro de 2022.

11. ADIANTAMENTO PARA FUTURA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Durante o exercício de 2021 o Fundo recebeu adiantamentos de valores por conta da 2ª emissão de Cotas correspondentes a 173.176 cotas com valor de emissão de R\$ 23,78 (vinte e três reais e setenta e oito centavos) por Cota. O valor total recebido foi de R\$ 4.118.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram incorporadas às Cotas integralizadas do Fundo, na 2ª emissão após o encerramento da oferta, conforme nota explicativa 8.

12. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2022	2021
Multas contratuais	-	507
Outras receitas	8	23
Serviços de terceiros	-	(7)
Taxa de administração aluguéis	-	(31)
Outras despesas administrativas	(79)	(26)
Despesas Legais e Judiciais	(31)	-
Total	(102)	466

13. CONDOMÍNIO

Refere-se a encargos do condomínio e despesas com lojas e áreas vagas de responsabilidade do Fundo, as quais totalizaram no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor de R\$ 3.752 (R\$ 6.749 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

14. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá pelos serviços de gestão e administração do Fundo com exclusão de qualquer outra o valor fixado e serviços de escrituração e contabilidade a remuneração correspondente a 0,265% (duzentos e sessenta e cinco centésimos por cento) e paga mensalmente em R\$ 30 mensais pago no até dia 15 5º dia útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 27 mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, corrigida de cada mês reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) com base em 1º de janeiro de 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 542 (R\$ 452 em 2021) e representou 0,47% (0,37% em 2021) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 48 (R\$ 44 em 2021).

15. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2022	2021
Honorários advocatícios e auditoria	(214)	(62)
Honorários com avaliações	-	(6)
Taxa de escrituração de cotas	(9)	(23)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Taxa B3	(12)	(10)
Taxa Ambima	(4)	(7)
Total	(259)	(132)

16. 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 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

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

I - Pessoa física:

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

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

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII):

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alteração no regulamento do Fundo.

18. SERVIÇOS DE TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

19. RENTABILIDADE DO FUNDO (não auditado)

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	125.594	125.385	1.031	-0,17%	0,82%	0,65%
2º Sem/2021	125.385	112.403	-	-10,35%	0,00%	-10,35%
1º Sem/2022	112.403	117.123	67	4,20%	0,06%	4,26%
2º Sem/2022	117.123	105.536	-	-9,89%	0,00%	-9,89%

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

O Fundo apresentou o valor de R\$ 36,36 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

20. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do *ticker* CTXT11 e no exercício de 2022 e 2021 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado a seguir:

Data	2022	Data	2021
31/01/2022	R\$ 23,78	29/01/2021	R\$ 37,90
25/02/2022	R\$ 22,34	26/02/2021	R\$ 32,69
31/03/2022	R\$ 23,98	31/03/2021	R\$ 29,30
29/04/2022	R\$ 22,53	30/04/2021	R\$ 28,24
31/05/2022	R\$ 21,04	31/05/2021	R\$ 23,60
30/06/2022	R\$ 13,85	30/06/2021	R\$ 22,99
29/07/2022	R\$ 12,33	30/07/2021	R\$ 23,14
31/08/2022	R\$ 12,59	31/08/2021	R\$ 22,25
30/09/2022	R\$ 12,21	30/09/2021	R\$ 20,20
31/10/2022	R\$ 13,08	29/10/2021	R\$ 20,14
30/11/2022	R\$ 23,78	30/11/2021	R\$ 18,86
29/12/2022	R\$ 11,77	30/12/2021	R\$ 18,49

21. FATORES DE RISCOS

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em Cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Risco tributário

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

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

Risco macroeconômico geral

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

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do colegiado, os fundos de investimento imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada, com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Riscos do Fundo

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

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

23. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	2022		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	771	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		24	
Propriedade de investimento	-	-	104.550
Total do ativo	771	24	104.550
	2021		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	4.579	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		18	
Propriedade de investimento	-	-	114.150
Total do ativo	4.579	18	114.150

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

24. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da Cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

25. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

A Administradora, no período auditado, não contratou a Pemom Auditores Independentes Ltda., para prestar outros serviços, além dos serviços de auditoria, que possa ter infringido as normas de independência baixadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, relacionado a este Fundo.

26. DEMANDAS JUDICIAIS

Depósitos judiciais

Em 2011 a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandado de segurança objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira (CPMF) prevista no inciso III, artigo 8º, da Lei nº 9.311/96 nas transações realizadas pelos Fundos de investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o saldo de R\$ 19 permaneceu provisionado para perda (R\$ 19 em 2021) referindo-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF alocado ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Contingências

Está em tramitação um Processo Administrativo de Auto de Infração lavrado pela Auditora-Fiscal da Receita Federal vinculado à Delegacia Especial de Instituições Financeiras – DEINF/SP para exigência de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), referente a fatos geradores supostamente incorridos no ano-calendário de 2017; Contribuição para o Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), referente a fatos geradores supostamente incorridos nos anos-calendários de 2017 e 2018; e multas pela suposta ausência de entrega de Escrituração Digital Contábil (“ECD”) e Escrituração Digital Fiscal (“ECF”) referente aos anos-calendários de 2017 e 2018, sob a alegação de que o Fundo estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas uma vez que seus recursos estariam aplicados em empreendimento imobiliário que teria como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possuiria mais de 25% de suas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor da causa de perda possível é de R\$ 25.844 e da causa de perda possível do condomínio é de R\$ 6.916.

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 89 em escrituração de cotas e R\$ 410 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2022	2021
Taxa de administração	(37)	(34)
Taxa de escrituração de cotas	(7)	(7)
Total a pagar	(44)	(41)

28. SEGUROS

O Fundo possui seguros contratados com as empresas relacionadas abaixo, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

As apólices estão assim, representadas:

Apólice nº 01083466 Tokio Marine Seguradora – Condomínio Centro Têxtil Internacional Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 – Jardim Humaitá/SP.

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave	R\$ 22.000.000	R\$ 4.800,77
Danos Elétricos	R\$ 200.000	R\$ 2.240,69
Vendaval/Furacão/Ciclone/Tornado/Granizo/Fumaça	R\$ 500.000	R\$ 1.901,77
Roubo e Subtração de Bens c/ Arrombamento	R\$ 500.000	R\$ 3.791,13
Vidros e Anúncios Luminosos	R\$ 200.000	R\$ 1.905,80
Responsabilidade Civil Síndico	R\$ 1.000.000	R\$ 420,41
Responsabilidade Civil Condomínio	R\$ 2.500.000	R\$ 1.680,02
Responsabilidade Civil Danos Morais	R\$ 500.000	R\$ 793,21
Responsabilidade Civil Garagista Compreensiva	R\$ 500.000	R\$ 6.457,09
Responsabilidade Civil Portões	R\$ 100.000	R\$ 1.403,81
Impacto Veículos	R\$ 500.000	R\$ 395,61
Tumulto, Greve e Lock-Out	R\$ 1.000.000	R\$ 457,08
Vazamentos Tanques Tubulações	R\$ 250.000	R\$ 5.943,24
Vazamento Chuveiro Automático	R\$ 50.000	R\$ 104,33
Fidelidade	R\$ 100.000	R\$ 1.035,73
Alagamento e Inundação	R\$ 100.000	R\$ 2.293,35
Desmoroamento	R\$ 500.000	R\$ 745,21
Morte	R\$ 2.240,41	R\$ 2.240,41
IPA	R\$ 1.000.000	R\$ 161,29
IEA	R\$ 1.000.000	R\$ 761,06
Auxílio Alimentação	R\$ 40.000	R\$ 90,92

(*) Vigência de 06/05/2022 à 06/05/2023.

Apólice nº 17.96.0008717.28 Chubb Seguros do Brasil – Condomínio Centro Têxtil Internacional Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 – Jardim Humaitá/SP.

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
R Nomeado e Operacional	R\$ 340.260.181	R\$ 84.908,96

(*) Vigência de 15/11/2022 à 15/11/2023.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de janeiro de 2023 o Fundo encerrou a sua 3ª emissão de cotas. Houve a subscrição de R\$6.646 referentes a 505.402 cotas ao valor unitário de R\$ 13,15. Durante o mês de janeiro de 2023, houve a primeira chamada de capital, onde o Fundo recebeu 50% do valor subscrito. As demais cotas subscritas serão integralizadas no segundo semestre de 2023.

Em 08 de Fevereiro de 2023 o Fundo publicou via Fato Relevante que recebeu, em 03 de fevereiro de 2023, acórdão da Delegacia da Receita DRJ, que, por unanimidade dos votos, julgou procedente em parte a impugnação apresentada pelo Fundo, pela Rio Bravo e pelo cotista relevante, para, entre outros pontos, declarar nulos, por vício insanável, os lançamentos de IRPJ, CSLL, COFINS e PIS exigidos no âmbito dos Autos de Infração recebido durante o ano de 2022.

A decisão é positiva para o Fundo, uma vez que, com o reconhecimento da nulidade, houve cancelamento das exigências de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, da ordem de R\$ 21,9 milhões. A autuação foi mantida apenas quanto à alegada ausência de apresentação de ECF (escrituração contábil fiscal), ECD (escrituração contábil digital) e EFD-Contribuições (escrituração fiscal digital para apuração de PIS, COFINS e Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta) dos exercícios compreendidos entre 01/2017 e 12/2018, no valor aproximado de R\$ 3 milhões.