

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

CNPJ nº 00.762.723/0001-28

[Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 72.600.026/0001-81]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252JI-035-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora 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 a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024, 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 as principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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, 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 evidenciado na Nota Explicativa nº 1, o Fundo apresenta 100% de vacância devido a devolução dos 4 (quatro) pavilhões por seu locatário, incorrendo despesas com encargos de lojas vagas no montante de R\$ 6.415 conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12. Chamamos a atenção que esse evento ou condição indica 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 modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivos o investimento em propriedade para renda, alocação e revenda, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$ 98.025 mil, o equivalente a 97,82% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em cotas de fundo de investimentos e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram o seu relatório de auditoria em 21 de março de 2024, com opinião sem modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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; e
- 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 os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança a 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 objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Notas	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		2.521	2,52%	976	0,92%	Circulante		483	0,48%	80	0,08%
Caixa e equivalentes de caixa	4	84	0,08%	236	0,22%	Taxa de administração a pagar	13	74	0,07%	48	0,05%
Ativos financeiros imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços	-	14	0,01%	32	0,03%
Contas a receber de aluguéis	5	-	0,00%	21	0,02%	Outros valores a pagar		395	0,39%	-	0,00%
Impostos a compensar		235	0,23%	167	0,16%						
Outros valores a receber	6	2.202	2,20%	552	0,52%						
Não Circulante		98.176	97,97%	104.700	99,15%	Patrimônio Líquido	8	100.214	100,00%	105.596	100,00%
Depósitos judiciais	25	151	0,15%	-	0,00%	Cotas integralizadas		61.709	61,58%	55.478	52,54%
						Amortização de cotas		(6.045)	-6,03%	(6.045)	-5,72%
						Gastos com colocação de cotas		(541)	-0,54%	(312)	-0,30%
						Resultados acumulados		(17.275)	-17,24%	(12.566)	-11,90%
Investimento		98.025	97,82%	104.700	99,15%	Ajuste valor justo		62.366	62,23%	69.041	65,38%
Propriedades para investimento		98.025	97,82%	104.700	99,15%						
Imóveis acabados	7.a	98.025	97,82%	104.700	99,15%						
Total do Ativo		100.697	100,48%	105.676	100,08%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		100.697	100,48%	105.676	100,08%

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

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto prejuízo líquido por cota)

	Notas	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	120	488
Despesas com manutenção e conservação		(21)	(42)
Despesas de condomínio e encargos com lojas vagas	12	(6.415)	(6.194)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	2.012	(338)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(6.675)	150
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(10.979)	(5.936)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(10.979)	(5.936)
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	305	244
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(589)	(575)
Despesa administrativas		(10)	(5)
Despesas com serviços de terceiros	14	(111)	(218)
Prejuízo Líquido do exercício		(11.384)	(6.490)
Quantidade de cotas em circulação		3.921.434	3.408.174
Prejuízo Líquido por cota - R\$		(2,90)	(1,90)

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 2023 e 2022 (Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste valor justo	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		48.832	(6.045)	(216)	68.891	(5.926)	105.536
Resultado do exercício		-	-	-	-	(6.490)	(6.490)
Resultado do ajuste a valor justo	7.b	-	-	-	150	(150)	-
Integralização de cotas		6.646	-	-	-	-	6.646
Gastos com colocação de cotas		-	-	(96)	-	-	(96)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		55.478	(6.045)	(312)	69.041	(12.566)	105.596
Resultado do exercício		-	-	-	-	(11.384)	(11.384)
Resultado do ajuste a valor justo	7.b	-	-	-	(6.675)	6.675	-
Integralização de cotas	8.a	6.231	-	-	-	-	6.231
Gastos com colocação de cotas		-	-	(229)	-	-	(229)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		61.709	(6.045)	(541)	62.366	(17.275)	100.214

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 - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de aluguéis		141	491
Recebimento de receitas financeiras líquidas		238	189
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(21)	(42)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(130)	(189)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(6.053)	(6.949)
Pagamento de Taxa de Administração		(563)	(575)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		234	(15)
Caixa Líquido Consumido pelas Atividades Operacionais		(6.154)	(7.090)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento para integralização de cotas	8.a	6.231	6.646
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(229)	(96)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamento		6.002	6.550
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(152)	(540)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	236	776
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	84	236

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), 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 pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pelas Instruções CVM nº 516/11.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023.

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 e é voltado para investidores em geral.

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., gerando uma vacância de 100% do ativo, sendo registrado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 o prejuízo líquido de R\$ 11.384 (R\$ 6.490 no exercício de 2023) prejuízo de R\$ 2,90/cota (R\$ 1,90/cota em 2023). Estas despesas com vacância estão apresentadas na nota explicativa nº 12.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

Em 24 de março de 2025 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(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 25 - Demandas judiciais.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais práticas 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.

(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.

A análise de constituição de Provisão para Ajuste ao valor de realização (PDD) é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

(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 é 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

(h) Distribuição de resultados

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A distribuição de resultado deve ser feita de acordo com as regras estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), definido no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014, que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa. A base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

(i) Ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

i. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

ii. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Quotas de fundos de investimentos (b)	79	231
Total	84	236

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2023) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Aplicação Itaú Soberano RF Simples (i)	79	231
Total	79	231

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita financeira líquida o montante de R\$ 305 (R\$ 244 em 2023).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são os seguintes:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber	-	21
Total	-	21

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 120 (R\$ 488 em 2023).

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Referem-se a valores de saldos de remessas de aluguéis pagos pelos locadores diretamente ao Condomínio Centro Têxtil Internacional e ainda não repassados ao Fundo cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 2.202 (R\$ 552 em 2023).

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2024	2023
	Endereço: Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, Bairro Vila Leopoldina		
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área bruta locável de 47.588,54 m ²		
	Características: 75% do complexo comercial denominado Centro Têxtil Internacional, espaço destinado a feiras, eventos e escritórios		
1		98.025	104.700
	Total	98.025	104.700

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

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis acabados	
	2024	2023
Saldo inicial	104.700	104.550
Ajuste a Valor Justo	(6.675)	150
Saldo final	98.025	104.700

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(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 em outubro de 2024, para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base de dezembro de 2024 (outubro de 2023 para a data-base de 31 de dezembro de 2023).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2024 e 2023 foi a seguinte:

Para a avaliação do imóvel, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

O método utilizado para estimar o valor de venda do imóvel foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

(a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado no valor do aluguel do contrato vigente e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos em 75%. Também é considerado na projeção contrato hipotético em caso de vacância;

(b) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU manutenção predial, custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2024 e 2023), comissão de venda em 2% (2% em 2023), e fundo de reposição do ativo em 2% (2% em 2023).

(c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética do ativo, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 9,25% a.a. (9,25% em 2023).

(d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 10,25% (10,25% em 2023).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 100.214 (R\$ 105.596 em 2023) sendo composto por 3.921.434 cotas integralizadas (3.408.174 em 2023).

(a) Emissão de Cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a 4ª emissão de cotas, sendo integralizadas 513.260 novas cotas no valor de R\$ 6.231, conforme quadro abaixo representado, sendo que R\$ 231 considerado como custo da oferta:

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
3ª emissão	505.402	13,15	6.646
4ª emissão	513.260	12,14	6.231
	3.921.434		61.709

9. Emissão e amortização de Cotas

O Fundo somente pode realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que define 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 é 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 em 11 de janeiro de 2023. Houve a subscrição de 505.402 cotas ao valor total de R\$ 6.646, sendo o valor unitário de R\$ 13,15/cota. Durante o mês de janeiro de 2023, houve a primeira chamada de capital, onde o Fundo recebeu 50% do valor subscrito. Em 29 de junho de 2023 o Fundo recebeu os 50% restante do valor subscrito.

Em 28 de março de 2024 o Fundo iniciou a sua 4ª emissão de cotas e finalizou em 29 de julho de 2024. Houve a subscrição de 513.260 cotas ao valor total de R\$ 6.231, sendo o valor unitário de R\$ 12,14/cota.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo de acordo com a Lei nº 9.779/99 deve 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 2024 e de 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	2.437	882
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(13.821)	(7.372)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(11.384)	(6.490)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.202)	(723)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa.	6.763	81
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	573	159
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(81)	(62)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(6.330)	(7.036)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(6.014)	(6.684)
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	-	-
Saldo de lucros a pagar	-	-
Pagamento de rendimentos	-	-
Saldo de rendimentos a pagar	-	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	0,00%	0,00%

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

11. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2024	2023
Recuperação de Despesas	2.137	-
Multas contratuais	-	6
Outras receitas	4	-
Despesas com IPTU	(69)	-
Serviços de terceiros	-	(23)
Taxa de administração aluguéis	(21)	(20)
Outras despesas administrativas	(10)	(282)
Despesas Legais e Judiciais	(29)	(19)
Total	2.012	(338)

12. CONDOMINIO

Refere-se a encargos do condomínio e despesas com lojas e áreas vagas de responsabilidade do Fundo até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 6.415 (R\$ 6.194 em 2023).

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora recebe 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 o 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 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 589 (R\$ 575 em 2023) e representou 0,56% (0,54% em 2023) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 74 (R\$ 48 em 2023).

O fundo não possui previsão de pagamento para taxa de performance em seu regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

14. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(38)	(131)
Honorários auditoria	(28)	(29)
Honorários com avaliações	-	(10)
Taxa de escrituração de cotas	(5)	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(20)
Taxa B3	(13)	(12)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Despesas Administrativas	-	(5)
Total	(111)	(218)

15. 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 pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(b) Cotista

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) É concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

(iii) Não é 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 ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não é concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

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).

16. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve alteração no regulamento do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

17. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO

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

18. RENTABILIDADE DO FUNDO

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	36,3568	30,9831	(14,7806)%	0,0000%	(14,7806)%
31/12/2024	30,9831	25,5555	(17,5179)%	0,0000%	(17,5179)%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do *ticker* CTXT11 e no exercício de 2024 e 2023 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado a seguir:

Data	2024	Data	2023
31/01/2024	11,30	31/01/2023	11,73
29/02/2024	10,77	28/02/2023	11,37
31/03/2024	10,20	31/03/2023	11,17
28/04/2024	9,56	28/04/2023	10,82
31/05/2024	8,99	31/05/2023	11,01
30/06/2024	8,79	30/06/2023	13,55
31/07/2024	8,45	31/07/2023	13,68
31/08/2024	8,02	31/08/2023	12,25
29/09/2024	7,11	29/09/2023	12,77
31/10/2024	6,99	31/10/2023	11,73
30/11/2024	7,06	30/11/2023	11,83
29/12/2024	6,47	29/12/2023	11,69

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

20. 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, depende 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 podem 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, 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.

21. 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 2024 e 2023
(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

22. 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:

- **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 2024 e de 2023:

	2024		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	79	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		-	
Propriedade de investimento	-	-	98.025
Total do ativo	79	-	98.025

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

	2023		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	231	-	-
Contas a Receber de Aluguéis		21	
Propriedade de investimento	-	-	104.700
Total do ativo	231	21	104.700

23. 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”.

24. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

A Administradora, no exercício auditado, não contratou a Grant Thornton 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.

25. 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.
- Em setembro de 2024 a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial objetivando a desconstituição dos débitos de IPTU, objetos das notificações de lançamento nº 04/2014, 02/2015, 02/2016, 02/2017, 02/2018 e 02/2019 expedidos pelo Município de São Paulo, relacionados ao imóvel de SQL 097.128.0024-5 e matrícula nº 86.983.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo de depósitos judiciais é de R\$ 170 (R\$ 19 em 2023) e uma provisão para perda de R\$ 19 (R\$ 19 em 2023), com um resultado líquido de R\$ 151.

Contingências

- I. 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. O valor total de perda possível é de R\$ 31.419 (R\$ 30.011 em 2023).
- II. Foi realizado um parcelamento sobre o Processo Judicial junto à Prefeitura de São Paulo referente a notificações de lançamento de IPTU relativos aos anos de 2014 a 2019 do ITM, único ativo do fundo. O valor total é de R\$ 1.903, sendo do valor de 75% é de responsabilidade do fundo.
- III. O Fundo é proprietário de 75% do ITM e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o valor da causa de perdas possíveis de processos sob o Condomínio do ITM é de R\$ 2.386 (R\$ 2.851 em 2023) e de R\$ 1.695 de causas prováveis em 2023. Caso seja confirmada a perda do processo e em caso de necessidade de dispêndio financeiro, todos os valores são realizados pelo condomínio, com solicitação de aporte financeiro dos condôminos, se necessário.

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 72 em escrituração de cotas e R\$ 462 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(63)	(42)
Taxa de escrituração de cotas	(6)	(6)
Total a pagar	(69)	(48)

27. SEGUROS (não auditado)

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

Apólice nº 01113961 Tokio Marine Seguradora – Condomínio Centro Têxtil Internacional Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 – Jardim Humaitá/SP.

Valores expressos em reais

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave	R\$ 24.200.000	R\$ 5.643,52
Danos Elétricos	R\$ 220.000	R\$ 2.731,32
Vendaval/Furacão/Ciclone/Tornado/Granizo/Fumaça	R\$ 550.000	R\$ 2.318,13
Roubo e Subtração de Bens c/ Arrombamento	R\$ 500.000	R\$ 4.126,55
Vidros e Anúncios Luminosos	R\$ 220.000	R\$ 1.659,70
Responsabilidade Civil Síndico	R\$ 1.100.000	R\$ 441,68
Responsabilidade Civil Condomínio	R\$ 2.500.000	R\$ 1.389,99
Responsabilidade Civil Danos Morais	R\$ 220.000	R\$ 334,20
Responsabilidade Civil Garagista Compreensiva	R\$ 550.000	R\$ 6.786,53
Responsabilidade Civil Portões	R\$ 110.000	R\$ 1.344,66
Impacto Veículos	R\$ 550.000	R\$ 481,86
Tumulto, Greve e Lock-Out	R\$ 1.000.000	R\$ 436,67
Vazamentos Tanques Tubulações	R\$ 275.000	R\$ 7.245,35
Vazamento Chuveiro Automático	R\$ 55.000	R\$ 109,46
Fidelidade	R\$ 100.000	R\$ 989,58
Alagamento e Inundação	R\$ 100.000	R\$ 2.191,24
Desmoronamento	R\$ 550.000	R\$ 822,13
Morte	R\$ 1.000.000	R\$ 2.712,89
IPA	R\$ 1.000.000	R\$ 164,80
IEA	R\$ 1.000.000	R\$ 777,84
Auxílio Alimentação	R\$ 40.000	R\$ 92,88
Auxílio Funeral	R\$ 200.000	R\$ 459,05

(*) Vigência de 06/05/2024 a 06/05/2025.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Apólice nº 02852.2023.0001.0196.0004265 Axa Seguros S/A – Condomínio Centro Têxtil Internacional Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 – Jardim Humaitá/SP.

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Danos Materiais</i>	<i>R\$ 350.949.767,22</i>	<i>R\$ 64.931,31</i>

(*) Vigência de 15/11/2024 à 15/11/2025.

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício, não houve eventos subsequentes significativos.