

**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 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Índice

| | Página |
|--|--------|
| Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis | 2 |
| Demonstrações contábeis | 7 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis | 11 |

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e ao Administrador 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 2023 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 políticas contábeis materiais 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 2023, 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 nº 01, 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 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 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.

Investimentos em propriedades para investimento – valorização

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 07 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 104.700 mil em propriedades para investimento (99,15% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.c.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de 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; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis 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.

Outros assuntos – valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 15 de março de 2023, sem modificação de opinião.

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 detecta 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:

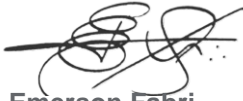
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 21 de março de 2024.



Emerson Fabri

Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-030.002/O-7



RSM

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo | Nota | 2023 | % PL | 2022 | % PL | Passivo | Nota | 2023 | % PL | 2022 | % PL |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | 976 | 0,93% | 1.048 | 0,99% | Circulante | | 80 | 0,08% | 62 | 0,06% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 236 | 0,22% | 776 | 0,74% | Taxa de administração a pagar | 13 | 48 | 0,05% | 48 | 0,05% |
| Ativos financeiros imobiliários | | | | | | Fornecedores de materiais e serviços | - | 32 | 0,03% | 14 | 0,01% |
| Contas a receber de aluguéis | 5 | 21 | 0,02% | 24 | 0,02% | | | | | | |
| Impostos a compensar | | 167 | 0,16% | 113 | 0,11% | Patrimônio Líquido | 8 | 105.596 | 100,00% | 105.536 | 100,00% |
| Outros valores a receber | 6 | 552 | 0,53% | 135 | 0,13% | Cotas integralizadas | | 55.478 | 52,54% | 48.832 | 46,27% |
| | | | | | | Amortização de cotas | | (6.045) | -5,72% | (6.045) | -5,73% |
| Não Circulante | | 104.700 | 99,15% | 104.550 | 99,07% | Gastos com colocação de cotas | | (312) | -0,30% | (216) | -0,20% |
| | | | | | | Resultados acumulados | | (12.566) | -11,90% | (5.926) | -5,62% |
| | | | | | | Ajuste valor justo | | 69.041 | 65,38% | 68.891 | 65,28% |
| Investimento | | 104.700 | 99,15% | 104.550 | 99,07% | | | | | | |
| Propriedades para investimento | | 104.700 | 99,15% | 104.550 | 99,07% | | | | | | |
| Imóveis acabados | 7.a | 104.700 | 99,15% | 104.550 | 99,07% | | | | | | |
| Total do Ativo | | 105.676 | 100,08% | 105.598 | 100,06% | Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 105.676 | 100,08% | 105.598 | 100,06% |

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 do resultado

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

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

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | 5 | 488 | 280 |
| Despesas com manutenção e conservação | | (42) | (480) |
| Despesas de condomínio e encargos com lojas vagas | 12 | (6.194) | (3.752) |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | 11 | (338) | (102) |
| Ajuste a Valor Justo | 7.b | 150 | (9.600) |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimento | | <u>(5.936)</u> | <u>(13.654)</u> |
| Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias | | <u>(5.936)</u> | <u>(13.654)</u> |
| Outros Ativos Financeiros | | | |
| Receita Financeira Líquida | 4 | 244 | 512 |
| Outras Receitas/Despesas | | | |
| Taxa de administração | 13 | (575) | (542) |
| Despesa administrativas | | (5) | (77) |
| Despesas com serviços de terceiros | 14 | (218) | (259) |
| Prejuízo Líquido do exercício | | <u>(6.490)</u> | <u>(14.020)</u> |
| Quantidade de cotas em circulação | | 3.408.174 | 2.902.772 |
| Prejuízo Líquido por cota - R\$ | | <u><u>(1,90)</u></u> | <u><u>(4,83)</u></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 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

| | <u>Nota</u> | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Amortização de cotas</u> | <u>Gastos com colocação de cotas</u> | <u>Ajuste valor justo</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 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 | 7.b | - | - | - | (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 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | - | (6.490) | (6.490) |
| Resultado do ajuste a valor justo | 7.b | - | - | - | 150 | (150) | - |
| Integralização de cotas | 8.a | 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 |

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\$)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | | |
| Recebimento de aluguéis | | 491 | 275 |
| Recebimento de receitas financeiras líquidas | | 189 | 407 |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção | | (42) | (481) |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços | | (189) | (261) |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento | | (6.949) | (6.164) |
| Pagamento de Taxa de Administração | | (575) | (539) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | | (15) | (80) |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | | <u>(7.090)</u> | <u>(6.843)</u> |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | | |
| Recebimento para integralização de cotas | 8.a | 6.646 | 3.218 |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas | | (96) | (116) |
| Pagamento de rendimentos para os cotistas | 10 | - | (67) |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | | <u>6.550</u> | <u>3.035</u> |
| Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa | | <u>(540)</u> | <u>(3.808)</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício | 4 | 776 | 4.584 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício | 4 | <u>236</u> | <u>776</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 2023 e 2022
(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, 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, 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.

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 2023 o prejuízo líquido de R\$ 6.490 (R\$ 14.020 no exercício de 2022) prejuízo de R\$1,90/cota (R\$ 4,83/cota em 2022). 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 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

Em 21 de março de 2024 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(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 2023 e 2022
(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.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| <u>Descrição</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Depósitos bancários à vista (a) | 5 | 5 |
| Cotas de fundos de investimentos (b) | 231 | 771 |
| Total | 236 | 776 |

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2022) 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 2023 e de 2022 estão representadas por:

| <u>Descrição</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
| Aplicação Itaú Soberano RF Simples (i) | 231 | 771 |
| Total | 231 | 771 |

(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 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 244 (R\$ 512 em 2022).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são os seguintes:

| <u>Descrição</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Aluguéis a receber | 21 | 24 |
| Total | 21 | 24 |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 488 (R\$ 280 em 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 2023 é de R\$ 552 (R\$ 135 em 2022).

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

| Item | Descrição | 2023 | 2022 |
|------|---|----------------|----------------|
| 1 | 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 | 104.700 | 104.550 |
| | Total | 104.700 | 104.550 |

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

(b) Movimentação

| Descrição | Imóveis acabados | |
|----------------------|------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Saldo inicial | 104.550 | 114.150 |
| Ajuste a Valor Justo | 150 | (9.600) |
| Saldo final | 104.700 | 104.550 |

(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 2023, para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base de dezembro de 2023 (novembro de 2022 para a data-base de 31 de dezembro de 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2023 e 2022 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 2023 e 2022), comissão de venda em 2% (2% em 2022), e fundo de reposição do ativo em 2% (2% em 2022).

(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 2022).

(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 2022).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 105.596 (R\$ 105.536 em 2022) sendo composto por 3.408.174 cotas integralizadas (2.902.772 em 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(a) Emissão de Cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve a 3^o emissão de cotas, sendo integralizadas 505.402 novas cotas no valor de R\$ 6.646 conforme quadro abaixo representado:

| Descrição | Quantidade de Cotas integralizadas | Valor nominal (R\$) | Total (R\$ mil) |
|------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1 ^a emissão | 2.594.279 | 16,00 | 41.496 |
| 2 ^a emissão | 308.493 | 23,78 | 7.336 |
| 3 ^a emissão | 505.402 | 13,15 | 6.646 |
| | <u>3.408.174</u> | | <u>55.478</u> |

9. 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 3^a 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de Cotas.

10. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 2023 e de 2022 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| Descrição | 2023 | 2022 |
|--|----------------|-----------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência | 882 | 802 |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência | (7.372) | (14.822) |
| (=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência | (6.490) | (14.020) |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa | (723) | (159) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa. | 81 | 9.662 |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 159 | 919 |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (62) | (3.138) |
| (=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição | (7.036) | (6.735) |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | (6.684) | (6.399) |

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
| Lucro distribuído no exercício | - | 67 |
| Saldo de lucros a pagar | - | - |
| Pagamento de rendimentos | - | (67) |
| Saldo de rendimentos a pagar | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo. | 0,00% | -0,99% |

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.

11. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

| <u>Descrição</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Multas contratuais | 6 | - |
| Outras receitas | - | 8 |
| Serviços de terceiros | (23) | - |
| Taxa de administração aluguéis | (20) | - |
| Outras despesas administrativas | (282) | (79) |
| Despesas Legais e Judiciais | (19) | (31) |
| Total | <u>(338)</u> | <u>(102)</u> |

12. 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 2023 o valor de R\$ 6.194 (R\$ 3.752 em 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

13. 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 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 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 575 (R\$ 542 em 2022) e representou 0,54% (0,47% em 2022) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 48 (R\$ 48 em 2022).

14. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

| Descrição | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios e auditoria | (160) | (214) |
| Honorários com avaliações | (10) | - |
| Taxa de escrituração de cotas | (7) | (9) |
| Taxa de fiscalização CVM | (20) | (20) |
| Taxa B3 | (12) | (12) |
| Taxa Anbima | (4) | (4) |
| Despesas Administrativas | (5) | - |
| Total | (218) | (259) |

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 poderá 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.

(b) Cotista

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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

(iv) Não será 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 2023 e 2022 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 2023 e 2022
(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 (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/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% |
| 1º Sem/2023 | 105.536 | 108.462 | - | 2,77% | 0,00% | 2,77% |
| 2º Sem/2023 | 108.462 | 105.596 | - | -2,64% | 0,00% | -2,64% |

(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\$ 30,98 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2023.

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 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do *ticker* CTXT11 e no exercício de 2023 e 2022 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado a seguir:

| Data | 2023 | Data | 2022 |
|------------|-------|------------|-------|
| 31/01/2023 | 11,73 | 31/01/2022 | 23,78 |
| 28/02/2023 | 11,37 | 25/02/2022 | 22,34 |
| 31/03/2023 | 11,17 | 31/03/2022 | 23,98 |
| 28/04/2023 | 10,82 | 29/04/2022 | 22,53 |
| 31/05/2023 | 11,01 | 31/05/2022 | 21,04 |
| 30/06/2023 | 13,55 | 30/06/2022 | 13,85 |
| 31/07/2023 | 13,68 | 29/07/2022 | 12,33 |
| 31/08/2023 | 12,25 | 31/08/2022 | 12,59 |
| 29/09/2023 | 12,77 | 30/09/2022 | 12,21 |
| 31/10/2023 | 11,73 | 31/10/2022 | 13,08 |
| 30/11/2023 | 11,83 | 30/11/2022 | 23,78 |
| 29/12/2023 | 11,69 | 29/12/2022 | 11,77 |

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, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

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;

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

- **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 2023 e de 2022:

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 RSM Brasil 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o saldo de R\$ 19 permaneceu provisionado para perda (R\$ 19 em 2022) 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 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 atual envolvido é de R\$ 30.011.365,86.
- II. Está em trânsito um 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 de perda possível é de R\$ 1.695.761,96, 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 2023 o valor da causa de perda de processos sob o Condomínio do ITM é de:
 - a. R\$ 1.694.864,59 – causas prováveis; e
 - b. R\$ 2.850.790,24 – causas possíveis.

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 78 em escrituração de cotas e R\$ 442 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

| <u>Descrição</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Taxa de administração | (42) | (37) |
| Taxa de escrituração de cotas | (6) | (7) |
| Total a pagar | (48) | (44) |

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 01113961Tokio Marine Seguradora – Condomínio Centro Têxtil Internacional Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 – Jardim Humaitá/SP.

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Valores expressos em reais

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

(*) Vigência de 06/05/2023 à 06/05/2024.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

| <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 15/11/2023 à 15/11/2024.

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de março de 2024 os cotistas do Fundo, deliberaram em Assembleia Geral Extraordinária pela aprovação da 4ª emissão de cotas do Fundo. A emissão ocorrerá ao valor de mercado por cota, a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho e 2022, conforme alterada e da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Resolução CVM 175” e “Oferta”, respectivamente), sob coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e com a participação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de estruturador (“Estruturador”)., no valor de R\$ 6.000.009,40 (seis milhões e nove reais e quarenta centavos), montante equivalente para atender às necessidades de caixa do empreendimento pelos próximos 12 (doze) meses, inclusive, e os custos da Oferta.