

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	CNPJ do Fundo:	00.762.723/0001-28
Data de Funcionamento:	18/08/1995	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCTXTCTF014	Quantidade de cotas emitidas:	2.594.279,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3º ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	AV. CHEDID JAFET, 222 3and bl b	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S	18..22.7.7/33/0-00	Av. Francisco Matarazzo, 404, 2and, sala 01 Água Branca/SP	11 26190500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Cyrela Commercial Properties S.A.	08.801.621/0001-81	Av. Brig. Faria Lima, 3600 14º and	30187668
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:										
	Não há investimentos relevantes para o próximo exercício.										
4.	Análise do administrador sobre:										
4.1	Resultado do fundo no exercício findo										
	O Fundo apresentou um resultado de - R\$ 1.314 durante o ano de 2020. 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. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento, e ajuste ao valor ajuste do imóvel.										
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo										
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.										
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira										
	Para o ano de 2021, espera-se que haja uma melhora da atividade econômica e arrefecimento da crise causada pela pandemia da Covid-19 ao passo em que se avança com a vacinação da população. Perspectivas de melhora no cenário econômico se refletem no segmento de lajes corporativas através da maior estabilidade financeira dos locatários e aquecimento do mercado em termos de transações e locações. Em paralelo, a imunização da população traz maior segurança para que, gradualmente, as empresas retornem às atividades presenciais nos escritórios e o fluxo de pessoas nos empreendimentos se normalize. Considerando tais perspectivas, espera-se que, quanto ao FII Centro Têxtil Internacional, se possa reduzir a vacância já anunciada em 2020.										
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:										
	Ver anexo no final do documento. Anexos										
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 1393 501 1433">Relação de ativos imobiliários</th><th data-bbox="501 1393 820 1433">Valor (R\$)</th><th data-bbox="820 1393 1155 1433">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th data-bbox="1155 1393 1461 1433">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 1433 501 1473">Centro Têxtil Internacional</td><td data-bbox="501 1433 820 1473">122.925.000,00</td><td data-bbox="820 1433 1155 1473">SIM</td><td data-bbox="1155 1433 1461 1473">-9,00%</td></tr> </tbody> </table>			Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Centro Têxtil Internacional	122.925.000,00	SIM	-9,00%
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período								
Centro Têxtil Internacional	122.925.000,00	SIM	-9,00%								
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação										
	A Colliers International empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro de 2020 e em novembro de 2019. Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto real de 9,75% (9,75% em 2019) que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade e uma taxa de crescimento de 1,0% sem efeitos de inflação. As principais premissas utilizadas para elaboração do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência considerando um período de 10 (dez) anos. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram consideradas no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis também num período de 10 (dez) anos. As despesas constantes do fluxo de caixa se referem a 100% das despesas de manutenção e conservação das unidades não locadas de responsabilidade do FII. Não houve despesas com manutenção e reparo para unidades locadas estas são de responsabilidade dos respectivos locatários.										
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes										
	Não possui informação apresentada.										

8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas no email: RI@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Não há.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de gestão e administração do Fundo e os demais serviços previstos o item 6.2 acima, uma remuneração correspondente a 0,265% (duzentos e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 26.819,99 (vinte e seis mil, oitocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos) mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração").		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	385.000,00	0,28%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade: 55
	Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF: 8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica: Adminstrador de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/07/1994
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos	2015 - 2018	CIO Chief Investment officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos	desde 2019	CEO chief executive officer	Investimentos Imobiliários
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3.501,00	470.149,00	18,11%	99,90%	0,10%
Acima de 5% até 10%	2,00	343.673,00	13,25%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	454.425,00	17,52%	0,00%	100,00%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	1.326.032,00	51,12%	0,00%	100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações
--

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos
5.Riscos

Nota

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