

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	00.762.723/0001-28
Data de Funcionamento:	18/08/1995	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCTXTCTF014	Quantidade de cotas emitidas:	5.384.912,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Híbrido Gestão: Definida Segmento de Atuação: Escritórios	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil	+55 (11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O Fundo está incorrendo em custos devido a vacância física apresentada, sendo registrado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 o prejuízo líquido de R\$ 13,1 milhões.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (11/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Em 2026 o trabalho para redução da atual vacância será mantido, assim como as medidas de manutenção e possíveis investimentos no ativo.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>ITM</td><td>94.200.000,00</td><td>SIM</td><td>-3,90%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	ITM	94.200.000,00	SIM	-3,90%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
ITM	94.200.000,00	SIM	-3,90%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	A Lead Avaliação e Consultoria (Colliers International em 2024), 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 setembro de 2025, para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base de dezembro de 2025 (dezembro de 2024 para a data-base de 31 de dezembro de 2024). A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2025 e 2024 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: Para situações em que o ativo esteja locado, as receitas são baseadas no valor do aluguel do contrato vigente e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos em 75%. Para o cenário atual, é considerado na projeção contrato hipotético, dado a vacância que o imóvel possui atualmente; (b) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU manutenção predial, custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2025 e 2024), comissão de venda em 2% (2% em 2024), e fundo de reposição do ativo em 2% (2% em 2024). (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 10,50% a.a. (9,25% em 2024). (d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 11,50% (10,25% em 2024).												
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 CJ 32 - Vila Olímpia - 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 enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br; fiicentrotexsilinternacional@riobravo.com.br; e 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.			
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM nº 175, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas no artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	A Classe pagará à Administradora uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), a qual corresponde 0,265% (duzentos e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, 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.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	614.249,70	0,64%	1,93%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	60
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Administrador 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	Desde 2015	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	2.179,00	842.999,00	15,65%	38,90%	61,10%
Acima de 5% até 10%	1,00	454.425,00	8,44%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	4.087.488,00	75,91%	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. Fatores de Risco

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
----	---