

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** No dia 15 de junho de 2021, às 10 horas, realizada de forma não presencial em razão do atual cenário de pandemia do coronavírus (COVID-19), considerando as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas.

2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada através de correspondência encaminhada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Administradora”), no dia 31 de maio de 2021, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), publicada ainda nos websites da Administradora (www.riobravo.com.br), da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br).

3. **PRESENCAS:** Compareceram os cotistas do Fundo, representando 62,08% (sessenta e dois vírgula oito por cento) do total das cotas emitidas, cujos votos por escrito foram encaminhados aos cuidados da Administradora de acordo com as instruções do Edital de Convocação acima mencionado. Presente, ainda, a Administradora do Fundo.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Alexandre Rodrigues de Oliveira
Secretária: Eveline Carabeli

5. **ORDEM DO DIA:**

- (i) Deliberar sobre a alteração da metodologia de cobrança da taxa de administração devida pelo Fundo e a data de sua efetivação, de modo a ser cobrada pelo percentual de 5,00% (cinco por cento) sobre a receita bruta do Fundo, conforme Artigo 36, §1º, II, da Instrução CVM nº 472, alterando o Artigo 11.1 do Regulamento do Fundo, conforme redação abaixo:

11.1. 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 5,00% (cinco por cento) ao ano sobre o valor da receita bruta auferida pelo Fundo em cada exercício social, conforme Artigo 16.1 deste Regulamento, e paga até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente ao término do respectivo exercício, 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

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").

- (ii) Deliberar sobre a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, ("Instrução CVM 476") e da Instrução da CVM 472 ("Oferta"), sob estruturação, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") e no valor de R\$ 10.417.727,54 (dez milhões de reais e quatrocentos e dezessete mil, setecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos). As cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Custo Unitário") e cujos principais termos e condições encontram-se descritos na proposta da administração desta mesma data ("Proposta da Administração").

6. DELIBERAÇÕES: Aberta a Assembleia Geral Extraordinária de 15 de junho de 2021 ("Assembleia"), após esclarecimentos, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, e os cotistas do Fundo deliberaram por:

- (i) 82,33% (oitenta e dois por cento e trinta e três centésimos por cento) dos cotistas considerados presentes deliberaram por não aprovar a alteração da metodologia de cobrança da taxa de administração devida pelo Fundo e a data de sua efetivação, de modo a ser cobrada pelo percentual de 5,0% (cinco por cento) sobre a receita bruta do Fundo, conforme Artigo 36, §1º, II, da Instrução CVM nº 472, alterando, assim, o Artigo 11.1 do Regulamento do Fundo conforme descrito acima; e
- (ii) 82,33% (oitenta e dois por cento e trinta e três centésimos por cento) abstiveram-se de votar, enquanto 11,58% (onze por cento e cinquenta e oito centésimos por cento) dos cotistas considerados presentes deliberaram por não aprovar a Emissão, a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução da CVM 472, sob estruturação, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta e no valor de R\$ 10.417.727,54 (dez milhões de reais e quatrocentos e dezessete mil, setecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos). As cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio do Custo Unitário e cujos principais termos e condições encontram-se descritos na Proposta da Administração.

Diante do exposto, (a) a matéria descrita no item (i) não foi aprovada, considerando a necessidade de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, nos termos do item 13.1, XIV, do Regulamento do Fundo e Art. 20, 1º, inciso I, da Instrução CVM 472; e (b) a matéria descrita no item (ii) não foi aprovada, considerando a necessidade de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, nos termos do item 13.11 do Regulamento do Fundo e Art. 20 da Instrução CVM 472.

Diante da não aprovação do item (ii) acima, a Administradora informou que oportunamente será convocada uma nova assembleia para deliberar novamente sobre a 2ª emissão de cotas do Fundo ou, alternativamente, a alienação do único ativo, uma vez que o Fundo não possui recursos financeiros suficientes para arcar com as despesas ordinárias do empreendimento a partir de agosto de 2021.

7. MANIFESTAÇÃO DOS COTISTAS: um dos cotistas votantes (“Cotista Manifestante”) solicitou que constasse em ata a sua solicitação para redução da taxa mínima estabelecida em regulamento do Fundo para R\$26.819,99 (vinte e seis mil e oitocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), sem correções, de forma a não comprometer ainda mais a performance do Fundo durante o cenário desafiador para o Centro Têxtil Internacional, único ativo que o Fundo detém. Caso a redução não seja atendida, exigem a reconvocação da Assembleia para tratar da readequação da remuneração mínima estabelecida em regulamento, para R\$26.819,99 (vinte e seis mil e oitocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos) mensais, sem correções futuras, na forma da Instrução CVM 472, no seu artigo 19º, parágrafo 1º.

Em relação à alteração de cobrança da Taxa de Administração mínima requisitada pelo cotista, a Administradora do Fundo esclarece ao Cotista Manifestante que esta alteração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

não era objeto de deliberação desta Assembleia e que não será atendida pela Administradora, conforme explicado a seguir. Nos termos do artigo 36º, parágrafo 3º da Instrução CVM 472, o regulamento do Fundo pode prever um valor mínimo para a remuneração do administrador, a fim de assegurar a cobertura das despesas incorridas pela prestação de serviços prestados para o Fundo.

Importante ressaltar que o valor da taxa mínima para este Fundo contempla honorários de contabilidade, escrituração de cotas e a administração fiduciária, não sendo viável atender a esta solicitação em prol da manutenção do equilíbrio econômico da prestação de serviço. Atualmente, a Taxa de Administração mínima mensal equivale a R\$ 35.457,17 (trinta e cinco mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos) mensais e que a redução deste valor para R\$ 26.819,99 (vinte e seis mil e oitocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos) pouco beneficiará o caixa do Fundo, e em contrapartida, prejudicará e/ou impossibilitará a manutenção da contratação de prestadores de qualidade ao Fundo, cujos contratos de prestação de serviços possuem cláusulas de reajuste anual, independentemente da situação do Fundo, de modo que a Administradora desde já reitera a necessidade de manutenção da Taxa de Administração atualmente paga para permitir que a administração do Fundo continue com o alto nível de qualidade que lhe é prestado.

Entretanto, a Administradora se coloca à disposição do Cotista Manifestante, e dos demais cotistas, por meio do e-mail: RI@riobravo.com.br para receber maiores esclarecimentos sobre a proposta de redução da Taxa de Administração Mínima, uma vez que foi reprovada a última proposta de alteração da Taxa de Administração e pelo fato da proposta ora manifestada não trará nenhum benefício de caixa ao Fundo e prejudicará e/ou impossibilitará a manutenção dos serviços que o Fundo possui contratados com terceiros, inclusive com esta Administradora que desempenha um papel proativo na solução dos diversos problemas recentemente enfrentados pelo Fundo. Por fim, após feitas as devidas manifestações pelos cotistas, e em atenção ao regulamento e à Instrução CVM 472, a Administradora poderá convocar nova Assembleia em relação a este assunto.

Também houve manifesto do cotista no sentido de exigir apresentação, de forma analítica a todos os cotistas, dos custos prospectivos do Fundo, fundamentando o motivo da Oferta proposta na Assembleia, bem como justificativa tecnicamente fundamentada para que a Administradora seja coordenadora da Oferta. Houve a solicitação que estes esclarecimentos deveriam ser prestados anteriormente à Oferta.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

A Administradora detalhará esta solicitação quando da convocação da nova Assembleia, contudo, a Administradora esclarece que, na convocação da Assembleia, foi incluída a informação do qual a emissão de cotas é necessária na “Proposta do Administrador”. O parágrafo “n” da pauta (ii) formaliza que a destinação dos recursos será para manutenção e pagamento das despesas do Fundo e empreendimento para os próximos 18 (dezoito) meses ou até o empreendimento ser locado, o que ocorrer primeiro. A apresentação de forma analítica dos custos da Oferta, vêm sendo solicitadas pelos cotistas através do nosso canal de atendimento dos investidores (“RI”) e a Administradora está atendendo a todas as solicitações recebidas, inclusive a solicitação do Cotista Manifestante, quando a fez, foi atendida.

Adicionalmente, serão incluídas novamente estas informações analíticas, com detalhamento e discriminação das despesas que o Fundo incorrerá nos próximos 18 (dezoito) meses, bem como os custos envolvidos para a estruturação e coordenação da Oferta, na próxima proposta da Administradora para convocação da nova deliberação da aprovação da emissão de cotas, exigida pelo Cotista Manifestante.

Quanto ao tema da Administradora ser o Coordenador Líder da Oferta, esclarecemos que devida a atual condição do Fundo, em que não haverá geração de renda a partir de agosto por conta da vacância do Condomínio Centro Têxtil Internacional e pelo fato do valor a ser captado na Oferta ser baixo se comparado ao valor médio das emissões de cotas atualmente em curso no mercado, qualquer distribuidora de títulos e valores mobiliários, bem como as corretoras de títulos e valores mobiliários, não teria atratividade em ofertar as Cotas do Fundo a terceiros. Da mesma forma, o Custo Unitário, no valor de R\$ 2,02 (dois reais e dois centavos) por cota, se mostra abaixo do patamar de outras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário em curso. E, por último, a Administradora possui vasto conhecimento do Centro Têxtil Internacional, seus custos e peculiaridades, bem como dos cotistas e do passivo do Fundo, o que a permite conduzir a Oferta com celeridade e com menos entraves do que se fosse feito uma contratação com empresas terceiras, que não detém todo o histórico do Fundo e de modo que isto tornaria mais caro a prestação do serviço de coordenação da Oferta.

Por tais razões, a Administradora entende ser a melhor opção, senão a única, ser o Coordenador Líder da Oferta.

Por fim, houve um terceiro manifesto, solicitando ampliação do prazo mínimo de convocação de assembleias extraordinárias do Fundo, de 15 (quinze) dias para 30 (trinta) dias, em regulamento, de forma a equalizar os prazos de convocação e análise

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2021

das matérias do Fundo. O Cotista Manifestante alegou que item deveria ser levado à votação na próxima assembleia do Fundo, de forma a não agregar custos de convocação para alteração exclusiva desta redação.

Em resposta, a Administradora esclarece que prazo previsto está de acordo com o artigo 19, 3º, II, da Instrução CVM 472 e com artigo 13.5, II, do Regulamento. A discricionariedade em estender o prazo para convocação da próxima Assembleia cabe única e exclusivamente à Administradora, que desde já informa que a próxima convocação será feita em tempo hábil e de acordo com a importância que o assunto ora tratado exige. Adicionalmente, a Administradora está ciente da iminente falta de capital pelo Fundo para cumprir com suas obrigações pecuniárias de modo que esta situação será igualmente levada em conta no prazo a ser estipulado para a próxima convocação de Assembleia.

8. AUTORIZAÇÃO: A presente assembleia autoriza a Administradora do Fundo a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, suspendendo antes a assembleia para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada pelos cotistas presentes, e assinada por mim Secretário, e pelo Presidente.

São Paulo, 15 de junho de 2021.

Alexandre Rodrigues de Oliveira
Presidente

Eveline Carabeli
Secretária