

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** No dia 30 de setembro de 2021, às 16 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 agosto de 2021, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“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:** Os cotistas do Fundo, representando 85,33% (oitenta e cinco virgula trinta e três 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: Anita Spichler Scal
Secretária: Eveline Carabeli
5. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:
 - (i) 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, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução da CVM 472 (“**Oferta**”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”). 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**”). Em relação a este item, os Cotistas deverão se manifestar se desejam que o preço de Emissão seja o valor patrimonial das cotas ou o valor de mercado das cotas, apurado na média do valor de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

fechamento de mercado das cotas nos últimos 60 (sessenta) dias e cujos principais termos e condições encontram-se descritos na proposta da administração desta mesma data ("**Proposta da Administração**").

- (ii) Independentemente da aprovação ou não da matéria descrita no item (i) acima, deliberar sobre a autorização para a venda, mediante procedimento de tomada de preço a mercado e por valor igual ou superior ao seu respectivo valor contábil, da participação detida pelo Fundo no empreendimento denominado Centro Têxtil Internacional, localizado na Avenida Roberto Zuccolo, nº 555, São Paulo/SP ("**Imóvel**"), conforme descrito no Regulamento do Fundo.

6. DELIBERAÇÕES: Aberta a assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, e os cotistas do Fundo deliberaram por:

- (i) 60,14% (sessenta por cento e quatorze centésimos por cento) dos cotistas considerados presentes deliberaram por aprovar a Emissão ao valor de mercado por cota, 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 e da Instrução da CVM 472, sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de Coordenador Líder, e no valor de R\$ 7.335.963,54 (sete milhões, trezentos e trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), montante equivalente para atender as necessidades de caixa do empreendimento até março de 2022, inclusive, e os custos da Oferta. 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.

A respeito da matéria objeto do item (i) da ordem do dia, o cotista SYN PROP E TECH S.A., inscrita no CNPJ nº 08.801.621/0001-86 ("**SYN**"), manifestou seu entendimento no sentido que o fluxo de caixa do respectivo Condomínio, apresentado na forma do anexo II da proposta da Emissão, reflete um

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

orçamento aprovado pelo Condomínio superior ao orçamento apresentado para aprovação pela CCP ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES LTDA., inscrita no CNPJ nº 02.839.383/0001-11 (“**CCP**”) - antiga administradora do empreendimento - em janeiro e maio de 2021, ocasião em que se apresentou as taxas condominiais de R\$ 8,88/m² e R\$ 7,11/m², respectivamente, sem considerar seguros e impostos.

Sobre esse ponto, a Rio Bravo esclarece que o valor da taxa condominial da nova administradora PMA INNOVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 07.588.875/0001-03 (“**INNOVA**”) utiliza como base o orçamento aprovado na AGE do Condomínio em 20/08/2021, no valor de R\$11,37/m², sendo esta a posição no momento da deliberação da AGE. A atual administradora do Condomínio continua negociando os contratos vigentes, e alguns destes prestadores estão sendo substituídos, na tentativa de reduzir ainda mais o orçamento aprovado. A intenção é apresentar o orçamento para o ano de 2022, com uma redução ainda maior e tentar chegar nos patamares apresentados pela SYN.

Segundo a cotista SYN, é necessário observar que o fluxo de caixa do Condomínio, apresentado no âmbito da Emissão, prevê uma taxa de quase R\$ 12,00/m² à nova administradora, o que, diante da situação a qual se encontra o Empreendimento, e conforme já demonstrado pela CCP, poderia ser menor.

Assim, a cotista SYN entende que, a partir de março de 2022, as taxas condominiais devem estar adequadas ao patamar apresentado pela CCP ou a outro patamar, inferior ao atual, com a devida justificativa.

Sobre tais pontos, a Rio Bravo esclarece que a nova administradora do Condomínio é uma empresa de menor porte que a CCP, somado ao fato de que muitos dos contratos vigentes à época da CCP eram do tipo “guarda-chuva” e não há mais essa possibilidade com a nova administradora do Condomínio, fato este que dificulta uma redução de custos em um patamar inferior àquele apresentado pela CCP.

A cotista SYN também salientou que a proposta da Rio Bravo carece de esclarecimentos detalhados sobre o plano de comercialização do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

Empreendimento, seja para locação ou para venda do Imóvel, o que reforça o fato de que os cotistas interessados em subscrever e integralizar novas cotas na Emissão, devem fazê-lo sem qualquer perspectiva concreta de melhoria na situação atual do Empreendimento.

Sobre este ponto, a Rio Bravo ressalta aos cotistas que o plano detalhado de comercialização do Empreendimento exige antecipadamente investimentos e manutenções necessárias para apresentar um Empreendimento mais competitivo no mercado. Neste contexto, é importante ressaltar que a antiga Administradora entregou o Imóvel com inúmeras pendências de manutenção, o que exige a utilização de recursos do ITM para a sua adequação, tais como, a título exemplificativo, manutenção no funcionamento do sistema de detecção e alarme de incêndio (SDAI), elevador panorâmico, escada rolante do térreo, dentre outros.

Não obstante, a Rio Bravo está atuando diretamente na comercialização do Empreendimento, disponibilizando uma equipe sênior para endereçar todas as dificuldades técnicas e financeiras que o Empreendimento enfrenta em prol do Fundo e de seus cotistas. Além disso, dando continuidade ao planejamento estratégico para a comercialização das unidades disponíveis para locação do CTI/ITM, foi definido em conjunto com os demais proprietários que o trabalho será realizado em parceria com diversas consultorias imobiliárias, sem focar na contratação de uma exclusividade.

Cumprindo ainda observar que a CCP, enquanto administradora do Condomínio e gestora de ativos imobiliários, contratou uma renomada consultoria imobiliária, com expertise em comercialização de locação em grandes empreendimentos, para atuar com exclusividade. A prestação de serviços foi finalizada, porém não houve êxito em suas prospecções.

Por fim, a SYN manifestou o seu entendimento no sentido de que as próximas emissões devem ser feitas a custo, sem cobrança de comissão pelo coordenador-líder. Sobre esse ponto, tendo em vista que se trata de uma emissão com esforços restritos, e com captação principalmente voltada ao direito de preferência, e, ainda, considerando a atual situação financeira do Fundo e do Empreendimento, como exposto na própria proposta, a SYN entende que o caminho mais natural seria fazer a oferta cobrando apenas os

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

custos de emissão, não havendo justificativa para a cobrança da comissão de 2,28% para os serviços de estruturação, coordenação e distribuição realizados pela própria Rio Bravo.

Sobre este item, a Rio Bravo esclarece que a comissão do coordenador líder, além de remunerar o coordenador da oferta, também é utilizada para cobrir os custos referentes aos assessores legais, registros na B3 e CVM e outros custos relacionados à oferta. A atuação da Administradora na estruturação de uma oferta, seja ela realizada nos termos da Instrução CVM 476 ou da Instrução CVM 400, não está inclusa no valor de taxa de administração definida no regulamento do Fundo. A Rio Bravo esclarece ainda que o percentual de 2,95% (dois vírgula noventa e cinco por cento) está muito baixo do que é praticado no mercado, custo hoje normalmente em torno de 3,5% (três e meio por cento) a 4% (quatro por cento). Embora a CCP seja o maior cotista, o Fundo possui cerca de três mil e quinhentos investidores pessoas físicas, sendo necessário coordenar o direito de preferência, fornecer as informações sobre a Oferta, esclarecer sobre a emissão de cotas, ajudar na eventual subscrição destas cotas (no caso dos cotistas que subscrever), além de toda a responsabilidade perante CVM com informações sobre a Oferta, sem mencionar a responsabilidade perante B3, ANBIMA e CVM como coordenador líder. Por último, a Administradora esclarece que a coordenação de uma oferta pública de valores mobiliários exige a interação de diversos times e pessoal alheios à administração fiduciária do Fundo, tal como os times comerciais e de relação com investidores institucionais da Rio Bravo, o que acarreta em custos adicionais e não previstos pela Rio Bravo, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo.

- (ii) 68,32% (sessenta e oito por cento e trinta e dois centésimos por cento) dos cotistas considerados presentes deliberaram por não aprovar a autorização para a venda, mediante procedimento de tomada de preço a mercado e por valor igual ou superior ao seu respectivo valor contábil, da participação detida pelo Fundo no Imóvel.

A respeito da matéria objeto do item (ii) da ordem do dia, o cotista SYN, ao rejeitar a matéria, manifestou seu entendimento de que deveria ser necessária uma deliberação em assembleia de cotistas para aprovação de proposta específica. Dessa forma, a SYN salientou não se opor à alienação

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL
CNPJ/ME nº 00.762.723/0001-28

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

do Imóvel, desde que haja proposta de aquisição enviada por terceiros, e que os cotistas possam opinar e aprovar tais propostas oportunamente.

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

8. 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, 30 de setembro de 2021.

Anita Spichler Scal
Presidente

Eveline Carabeli
Secretária