

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ nº 00.762.723/0001-28 (“Fundo”)

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária  
a ser realizada no dia 02 de maio de 2025.

Prezado(a) cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do Fundo, convocou em 17 de abril de 2025 os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia 02 de maio de 2025 (“Assembleia”), para examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:

- (i) Aprovação da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública (“Oferta”), em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho e 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) no valor máximo de até R\$ 8.751.598,44 (oito milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e noventa e oito reais e quarenta e quatro centavos), se considerar o Valor de Mercado (adiante definido) ou R\$ 8.751.583,02 (oito milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta e três reais e dois centavos) se considerado o Valor Patrimonial (adiante definido), ), em ambos os casos sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (adiante definida), na qual será aberto prazo para exercício do direito de preferência nos termos do item 4.10.3 do regulamento do Fundo, aplicável aos cotistas que possuam cotas no fechamento do mercado do dia 02 de maio de 2025 (“Data de Corte”), observada, ainda as demais características da Oferta previstas na proposta da administração de 17 de abril de 2025 (“Proposta da Administração”), encaminhada juntamente com o edital de convocação, a ser distribuída pela Administradora, como 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 da Oferta (“Estruturador”), sendo suas respectivas remunerações pagas na forma prevista no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, exclusivamente por meio da taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual aproximado de 2,74% (dois inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) (“Taxa de Distribuição Primária”) a fim de afastar qualquer hipótese de conflito de interesse.



- (ii) Manifestação, por parte dos cotistas em relação ao racional escolhido para o preço de Emissão, qual seja, escolher que o preço da Emissão seja o valor patrimonial das cotas na posição de fevereiro de 2025 ("Valor Patrimonial") ou o valor de mercado das cotas, apurado na média do valor de fechamento de mercado das cotas considerando o período de 30 (trinta) dias, entre os dias 09 de março de 2025 e 08 de abril de 2025 ("Valor de Mercado").

Caso aprovado os itens anteriores da ordem do dia acima e, de acordo com a manifestação dos cotistas acerca do racional do preço da Emissão, as condições da Oferta serão nos termos descritos no Anexo I da presente Ata.

A Administradora convocou a referida Assembleia para deliberar sobre a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, uma vez que o Fundo não possui recursos financeiros suficientes para arcar com as despesas ordinárias do empreendimento a partir de maio de 2025.

Em relação à matéria constante no **item (i)** da ordem do dia, a Administradora propõe que seja aprovada nova Emissão de cotas do Fundo e, conseqüentemente, a Oferta, cujos principais termos serão:

- I. Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até R\$ 8.751.583,02 (oito milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta e três reais e dois centavos) se considerado o Valor Mercado (adiante definido) ou R\$ 8.751.598,44 (oito milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e noventa e oito reais e quarenta e quatro centavos), se considerar o Valor Patrimonial (adiante definido), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
- II. Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas (a) se considerado o Valor Patrimonial das cotas: 344.563 (trezentos e quarente e quatro mil, quinhentos e sessenta e três) novas cotas, ou alternativamente (b) se considerado o Valor de Mercado das cotas 1.463.478 (um milhão, quatrocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e oito) novas cotas.
- III. Distribuição Parcial: Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta;
- IV. Lote Adicional: Não será concedida a opção pela emissão de lote adicional de novas cotas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, de forma que, caso atingido o Montante Inicial da Oferta, esta será encerrada nos termos do artigo 76, II da Resolução CVM 160;



- V. Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada nova cota será de (a) R\$ 5,98 (cinco reais e noventa e oito centavos), considerando o Valor de Mercado do período de 30 (trinta) dias, entre os dias 09 de março de 2025 e 08 de abril de 2025, ou alternativamente (b) R\$ 25,40 (vinte e cinco reais e quarenta centavos, considerando o Valor Patrimonial das cotas em Fevereiro de 2025, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”));
- VI. Taxa de Distribuição Primária: adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) como o investidor que vier a subscrever as novas cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o valor de (a) R\$ 0,17 (dezessete centavos), se considerado o Valor de Mercado das cotas, ou alternativamente, se considerado o Valor Patrimonial das cotas (b) 0,70 (setenta centavos)] por nova cota, equivalente a um percentual aproximado de 2,74% (dois inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por nova cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação, coordenação e da distribuição primária das cotas da Emissão e o volume total da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder e do Estruturador serão pagas exclusivamente por meio da Taxa de Distribuição Primária na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, e caso, após a última data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das novas cotas, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das novas cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- VII. Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas: (a) se considerado o Valor de Mercado das cotas, o montante de R\$ 6,15 (seis reais e quinze centavos), ou alternativamente, (b) se considerado o Valor Patrimonial das cotas, o montante de R\$ 26,10 (vinte e seis reais e dez centavos, por nova Cota, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição e Integralização”));
- VIII. Demais taxas: Não será cobrada taxa de saída, de ingresso ou quaisquer outras taxas dos subscritores das novas cotas;
- IX. Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta será estruturada pelo Estruturador e consistirá na distribuição pública primária das cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder e por demais instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários eventualmente selecionadas, a critério do Coordenador



Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o rito de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- X. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: as novas cotas, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, serão subscritas e integralizadas na B3 e na Administradora, na qualidade de Instituição Escriutadora, observados os procedimentos operacionais desta. As novas cotas, no âmbito da Oferta, serão subscritas somente na Administradora, na qualidade de Instituição Escriutadora, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As novas cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das novas cotas. As novas cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora (“Chamadas de Capital”), observados os procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Escriutadora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de investimento, pelo Preço de Subscrição e Integralização.
- XI. Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das novas cotas será de até (a) 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação do anúncio de encerramento da distribuição.
- XII. Conversão das novas cotas. O cotista ou Investidor Profissional que exercer seu Direito de Preferência ou subscrever novas cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de novas cotas da 5ª Emissão correspondente à quantidade de novas cotas da 5ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em novas cotas da 5ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o comunicado de encerramento da oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as novas cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de novas cotas da 5ª Emissão ainda não estejam convertidos em novas cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta e da conversão do recibo de novas cotas, tais cotistas farão jus a



direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

- XIII. Forma de Subscrição e Integralização: as novas cotas subscritas pelos cotistas no âmbito do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou junto à Instituição Escrituradora, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. As Novas Cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, observados os procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Escrituradora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de investimento, pelo Preço de Subscrição e Integralização, sendo que:
- a. a 1ª (primeira) chamada de capital deverá atingir 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (já considerando as Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência) e será realizada em maio de 2025; e
  - b. a 2ª (segunda) chamada de capital, no total do saldo remanescente equivalente a 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será realizada em agosto de 2025, a serem divulgadas por meio de comunicados ao mercado, no site da Administradora e no sistema Fundos.Net;
- XIV. Público-alvo da Oferta: A Oferta é destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo (no âmbito da subscrição do Direito de Preferência) e no âmbito da Oferta, a investidores profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”). Não será admitida a aquisição de novas cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos cotistas do Direito de Preferência, abaixo descrito;
- XV. Direito de Preferência: Nos termos do atual item 4.10.3 do Regulamento, os cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição das novas cotas (“Direito de Preferência”), de forma que a quantidade máxima de novas cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais



arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); sendo certo que deverão ser observados os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:

- a. período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas (“Período de Exercício do Direito de Preferência”)<sup>1</sup>: do dia 06 de maio de 2025 (inclusive) e (i) até o dia 16 de maio de 2025 (inclusive) na B3; e (ii) até o dia 19 de maio de 2025 (inclusive) na Instituição Escriuradora;
- b. posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 02 de maio de 2025 (“Data de Corte”), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência;
- c. percentual de subscrição: o percentual de proporção será de (a) 8,78665814607%, se considerado o Valor Patrimonial das cotas, ou alternativamente, (b) 37,31997019458%, se considerado o Valor de Mercado das cotas; e
- d. cessão do Direito de Preferência: o cotista que optar por não exercer o seu Direito de Preferência não poderá cedê-lo a outros cotistas ou a terceiros.

- XVI. Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta das novas cotas serão destinados, primordialmente, para manutenção e pagamento de despesas do CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL (conforme definido no item 3.1, II, do Regulamento) pelos próximos 12 (doze) meses ou até o empreendimento seja locado ou alienado, o que ocorrer primeiro; e

---

<sup>1</sup> O Cronograma Tentativo pode sofrer alterações devidos a procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora e/ou da B3, de modo que as datas ali previstas não devem ser consideradas como imutáveis.



XVII. Cronograma Tentativo:

| Ordem dos Eventos | Evento                                                                                                            | Data Prevista de Conclusão |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1                 | Publicação da aprovação de emissão de cotas via AGE                                                               | 02/05/2025                 |
| 2                 | Data de Corte (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência          | 02/05/2025                 |
| 3                 | Data de Divulgação do Fato Relevante e Anúncio de Início                                                          | 05/05/2025                 |
| 4                 | Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Esrituradora             | 06/05/2025                 |
| 5                 | Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3                                               | 16/05/2025                 |
| 6                 | Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Esriturador e Liquidação do Direito de Preferência | 19/05/2025                 |
| 7                 | Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início da Oferta                   | 20/05/2025                 |
| 8                 | Data máxima de Publicação do Comunicado de Encerramento                                                           | 01/11/2025                 |

XVIII. Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

XIX. Os custos da Oferta serão distribuídos da seguinte forma:

| Custos da Oferta                                                                                                        | Montante (R\$)    | Sobre o total da Oferta |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Estruturação do Estruturador, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta | 195.000,00        | 81,25%                  |
| Taxa B3                                                                                                                 | -                 | 0,00%                   |
| Assessor Legal                                                                                                          | 40.000,00         | 16,67%                  |
| Taxa de fiscalização CVM                                                                                                | 2.625,48          | 1,09%                   |
| Taxa de Liquidação B3 - Fixa                                                                                            | -                 | 0,00%                   |
| Taxa de Liquidação B3 - Variável                                                                                        | -                 | 0,00%                   |
| Taxa de Eventos Corporativos - Subscrição                                                                               | 2.374,52          | 0,99%                   |
| <b>Total dos custos</b>                                                                                                 | <b>240.000,00</b> | <b>100,00%</b>          |



Toda e qualquer expressão em letra maiúscula na presente proposta e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

As matérias acima descritas dependerão da aprovação por **maioria simples** de votos dos cotistas presentes, nos termos do artigo 42 do regulamento do Fundo e do artigo 20 da Instrução CVM nº 472.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL**

