

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL

CNPJ n.º 00.762.723/0001-28

Código de Negociação na B3: CTXT11

Código ISIN: BRCTXTCTF014

FATO RELEVANTE

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 00.762.723/0001-28 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora” ou “Rio Bravo”), e a **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 (“Estruturador”) servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que nos termos do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”) bem como da proposta da administração realizada em 15 de fevereiro de 2024 (“Proposta da Administração”) e da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de março de 2024 (“AGE”) que foi aprovada a realização da 4ª (quarta) emissão (“Emissão”) de 513.260 (quinhentos e treze mil e duzentos e sessenta) novas cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com Preço de Emissão (conforme abaixo definido) de R\$ 11,69 (onze reais e sessenta e nove centavos) considerando o Valor de Mercado por cota, a ser pago pelos Cotistas e

Investidores Profissionais que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 6.000.009,40 (seis milhões e nove reais e quarenta centavos), sendo que ambos os valores não consideram a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), as quais serão objeto de distribuição pública primária, 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**”), Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, para intermediar a Oferta na **qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”)** sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - **Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)** que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta e com estruturação do Estruturador.

O montante inicial da Oferta é de até R\$ 6.000.009,40 (seis milhões e nove reais e quarenta centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), correspondente a 513.260 (quinhentos e treze mil e duzentos e sessenta) Novas Cotas. Cada Cotista e Investidor Profissional pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota R\$ 11,69 (onze reais e sessenta e nove centavos) considerando o Valor de Mercado, apurado na média do valor de fechamento de mercado das cotas considerando o período de 60 (sessenta) dias, entre os dias 24 de novembro de 2023 e 22 de janeiro de 2024 (“**Preço de Emissão**”), **acrescido de R\$ 0,45** (quarenta e cinco centavos) referente à Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando R\$ 12,14 (doze reais e catorze centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição e Integralização**”).

Cada Investidor Profissional ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no

âmbito da presente Emissão deverá arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente a aproximadamente 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de exatamente R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Nova Cota inscrita (“**Taxa de Distribuição Primária**”), sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder e do Estruturador será paga por meio de uma 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.

Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**”). No âmbito da Oferta, 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 (conforme abaixo definido).

Exercício do Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas no fechamento do mercado no dia 07 de março de 2024 (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção abaixo, o qual foi calculado considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais), para subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no Regulamento, o prazo para exercício do Direito de

Preferência será de 11 de março de 2024 (inclusive) e (i) até o dia 21 de março de 2024 (inclusive) na B3; e (ii) até o dia 22 de março de 2024 (inclusive) na Instituição Escriuradora (“**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”).

O percentual de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 15,05967711742%, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da data de início Prazo para Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 11 de março de 2024 (inclusive) (“**Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”);
- (ii) até 21 de março de 2024, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até 22 de março de 2024, será realizado junto à Instituição Administradora, na qualidade de instituição escrituradora **das cotas do Fundo** (“**Instituição Escriuradora**”), observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora.

Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Encerrado o Prazo para Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta, observado o disposto no Regulamento, na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175.

É recomendado a todos os Cotistas que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício de seu Direito de Preferência.

Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser 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 ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, nos termos da legislação aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até

a data de conversão do recibo de Nova Cota. O detentor dos recibos fará jus à remuneração dos Investimentos Temporários entre (i) a data de liquidação dos recursos e (ii) o último dia útil do mês em que recibos de Novas Cotas se converterão em Cotas, sendo que os pagamentos dos Investimentos Temporários são anunciados no último dia útil de cada mês. Os detentores das Novas Cotas terão tratamento igualitário na distribuição de rendimentos do Fundo, a partir do anúncio de distribuição a ser realizado no último dia útil do mês subsequente à conversão dos recibos de Novas Cotas em Cotas.

Caso as Novas Cotas não sejam totalmente subscritas, a Oferta será cancelada, sendo que os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Forma de Integralização

As Novas Cotas subscritas pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência 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 Escriuradora, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto à B3 ou à Instituição Escriuradora, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. As Novas Cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, em atendimento às chamadas de capital (“**Chamadas de Capital**”) a serem realizadas pela Administradora, observados os procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Escriuradora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de

investimento, pelo Preço de Subscrição e Integralização

Período de Colocação da Oferta

O início da Oferta será divulgado pelo Coordenador Líder mediante publicação do anúncio de início (“Anúncio de Início”). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Colocação”). O resultado da Oferta será divulgado por meio do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta, 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.

Cronograma

Encontra-se abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Emissão e da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Publicação da aprovação de emissão de cotas	01/03/2024
	Publicação deste Fato Relevante	
2	Divulgação do Anúncio de Início	04/03/2024

3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	07/03/2024
4	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora	11/03/2024
5	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3	21/03/2024
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	22/03/2024
7	Liquidação Financeira do Direito de Preferência	22/03/2024
8	Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início da Oferta	22/03/2024
10	Data máxima de Publicação do Comunicado de Encerramento	31/08/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e no Ato da Instituição Administradora. O Ato da Instituição Administradora está disponível para consulta no website do Fundo, no seguinte link: <https://www.riobravo.com.br/fundos/fundo-de-investimento-imobiliario-tellus-rio-bravo-renda-logistica/>.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, O ESTRUTURADOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 04 de março de 2024.

Atenciosamente,

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Administradora