

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

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária
a ser realizada no dia 01 de março de 2024.

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 DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL ("Fundo"), convocou em 15 de fevereiro de 2024 os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia 01 de março de 2024 ("Assembleia"), para examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:

- (i) Aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública, 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 de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 ("Oferta"), sob coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de 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 ("Estruturador").

A remuneração do Coordenador Líder e do Estruturador será paga por meio da taxa de distribuição primária na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Taxa de Distribuição Primária") e cujos principais termos e condições encontram-se descritos na proposta da administração desta mesma data ("Proposta da Administração"). Em relação a este item, os Cotistas deverão se manifestar se desejam que o preço de Emissão seja o valor patrimonial das cotas na posição de 31 de dezembro de 2023 ou o valor de mercado das cotas, 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, conforme detalhado abaixo e no modelo de voto.

A Administradora convocou a referida Assembleia para deliberar sobre a 4ª (quarta) 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 março de 2024.

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, consequentemente, a Oferta, cujos principais termos serão:

- (a) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até, **(I)** R\$ 6.000.020,00 (seis milhões, e vinte reais) se for considerado o valor da cota patrimonial e ainda sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou alternativamente (II) R\$ 6.000.009,40 (seis milhões e nove reais e quarenta centavos) se considerado o valor de mercado das cotas, 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, e ainda sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
- (b) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas: **(I)** se considerado o valor patrimonial da cota: até 193.674 (cento e noventa e três mil, seiscentos e setenta e quatro) Novas Cotas; ou alternativamente (II) se considerado o valor de mercado da cota: até 513.260 (quinhentos e treze mil e duzentos e sessenta) Novas Cotas, para a emissão ao valor de mercado por cota no âmbito da Emissão);
- (c) Distribuição Parcial: Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta;
- (d) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota: **(I)** será de R\$ 30,98 (trinta reais e noventa e oito centavos) se for considerado o valor da cota patrimonial, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou alternativamente (II) e de R\$ 11,69 (onze reais e sessenta e nove centavos) se considerado o valor de mercado da cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Emissão**”);

- (e) 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 **(I) R\$ 1,19** (um real e dezenove centavos) por Nova Cota se for considerado o valor da cota patrimonial, **ou alternativamente (II) R\$ 0,45** (quarenta e cinco centavos) se considerado o valor de mercado da cota, equivalente a um percentual aproximado de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco 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 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;
- (f) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas: **(I) R\$ 32,17** (trinta e um reais e dezessete centavos) por Nova Cota se for considerado o valor da cota patrimonial, **ou alternativamente (II) R\$ 12,14** (doze reais e catorze centavos) se considerado o valor de mercado da cota, ambos considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição e Integralização”);
- (g) 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 selecionadas a critério do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e

regulamentações aplicáveis, observado o rito de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (h) 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 Escriuradora, observados os procedimentos operacionais destes. As Novas Cotas, no âmbito da Oferta, serão subscritas somente na Administradora, na qualidade de Instituição Escriuradora, 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 Escriuradora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de investimento, pelo Preço de Subscrição e Integralização, sendo que (i) a 1ª (primeira) Chamada de Capital deverá atingir 76% (setenta e seis 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 março de 2024; e (ii) a 2ª (segunda) Chamada de Capital, no total do saldo remanescente equivalente a 24% (vinte e quatro por cento) do Montante Inicial da Oferta, será realizada em julho de 2024, a serem divulgadas por meio de comunicados ao mercado, no site da Administradora e no sistema Fundos.Net;
- (i) Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“**Período de Colocação**”);
- a. Cronograma Tentativo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Publicação da aprovação de emissão de cotas	01/03/2024
2	Fato Relevante 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 Dineito 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

- (j) Forma de Subscrição e 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 (conforme abaixo definido), 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 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, sendo que (i) a 1ª (primeira) Chamada de Capital deverá atingir 76% (setenta e seis 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 março de 2024; e (ii) a 2ª (segunda) Chamada de Capital, no total do saldo remanescente equivalente a 24% (vinte e quatro por cento) do Montante Inicial da Oferta, será realizada em julho de 2024, a serem divulgadas por meio de comunicados ao mercado, no site da Administradora e no sistema Fundos.Net;

- (k) Público-alvo da Oferta: 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, conforme alterada (“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;
- (l) 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”), observados, no entanto, 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”)¹: do dia 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;
 - b. posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: 07 de março de 2024;
 - c. percentual de subscrição: o percentual de proporção será de 5,68263240081%% considerando o valor da cota patrimonial ou 15,05967711742% considerando o valor da cota mercado; 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.

¹ 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.

(m) 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

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

Os custos da Oferta serão distribuídos da seguinte forma:

Custos da Oferta	Montante	Sobre o total da Oferta
Estruturação do Estruturador, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta	165.000,00	2,65%
Taxa B3 (exercício do Direito de Preferência)	249,48	0,004%
Assessoria Jurídica	60.000,00	0,96%
Taxa de fiscalização CVM	2.767,98	0,04%
Total dos custos	228.017,46	3,66%

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

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por **maioria simples** de votos dos cotistas presentes, nos termos do item 13.11 do Regulamento do Fundo e Art. 15 do Anexo III da Resolução CVM 175.

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

