

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 21.126.204/0001-43

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário
Brasil Varejo – FII)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263D5-036-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo – FII) (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 - Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo, o investimento em propriedades para renda, alocação e revenda, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 316.671 mil, o equivalente a 65,12% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda dos imóveis; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em cotas de fundo de investimentos e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo;
- Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

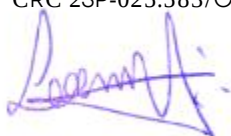
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)
CNPJ: 21.126.204/0001-43
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		118.535	24,37%	15.806	3,10%	Circulante		522	0,11%	793	0,16%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.113	0,43%	3.280	0,64%	Taxa de administração a pagar	13	89	0,02%	86	0,02%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		118	0,02%	33	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.764	0,77%	6.441	1,26%	Receitas a apropriar	8	154	0,03%	380	0,07%
Contas a receber por venda de imóveis	7	112.642	23,16%	5.900	1,16%	Outros passivos		161	0,03%	294	0,06%
Outros valores a receber		16	0,00%	185	0,04%						
Não Circulante		369.332	75,94%	498.004	97,61%	Não Circulante		1.025	0,21%	2.808	0,55%
Adiantamento para futura integralização de cotas	7	52.661	10,83%	0	0,00%	Outros passivos	25	288	0,06%	195	0,04%
						Receitas a apropriar	8	737	0,15%	2.613	0,51%
Investimento		316.671	65,12%	498.004	97,61%	Patrimônio Líquido	9	486.320	100,00%	510.209	100,00%
Propriedades para Investimento		316.671	65,12%	498.004	97,61%	Cotas Integralizadas	9.a	38.169	7,85%	42.879	8,40%
Imóveis Acabados	6.b	316.671	65,12%	498.004	97,61%	Resultados acumulados		155.709	32,02%	12.267	2,40%
						Ajuste valor justo		292.442	60,13%	455.063	89,19%
Total do Ativo		487.867	100,32%	513.810	100,71%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		487.867	100,32%	513.810	100,71%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)**

CNPJ: 21.126.204/0001-43

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)**

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	31.922	34.378
Despesas com manutenção e conservação		-	(6)
Receita de venda de propriedade para investimento	6.c	181.370	14.400
Custo de imóveis vendidos	6.c	(187.464)	(18.915)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	(2.422)	(2.386)
Ajuste a Valor Justo	6.a	6.131	(32.015)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		29.537	(4.544)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		29.537	(4.544)
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	12	1.676	803
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(1.044)	(1.001)
Despesa administrativas		(86)	(100)
Despesas com serviços de terceiros	14	(652)	(369)
Despesas tributárias		(431)	(195)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	51
Lucro (prejuízo) Líquido do exercício		29.000	(5.355)
Quantidade de cotas em circulação		625.540	625.540
Lucro (prejuízo) Líquido por cota - R\$		46,36	(8,56)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)**

CNPJ: 21.126.204/0001-43

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)**

	Nota	Cotas integralizadas	Ajuste a valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		47.676	503.449	29.601	580.726
Resultado do exercício		-	-	(5.355)	(5.355)
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	(32.015)	32.015	-
Resultado do ajuste a valor justo dos imóveis vendidos			(16.371)	16.371	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(60.365)	(60.365)
Amortização do valor da cota	9.a	(4.797)	-	-	(4.797)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		42.879	455.063	12.267	510.209
Resultado do exercício		-	-	29.000	29.000
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	6.131	(6.131)	-
Resultado do ajuste a valor justo dos imóveis vendidos			(168.752)	168.752	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(48.179)	(48.179)
Amortização do valor da cota	9.a	(4.710)	-	-	(4.710)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		38.169	292.442	155.709	486.320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

CNPJ: 21.126.204/0001-43

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		32.485	37.302
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		1.857	621
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	6.a	-	(6)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(905)	(428)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(2.555)	(2.389)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.041)	(996)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(86)	(100)
Caixa Líquido pelas Atividades Operacionais		29.755	34.004
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento de vendas de propriedades para investimentos vendidas		21.967	29.900
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Investimentos		21.967	29.900
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de amortização de cotas	9.a	(4.710)	(4.797)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(48.179)	(60.365)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento		(52.889)	(65.162)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(1.167)	(1.258)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	3.280	4.538
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	2.113	3.280

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo – FII, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de setembro de 2014 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 27 de outubro de 2014 com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução 192/23.

Devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 05 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas conforme a política de investimento por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo que consistem preponderantemente:

- a.** Aquisição de quaisquer imóveis ou direitos reais sobre imóveis, sejam tais imóveis lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, terrenos, imóveis não residenciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica (*build to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais podendo ainda ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes de sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades;
- b.** Aquisição de ações e/ou cotas de empresas cujo objeto social se enquadrem entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII);
- c.** Aquisição de ativos de renda fixa tais como: Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; emitidas por instituição financeira de primeira linha, classificada como de baixo e médio risco de crédito, bem como na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), *debêntures*, certificados de potencial de construção e outros valores mobiliários.

As cotas do fundo são destinadas a investidores em geral, conforme definidos na regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

O Fundo realizou ao longo do ano de 2025 a venda de 11 (onze) imóveis do seu portfólio. Pela venda de 5 imóveis o Fundo passou a deter recibos de cotas a serem convertidas do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (34.691.520/0001-00), conforme Fatos Relevantes divulgados em 01 de outubro de 2025 e 03 de dezembro de 2025.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 30 de março de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas Nota Explicativa nº 06 Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Ativos imobiliários

De aluguéis: registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

Por venda de imóveis: registrados pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP) quando aplicável.

A análise de constituição de Provisão para Ajuste ao valor de realização (PDD) é realizada com base nos riscos na realização de créditos e a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

c) Propriedades para investimento

Imóveis acabados: são propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos subsequentes: gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e) Outros ativos e passivos (circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

f) Ativos e passivos contingentes

- a) Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- b) Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

g) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Lucro ou prejuízo líquido por cota

O lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no exercício dividido pelo número de cotas emitidas com o objetivo de mensurar a participação de cada Cota no desempenho do Fundo durante o exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	5	6
Cotas de Fundos de Investimento (i)	2.108	3.274
Total	2.113	3.280

(i) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2025 e 2024 representadas por:

Descrição	2025	2024
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.108	3.274
Total	2.108	3.274

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita financeira líquida o montante de R\$ 689 (R\$ 803 em 2024).

5. Contas a receber de aluguéis

As contas a receber de aluguéis são compostas por:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a receber	2.927	4.458
Aluguéis a receber - em atraso	5.470	2.155
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (i)	(4.633)	(1.423)
Confissão de Dívida	-	600
Res sperata a Receber	-	651
Total	3.764	6.441

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 31.922 (R\$ 34.378 em 2024).

(i) Em 2025, o Fundo instaurou processos de cobrança e ações de despejo contra locatários com histórico recorrente de inadimplência, com o objetivo de promover a recuperação dos valores devidos.

6. Propriedades para investimento

a) Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	498.004	548.934
Baixa Custo Imóveis Vendidos	(187.464)	(18.915)
Ajuste a Valor Justo	6.131	(32.015)
Saldo Final	316.671	498.004

O custo reconhecido na venda dos imóveis foi de R\$ 187.464 (R\$ 18.915 em 2024) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2025.

Este custo é composto por R\$ 18.712 de custo de aquisição e R\$ 168.752 de valor do ajuste a valor justo (R\$ 2.544 e R\$ 16.371, respectivamente, em 2024) que foi contabilizado na conta “Resultado de Ajuste a Valor Justo” e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

b) As propriedades para investimento no encerramento dos exercícios de 2025 e 2024, estão descritas a seguir:

UF	CIDADE	ENDEREÇOS	Área Total (M²)	2025	2024
PA	Belém	Av. Portugal, 221 – Centro	1.100	4.735	4.429
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	3.685	20.706	19.780
PA	Belém	Av. Portugal, 213 – Centro	2.540	10.747	10.745
PA	Belém	Av. 13 de Maio, 53 - Altos – Centro	4.198	1.736	2.329
MG	Belo Horizonte	Rua Carijós, 645 – Centro	2.002	-	21.763
MG	Belo Horizonte	Av. Paraná, 321 – Centro	4.724	-	55.235
PB	Campina Grande	Rua Maciel Pinheiro, 185 – Centro	1.220	8.616	8.229
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj. 12 e 13 - Centro	27	523	506
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj. 14 e 15 - Centro	27	676	611
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Lj. 01 a 11 - Centro	450	9.496	9.467
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265	1512	15.133	14.376
SP	Diadema	Av. Presidente Kennedy, 09	2.662	-	20.599
RJ	Duque de Caxias	R. Manoel Correa,76/80/86/90 - Centro	1.447	11.908	12.940
SC	Florianópolis	Pça XV de Novembro, 111	1.145	-	7.358
CE	Fortaleza	Rua Major Facundo, 532 – Centro	2.357	10.565	13.071
GO	Goiânia	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	1.385	3.130	3.020
PB	João Pessoa	Rua Riachuelo, 360	1.118	-	2.769
AP	Macapá	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	3.605	12.757	12.187
AL	Maceió	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	953	6.371	6.086
AM	Manaus	Av. Sete de Setembro, 740 – Centro	5.284	16.196	13.130
AM	Manaus	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	1.900	13.501	12.936
RN	Natal	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	5.430	10.276	11.796
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	1.600	12.707	12.136
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	2.069	-	9.716
RS	Porto Alegre	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	755	5.268	5.033

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)
 Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

UF	CIDADE	ENDEREÇOS	Área Total (M²)	2025	2024
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	2.559	13.227	15.771
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.441 – Centro	808	6.942	6.870
RO	Porto Velho	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	4.061	18.320	17.498
PE	Recife	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	2.202	5.158	5.261
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 35 - Boa Vista	1.241	2.170	2.180
PE	Recife	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	1.036	2.207	2.240
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	5.206	7.099	7.490
PE	Recife	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	1.625	2.652	2.744
PE	Recife	Rua da Paz, 338 - Afogados	1.192	-	3.035
PE	Recife	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	1.280	2.267	2.302
AC	Rio Branco	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	2.894	-	11.729
RJ	Rio de Janeiro	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	995	14.780	10.815
MA	São Luís	Rua Grande, 517/523 - Centro	888	7.022	6.708
MA	São Luís	Rua Oswaldo Cruz, 132	1.832	-	7.058
SP	São Paulo	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	3.264	-	43.451
SP	São Paulo	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	7.501	27.593	26.539
SP	São Paulo	Pça Ramos de Azevedo, 229	600	2.886	3.196
SP	São Paulo	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	1.167	-	4.751
SP	São Paulo	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	930	9.572	9.142
SP	São Paulo	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	946	5.363	5.228
PI	Teresina	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	1.267	11.004	10.512
ES	Vitória	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	810	3.362	3.237
TOTAL				316.671	498.004

c) Desinvestimentos realizados pelo Fundo

Conforme disposto no item 2.4 do regulamento do fundo, a alienação dos imóveis está condicionada a aprovação prévia do Comitê de Investimentos, sendo estes elegidos conforme item 8.2 do regulamento.

Em 2025, foram alienados 11 (onze) imóveis (1 em 2024) pelo valor total de R\$ 181.370 (R\$ 14.400 em 2024).

Descrição	2025		
	Valor da Venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
Rua Carijós, 645 - Centro Belo Horizonte	20.514	(21.763)	(1.249)
Av. Paraná, 321 - Centro Belo Horizonte	48.587	(55.235)	(6.648)
Av. Presidente Kennedy, 09 Diadema	20.713	(20.599)	114
Pça XV de Novembro, 111 Florianópolis	7.608	(7.358)	250
Rua Riachuelo, 360 João Pessoa	1.892	(2.769)	(877)
Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro Porto Alegre	9.200	(9.718)	(518)
Rua da Paz, 338 - Afogados Recife	1.900	(3.034)	(1.134)
Av. Getúlio Vargas, 258 - Centro Rio Branco	11.452	(11.729)	(277)
Rua Oswaldo Cruz, 138 São Luís	5.000	(7.058)	(2.058)
Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro São Paulo	43.986	(43.450)	536
Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda São Paulo	10.518	(4.751)	5.767
	181.370	(187.464)	(6.094)
2024			

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

	Valor da Venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
Rua Desembargador Westfahlen, 130 - Centro RJ	14.400	(18.915)	(4.515)
Total	14.400	(18.915)	(4.515)

d) Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wafefield (empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se os prazos dos contratos vigentes. A taxa de desconto real aplicada variou entre 7,35 % e 9,50% a.a. e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

7. Contas a receber por venda de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo possui contas a receber por venda de imóveis conforme descrição a seguir:

Descrição	2025	2024
Venda Imóvel Rua Riachuelo, 360 João Pessoa	908	5.900
Venda Imóvel Rua Carijós, 645 Belo Horizonte/MG	13.226	-
Venda Imóvel Av. Paraná, 321 Belo Horizonte/MG	31.325	-
Venda Imóvel Praça XV de novembro, 111 Florianópolis/SC	4.905	-
Venda Imóvel Av. Adolfo Pinheiro, 62 São Paulo/SP	28.359	-
Venda Imóvel Av. Presidente Kennedy, 09 Diadema/SP	15.001	-
Venda Imóvel Av. Voluntários da Pátria, 29 Porto Alegre/RS	3.680	-
Venda Imóvel Rua dos Americanos, 465 Barra Funda/SP	7.854	-
Venda Imóvel Rua Getúlio Vargas, 258 Rio Branco/AC	7.384	-
	112.642	5.900

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício, foram recebidos R\$ 74.628 (R\$ 29.900 em 2024), dos quais R\$ 52.661 correspondem a recibos de cotas, R\$ 16.067 referentes a recebimentos das vendas realizadas no exercício corrente e R\$ 5.900 relativos a vendas efetuadas em exercícios anteriores.

8. Receitas a apropriar

Descrição	2025	2024
Receitas res sperata a apropriar	891	2.993
	891	2.993
Curto prazo	154	380
Longo prazo	737	2.613

No exercício de 2025 o Fundo recebeu antecipadamente valores a título de *res sperata* que serão apropriados aos resultados em regime de competência nos prazos dos respectivos contratos.

9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 486.320 (R\$ 510.209 em 2024) sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 38.169 (R\$ 42.879 em 2024).

A seguir as séries de cotas emitidas pelo Fundo e as amortizações ocorridas no exercício:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total
1ª emissão em 14/10/2014	625.540	100	62.554
Amortização em maio de 2021			(4.070)
Amortização em junho de 2021			(1.678)
Amortização em outubro de 2021			(3.439)
Amortização em fevereiro de 2022			(500)
Amortização em julho de 2022			(500)
Amortização em janeiro de 2023			(500)
Amortização em julho de 2023			(500)
Amortização em novembro de 2023			(3.691)
Amortização em julho de 2024			(4.797)
Amortização em março de 2025			(3.534)
Amortização em agosto de 2025			(394)
Amortização em dezembro de 2025			(782)
Total	625.540		38.169

b) Emissão e amortização de cotas

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que define os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas é outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo nos termos e prazos legais os recursos são preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos são destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

10. Política de distribuição de resultados

O Fundo de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99 deve distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa com base em balanço encerrado semestralmente sempre em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas mensalmente até o 15º dia do mês ou no caso deste não ser em dia útil o dia útil imediatamente anterior subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	221.099	49.632
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(192.099)	(54.987)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	29.000	(5.355)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(175.198)	(11.690)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	176.857	50.941
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	20.714	30.305
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(2.360)	(5.738)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	49.013	58.463
Resultado mínimo a distribuir (95%)	46.562	55.539

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

	2025	2024
Saldo anterior a distribuir	-	-
Rendimentos propostos no exercício	48.179	60.365
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	(48.179)	(60.365)
Saldo pendente de distribuição	-	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,30%	103,25%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

11. Outras Receitas (despesas) com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Comissões sob locações	(40)	(153)
Consumo Água	(5)	(7)
Despesas com IPTU	(847)	(893)
Despesas Condomínio	(136)	(120)
Energia elétrica	(3)	(2)
Manutenção e Reforma	-	(25)
Serviços de Terceiros	(47)	(78)
Taxa de Administração Aluguéis	(1.945)	(1.611)
Despesas Legais e Judiciais	(137)	-
Impostos e taxas	(26)	(171)
Juros e Multas Recebidos	764	515
Variações Monetárias Ativas	-	159
Total	(2.422)	(2.386)

12. Receita Financeira Líquida

Descrição	2025	2024
Rendimento de aplicações financeiras	689	803
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	987	-
Total	1.676	803

13. Taxa de administração

A Administradora recebe pelos serviços prestados ao Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidentes sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado o valor mínimo de R\$ 38 por mês ajustados anualmente pelo índice IGP-M. Conforme Anexo da Classe do regulamento, não será devida taxa de performance ou desempenho.

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 1.044 (R\$ 1.001 em 2024) e representou 0,21% (0,18% em 2024) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 89 (R\$ 86 em 2024) considerando os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas. Conforme regulamento, não é devida cobrança de Taxa de Performance ao fundo.

14. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários advocatícios	(262)	(128)
Honorários Auditoria	(69)	(66)
Honorários outras pessoas jurídicas	(9)	(34)
Honorários com avaliações	(249)	(82)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Taxa B3	(17)	(13)
Despesas com Taxa Anbima	(6)	(6)
Total	(652)	(369)

15. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) É concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não é concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Não é concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Alterações no regulamento

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 05 de junho de 2025, o Fundo adaptou seu regulamento a nova Resolução.

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

18. Rentabilidade do fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2024	928,3593	815,6293	-12,1429%	10,8391%
31/12/2025	815,6293	777,4404	-4,6821%	9,7432%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base na média do valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor da média da cota patrimonial divulgada do exercício.

19. Negociação das cotas – não auditado

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código BVAR11 e no exercício não foram negociadas neste mercado.

20. Fatores de riscos

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo que, por sua vez, depende das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado o que pressupõe que os seus cotistas somente podem resgatar suas cotas ao seu final no momento de sua liquidação considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender as finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021 na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis pode ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

21. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Riscos do Fundo

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, as quais possuem como referência (*benchmark*) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

Conforme item 2.9 do Regulamento, é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*), a exposição da Classe a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, e tenha sido aprovado previamente pelo Comitê de Investimento.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer *hedge/swap* contra esse risco, porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

22. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	2.108	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	116.406	-
Propriedade de investimento	-	-	316.671
Total do ativo	2.108	116.406	316.671

Ativos	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	3.274	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	12.341	-
Propriedade de investimento	-	-	498.004
Total do ativo	3.274	12.341	498.004

Brasil Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

23. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

25. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, de acordo com o parecer dos assessores legais, o Fundo é réu em um processo judicial cível com classificação de perda possível, no montante de R\$ 435 (R\$ 850 em 2024) e processos judiciais onde o Fundo é autor com classificação de perda provável, no montante de 288 (R\$ 195 em 2024).

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

26. Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeito a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

27. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 35 em escrituração de cotas e R\$ 943 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(80)	(78)
Taxa de escrituração de cotas	(3)	(3)
Total	(83)	(81)

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 21 de janeiro de 2026 o Fundo teve seus recibos de cotas convertidos em cotas e está livre para negociação a mercado, conforme Formulário de Liberação de Negociação de Cotas divulgado pelo Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (34.691.520/0001-00).

* * *