

**BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA CNPJ nº 21.126.204/0001-43**

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 02/2025

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 21.126.204/0001-43 (“Fundo”), constituído na forma de condomínio especial, nos termos da legislação vigente, vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal”), nos termos da regulamentação vigente, submeter as seguintes matérias para deliberação dos Cotistas:

RESUMO DA OPERAÇÃO

O Fundo celebrou em 27 de junho de 2025 o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis (“Compromisso”) objetivando a venda e compra de 8 (oito) imóveis, localizados nas cidades de Rio Branco/AC, Belo Horizonte/MG, Cuiabá/MT, Porto Alegre/RS, Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP (“Imóveis”), para a Capitania HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Compradora”). Os Imóveis encontram-se locados para terceiro e para a Marisa Lojas S/A (“Marisa”), nos termos dos contratos de locação e seus respectivos aditamentos, sendo que 7 (sete) imóveis encontram-se locados para Marisa (“Contratos de Locação Marisa”), e 1 (um) encontra-se locado para terceiro (“Contrato de Locação com Terceiro”).

O Fundo e a Compradora desejam realizar o fechamento do negócio com a respectiva celebração das escrituras definitivas de venda e compra referente aos [5] imóveis localizados nas cidades de Rio Branco/AC, Belo Horizonte/MG, Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP, bem como prorrogar o prazo de determinada Condição Precedente para os imóveis de Cuiabá/MT e Porto Alegre/RS, conforme previsto nos documentos da operação.

No mais, o Fundo e a Compradora pretendem celebrar memorando de entendimentos para regradar as condições para futura aquisição pela Compradora de 2 (dois) imóveis, localizados nas cidades de Maceió/AL e Teresina/PI, ambos locados para Marisa.



Desta forma, as Partes negociaram a celebração do primeiro aditamento ao Compromisso (“Primeiro Aditamento”) e do Memorando de Entendimentos (“MOU”), cujas minutas foram disponibilizadas na presente data por meio do [link](#) com acesso liberado para os e-mails dos cotistas cadastrados na base do escriturador.

ORDEM DO DIA

Será objeto de consulta dos cotistas a aprovação dos termos e condições para:

a) celebração **(1)** do Primeiro Aditamento, incluindo, sem se limitar: **(i)** a formalização do fechamento do negócio em relação aos [5] imóveis localizados nas cidades de Rio Branco/AC, Belo Horizonte/MG, Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP; **(ii)** a prorrogação da superação de determinada Condição Precedente para os imóveis localizados em Cuiabá/MT e Porto Alegre/RS, conforme previsto no Primeiro Aditamento; **(iii)** inclusão de penalidade aplicável ao Fundo na hipótese de descumprimento da sua obrigação de pagamento do RMG definido no compromisso de venda e compra; e **(iv)** a ampliação das declarações e obrigações de indenizar cabíveis, especialmente no tocante à regularizações objetivando os imóveis localizados em Rio Branco/AC, Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP; e **(2)** do MOU, incluindo, sem se limitar, a forma de pagamento, as respectivas condições precedentes e demais obrigações para alienação de 2 (dois) imóveis, localizados nas cidades de Maceió/AL e Teresina/PI.

A Administradora do Fundo não fará qualquer recomendação em relação às matérias da ordem do dia.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Instituição Administradora do
**BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

