

FATO RELEVANTE DO
BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 21.126.204/0001-43
ISIN: BRBVARCTF006

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS –DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , na qualidade de instituição administradora do **BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 21.126.204/0001-43 (“Fundo”), informam que, em continuidade as negociações havidas com a **CAPITÂNIA HBC RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - CPUR11** (“Comprador”) no âmbito do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis celebrado com o Comprador em 27 de junho de 2025 e aditado posteriormente (“Compromisso”), nos termos do fato relevante divulgado no dia 16 de julho de 2025, cujo objeto é a venda de oito imóveis, sendo sete atualmente locados às Lojas Marisa — localizados nas cidades de Rio Branco/AC, Belo Horizonte/MG, Cuiabá/MT, Porto Alegre/RS, Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP e um imóvel locado à C&A, situado na cidade de e Belo Horizonte/MG (“Imóveis”), entre os dias 29 de setembro e 01 de outubro o Fundo celebrou com o Comprador: **(i)** as escrituras de venda e compra visando a aquisição definitiva dos imóveis de Belo Horizonte/MG (2 imóveis), Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP; e **(ii)** aditamento ao Compromisso visando a prorrogação do fechamento dos imóveis de Rio Branco/AC, Cuiabá/MT e Porto Alegre/RS; e **(iii)** novo memorando de entendimentos cujo objeto é a venda de outros 2 (dois) imóveis, localizados nas cidades de Maceió/AL e Teresina/PI, ambos locados para Marisa (“Memorando”).

- I. Os Imóveis localizados em Belo Horizonte/MG (2 imóveis), Florianópolis/SC, Diadema/SP e São Paulo/SP foram vendidos pelo valor total de R\$ 141.408.326,00 (cento e quarenta e um milhões, quatrocentos e oito mil e trezentos e vinte e seis reais), sendo:
 - a. R\$ 48.592.404,15 (quarenta e oito milhões e quinhentos e noventa e dois mil e quatrocentos e quatro reais e quinze centavos) pagos na data das escrituras mediante compensação de créditos detidos pelo Comprador contra o Fundo, no âmbito da emissão de cotas do Comprador;
 - b. Segunda Parcela: R\$ 43.907.969,85 (quarenta e três milhões e novecentos e sete mil e novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) a ser paga em moeda corrente em 6 meses contados da celebração das escrituras;
 - c. Terceira Parcela: R\$ 43.907.952,00 (quarenta e três milhões e novecentos e sete mil e novecentos e cinquenta e dois reais) a ser paga em moeda corrente em 12 meses contados da celebração das escrituras;
 - d. Quarta Parcela: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser paga em moeda corrente em 18 meses contados da celebração das escrituras.



- II. O Imóvel localizado em Rio Branco/AC será vendido pelo valor de R\$ 11.452.082,00 (onze milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil e oitenta e dois reais), a ser pago em moeda corrente nacional, da seguinte forma:
- a. R\$ 4.068.552,35 (quatro milhões, sessenta e oito mil e quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta e cinco centavos) na data da escritura, que poderá ser pago mediante compensação de créditos eventualmente detidos pelo Comprador, contra o Fundo, no âmbito da emissão de cotas do Comprador;
 - b. Segunda Parcela: R\$ 3.691.768,65 (três milhões, seiscentos e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e sessenta e cinco centavos) a ser paga em moeda corrente em 6 meses contados da celebração da escritura; e
 - c. Terceira Parcela: R\$ 3.691.761,00 (três milhões, seiscentos e noventa e um mil e setecentos e sessenta e um reais) a ser paga em moeda corrente em 12 meses contados da celebração da escritura.
- III. Os preços dos imóveis localizados em Cuiabá/MT e Porto Alegre/RS, conforme previsto no Compromisso, será equivalente ao valor de locação de cada imóvel vigente à época da aquisição a um cap rate de 9% (nove por cento), sendo certo que o valor do aluguel devido será corrigido de acordo com o quanto determinado nos respectivos contratos de locação. O preço poderá ser pago da seguinte forma: (i) 35,53% do preço na data da escritura, que poderá ser pago mediante compensação de créditos eventualmente detidos pelo Comprador, contra o Fundo, no âmbito da emissão de cotas do Comprador; e (ii) 64,47% do preço, a ser pago em moeda corrente em 2 (duas) parcelas iguais, devidas, respectivamente, no prazo de 6 (seis) meses contados da data da escritura e 12 (doze) meses contados da data da escritura.
- IV. O preço de venda dos Imóveis de Maceió/AL e Teresina/PI, conforme previsto no Memorando de Entendimentos, será equivalente ao valor de locação de cada imóvel vigente à época da aquisição a um cap rate de 9% (nove por cento), sendo certo que o valor do aluguel devido será corrigido de acordo com o quanto determinado nos respectivos contratos de locação. O preço poderá ser pago da seguinte forma: (i) 35,53% do preço na data da escritura, que poderá ser pago mediante compensação de créditos eventualmente detidos pelo Comprador, contra o Fundo, no âmbito da emissão de cotas do Comprador; e (ii) 64,47% do preço, a ser pago em moeda corrente em 2 (duas) parcelas iguais, devidas, respectivamente, no prazo de 6 (seis) meses contados da data da escritura e 12 (doze) meses contados da data da escritura.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: (11) 3509-6500

Atendimento digital: <http://www.riobravo.com.br/whatsapp>

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DOS FUNDOS E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS FUNDOS, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

01 de outubro de 2025

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

Instituição Administradora do

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

