

Consulta Formal nº 02/2025

Aos Senhores Cotistas do **BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 06 de outubro de 2025 (“Apuração da Consulta Formal”), conforme facultado pelo Art. 76, §5º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) e pelo item 6.4 do regulamento do Fundo, conforme vigente (“Regulamento”), para deliberar sobre as seguintes matérias da ordem do dia, abaixo descritas, considerando o resumo da operação pretendida pelo Fundo:

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 referentes aos 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.

No mais, o Fundo e a Compradora pretendem celebrar memorando de entendimentos para reger 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 exclusivamente para os e-mails dos cotistas cadastrados na base do escriturador.

ORDEM DO DIA

Aprovação dos termos e condições:

a) celebração **(1)** do Primeiro Aditamento (acima definido), 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 (acima definido), 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.

QUÓRUM

A matéria (i) acima dependerá da aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, nos termos da regulamentação vigente e do art. 6.6. do Regulamento do Fundo.

COMO VOTAR

Os cotistas podem votar na Consulta Formal por meio do preenchimento da Carta-Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no **Anexo I** à presente Consulta Formal e no site da Administradora e da CVM. O modelo de Carta-Resposta contempla as devidas instruções para preenchimento e envio.

Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas e recebidos pela Administradora impreterivelmente **até às 16h do dia 06 de outubro de 2025**.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da presente Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto na regulamentação vigente.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins de quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

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>

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

ANEXOS

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem o presente Edital de Convocação:

Anexo I – Instruções para voto por escrito e Modelo de Carta Resposta

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

Instituição Administradora do

BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

INSTRUÇÕES PARA VOTO VIA CARTA-RESPOSTA

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza; e
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail:

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ASSEMBLEIAS.BVAR11@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: Consulta Formal nº 02/2025 do **BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 – Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto na regulamentação aplicável, mediante apresentação dos seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA-RESPOSTA

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

À Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(“Rio Bravo” ou “Administradora”)

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

Ref.: Consulta Formal nº 02/2025 do **BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 21.126.204/0001-43 (“Fundo”).

Em atenção à Consulta Formal encaminhada em 18 de setembro de 2025, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

(i) Aprovação dos termos e condições do Primeiro Aditamento ao Compromisso e MOU a ser celebrado com a Compradora conforme minutas disponibilizadas via link.

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA