

O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII, CNPJ 15.576.907/0001-70 (“RBVA” OU “FUNDO”), E DIZ RESPEITO AOS PROCESSOS AJUIZADOS PELO BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (“LOCATÁRIA”) EM FACE DO FUNDO.

STATUS ATUAL DOS PROCESSOS

Nesta semana, tivemos 1 (uma) alteração na coluna do Julgamento do Recurso e não tivemos atualização na coluna do Julgamento do Mérito da Ação.

Até a presente data, 10 (dez) processos judiciais foram julgados totalmente improcedentes em primeira instância pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo que houve condenação da Locatária ao pagamento de todas as custas e despesas processuais havidas no curso dos processos, além dos honorários de sucumbência devidos aos advogados do Fundo.

Dos 28 (vinte e oito) processos judiciais, todos já tiveram as liminares rejeitadas (coluna “Liminar”). Como passo seguinte, a Locatária teve a possibilidade de recorrer das decisões via pedido de reconsideração da decisão e/ou agravo de instrumento. **No âmbito dos 28 (vinte e oito) agravos submetidos pela Locatária, o Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou em todos, sendo que todas as manifestações foram favoráveis ao Fundo** (coluna “Concessão Liminar no Agravo”).

A coluna de Julgamento de Recurso traz informação sobre a análise do agravo de instrumento, em que já foram negados provimentos em 16 (dezesesseis) deles e 01 (um) teve o recurso prejudicado, ou seja, o agravo perdeu a eficácia, tendo em vista que foi proferida a sentença na primeira instância julgando como improcedente.

Os processos e seus respectivos status (informação atualizada até 18h de 29 de outubro de 2020) estão detalhados abaixo:	Nº do Processo	Liminar	Concessão Liminar no Agravo	Julgamento do Recurso	Julgamento do mérito da ação
Imóvel					
Avenida São João Pinheiro, nº 500, Belo Horizonte/MG	1058432-88.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Rua Monsenhor Celso, nº. 154, Curitiba/PR	1058947-26.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Avenida Rio Branco, nº. 115, Rio de Janeiro/RJ	1058621-66.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº. 1307, São Paulo/SP	1058391-24.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	Improcedente
Praça Pio X, Centro, Rio de Janeiro/RJ	1059165-54.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Av. Liberdade, nº. 151, São Paulo/SP	1059096-22.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Rua Floriano Peixoto, nº. 915, Fortaleza/CE	1059193-22.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Avenida Paulista, nº. 436, Bela Vista, São Paulo/SP	1058390-39.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Avenida Mateo Bei, nº 3286, São Paulo/SP	1058270-93.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Recurso prejudicado	Improcedente
Avenida Santo Amaro, nº 3334, São Paulo/SP	1058567-03.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	Improcedente
Rua Buenos Aires, nº. 48, Rio de Janeiro/RJ	1058721-21.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente

Rua Doutor Feliciano Sodré, nº.111, Centro, São Gonçalo/RJ	1058797-45.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
Avenida São João, São Paulo/SP	1059267-76.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
Rua da Quitanda, nº. 70, Rio de Janeiro/RJ	1059030-42.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
Rua Pedro I, nº. 373, Fortaleza/CE	1059261-69.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
Rua Senador Flaquer, nº. 305, Santo André/SP	1059295-44.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519, Juiz de Fora/MG	1058455-34.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Rua 7 de Setembro, nº 1.100, Porto Alegre/RS	1058616-44.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Avenida Paulista, nº. 726, Bela Vista, São Paulo/SP	1058579-17.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº. 53, São Paulo/SP	1058464-93.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Rua Barão de Jundiá, nº. 884, Jundiá/SP	1058943-86.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Rua do Imperador Pedro II, no 255 - Recife/PE	1058673-62.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Praça Tiradentes, nº 85, Belo Horizonte/MG	1058426-81.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
R. Duque de Caxias, nº 200 - São Paulo/SP	1058967-17.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Avenida Paulista nº. 447 (Alameda Ribeirão Preto), Bela Vista, São Paulo/SP	1058841-64.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	Improcedente
Rua João de Almeida, nº. 72, São Gonçalo/RJ	1058782-76.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A
Rua General Oswaldo Pinto da Veiga, nº 158, Volta Redonda/RJ	1058823-43.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	N/A
Praça Visconde de Mauá, n 20 - Santos/SP	1058723-88.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	N/A

As medidas liminares buscam antecipar os efeitos das ações, portanto é uma forma de obter o resultado desejado de forma imediata, sem a necessidade de esperar o trânsito da ação para obter efeitos práticos. Após o indeferimento das liminares das ações, a locatária teve a possibilidade de recorrer das decisões, via pedido de reconsideração da decisão e/ou agravo de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo. Em paralelo, os ritos da ação prosseguem com prazos para apresentação da defesa, momento no qual é analisado o mérito.

CONTEXTO

Em 10 de julho de 2020, o Fundo recebeu da Locatária notificação extrajudicial informando sobre o ajuizamento de 28 (vinte e oito) ações judiciais em face do Fundo com o objetivo de reduzir os valores dos aluguéis atualmente pagos relativos aos 28 imóveis de propriedade do Fundo (“Imóveis”) diante da pandemia do novo coronavírus. Todos os 28 Imóveis que a Locatária aluga atualmente foram adquiridos pelo Fundo no formato *Sale-Lease-Back* (“SLB”), sendo reconhecida a natureza atípica desses contratos na própria Lei de Locações (Lei n. 8.245/1991). Os Imóveis adquiridos da Locatária pelo Fundo e, posteriormente, locados à própria Locatária são operações imobiliárias de longo prazo, sendo que, no presente caso, todos os Contratos de Locação foram celebrados por 10 (dez) anos, vedando-se a revisão dos valores dos aluguéis durante esse período. A Rio Bravo, como Administradora fiduciária do Fundo, zela pela legitimidade e cumprimento do contrato atípico, e tem convicção de que tais contratos têm segurança legal e continuam a ser mecanismos de locação seguros e invioláveis para o mercado imobiliário.

A Rio Bravo está tomando todas as medidas judiciais cabíveis para defender os interesses dos cotistas e do Fundo, bem como assegurar a segurança jurídica de todo o mercado imobiliário. Cerca de 99% dos cotistas do Fundo são pessoas físicas, investidores cujo patrimônio está alocado no Fundo e que dependem dos rendimentos gerados pelas receitas de aluguel para

compor sua renda, o que corrobora o empenho da Rio Bravo para tratar adequadamente e com a seriedade devida tal requisição da Locatária. Além da equipe jurídica interna, foi contratado o escritório de advocacia Ferro, Castro Neves, Daltró & Gomide Advogados (FCDG), com ampla atuação e notório reconhecimento na área contenciosa, para representar o Fundo nas ações judiciais propostas pela Locatária.

No âmbito dessas ações, a Locatária formulou pedido liminar para que (a) fosse depositado em juízo 50% do valor dos aluguéis (da diferença atualmente verificada entre o suposto valor de mercado de aluguel e o valor atual do aluguel pago ao Fundo) até que fosse efetivamente julgado o mérito do processo para reduzir o aluguel em definitivo, ou (b) subsidiariamente, que o Fundo provisionasse tal valor, de maneira a evitar a distribuição aos seus cotistas e assegurar a satisfação da Locatária. Caso tais liminares fossem acatadas, o Fundo poderia ter impactos imediatos em suas receitas, até que o processo fosse julgado e finalizado. **Houve um esforço ativo, por parte dos advogados constituídos, para a revogação das liminares até então deferidas e indeferimento daquelas ainda não apreciadas**, mesmo sem o Fundo ou a Administradora terem sido citados ou oficialmente intimados dessas decisões.

É importante destacar que a Rio Bravo preza por uma boa relação com suas contrapartes e sempre esteve disposta a negociar de boa-fé com seus locatários. A Rio Bravo esteve empenhada em trazer soluções eficientes e viáveis, tanto para o Fundo quanto para a Locatária, porém não se chegou a um termo factível para ambos e as conversas tornaram-se infrutíferas. Em caso recente, conforme Fato Relevante publicado em 26 de novembro de 2019, o Fundo realizou um acordo com a Caixa Econômica Federal (“Caixa”), até então sua maior locatária, para, entre outras ações, concluir a entrega de dois imóveis para a Caixa e prorrogar por mais 60 meses os contratos de locação de 7 outros imóveis locados, nas condições até então atuais de contrato, mantendo sua atipicidade e postergando os respectivos vencimentos de novembro de 2022 para novembro de 2027. A realização deste acordo demonstrou a capacidade da gestão do Fundo de negociar com suas locatárias e trazer bons frutos para o Fundo e seus cotistas, com a manutenção de bons contratos e alongamento de vencimentos.

POTENCIAIS IMPACTOS

Tais liminares poderiam impactar de imediato em 50% as receitas provenientes da Locatária, já que foi solicitado pela Locatária (a) que o pagamento da diferença atualmente verificada entre o suposto valor de mercado de aluguel e o valor atual do aluguel pago ao Fundo fosse depositado em juízo, com consequente não recebimento por parte do Fundo, ou (b) subsidiariamente, que o Fundo provisionasse tal valor, de maneira a evitar a distribuição aos seus cotistas e assegurar a satisfação da Locatária. Como a Locatária representa cerca de 55% da receita contratada do Fundo, o universo potencial que poderia ser impactado considerando todas as ações é de aproximadamente 27% das receitas atuais do Fundo, conforme demarcado no gráfico abaixo. O status atual de rejeição de 100% das liminares corrobora a visão do fundo de que os valores não devem ser revistos, e o empenho do corpo jurídico para reverter as liminares, até o momento, traz conforto para os cotistas até que as matérias sejam julgadas em definitivo.

RECEITA CONTRATADA POR LOCATÁRIO*



*a representação gráfica acima demonstra de forma generalista um eventual impacto caso todas as decisões proferidas fossem desfavoráveis ao Fundo. Como visto acima, atualmente todas as decisões referentes às liminares são favoráveis ao Fundo.

MAIS ESCLARECIMENTOS

A Rio Bravo realizou dois webcasts com o time de gestão para esclarecer eventuais dúvidas de seus investidores:

- No dia 29 de julho, sendo que o evento pode ser acessado [neste link](#).
- No dia 20 de agosto, sendo que o evento pode ser acessado [neste link](#).

DATA DE PUBLICAÇÃO: 29 de outubro de 2020

AVISO AOS INVESTIDORES:



RELAÇÃO COM INVESTIDORES • 11 3509-6500 • ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA • 0800 722 9910 • ouvidoria@riobravo.com.br

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.