

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, houve mais 02 (dois) julgamentos favoráveis ao Fundo. Até o presente momento, observamos um total de **18 (dezoito) processos já julgados totalmente improcedentes na primeira instância do Tribunal de Justiça de São Paulo** (coluna “Julgamento do Mérito da Ação”). 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 18 (dezoito) deles e 06 (seis) tiveram 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 18 de dezembro de 2020) estão detalhados abaixo:

Imóvel	Nº do Processo	Liminar	Concessão Liminar no Agravo	Julgamento do Recurso	Julgamento do mérito da ação
Avenida São João Pinheiro, nº 500, Belo Horizonte/MG	1058432-88.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	Improcedente
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	Recurso prejudicado	Improcedente
Praça Pio X, Centro, Rio de Janeiro/RJ	1059165-54.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Recurso prejudicado	Improcedente
Av. Liberdade, nº. 151, São Paulo/SP	1059096-22.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Recurso prejudicado	Improcedente
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	Recurso prejudicado	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	Negado provimento	Improcedente
Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº. 53, São Paulo/SP	1058464-93.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
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	Improcedente
Praça Tiradentes, nº 85, Belo Horizonte/MG	1058426-81.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	Negado provimento	Improcedente
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	Recurso prejudicado	Improcedente
Rua João de Almeida, nº. 72, São Gonçalo/RJ	1058782-76.2020.8.26.0100	Rejeitada	Rejeitada	N/A	Improcedente
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, Daltro

& Gomide Advogados (FCDG), com ampla atuação e notório reconhecimento na área contenciosa, para representar o Fundo nas ações judiciais propostas pela Locatária.

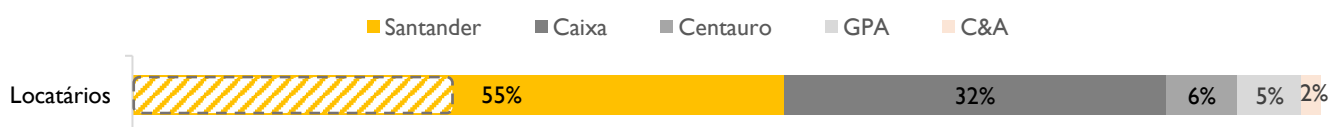
No âmbito dessas ações, a Locatária formulou pedido liminar para que (a) fosse depositado em juízo 50% do valor dos aluguéis (da diferença atualmente verificada entre o suposto valor de mercado de aluguel e o valor atual do aluguel pago ao Fundo) até que fosse efetivamente julgado o mérito do processo 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 conseqüente 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**.

CLÁUSULA 4.3

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado no dia 14 de dezembro de 2020, o BANCO SANTANDER promoveu o ajuizamento de ação judicial com pedido liminar em face do Fundo, para requerer a declaração da vigência da cláusula 4.3 dos Contratos de Locação I celebrados com o Banco Santander, sob pena de multa cominatória, sem prejuízo de perdas e danos e anulação dos contratos firmados com terceiros. De acordo com o Banco Santander, tal cláusula impede expressamente que o Fundo alugue os Imóveis

locados ao Banco Santander a quaisquer terceiros, mesmo após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípico, ainda que o Banco Santander não opte pela renovação ou pelo exercício dos demais direitos previstos nos Contratos de Locação Atípico.

Em que pese os argumentos apresentantes pelo Banco Santander, **o Poder Judiciário constatou que, neste momento, não se encontram presentes os requisitos legais para a concessão da liminar solicitada pelo Banco Santander. Portanto, não há qualquer alteração nos processos judiciais em face do Fundo e no cumprimento dos Contratos de Locação, sem qualquer impacto no aluguel devido ou na estratégia do 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: 18 de dezembro de 2020

AVISO AOS INVESTIDORES:



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

OUIDORIA • 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.