



COMUNICADO AO MERCADO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO

CNPJ/MF nº 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRAGCXCTF003

Código de Negociação B3: AGCX11

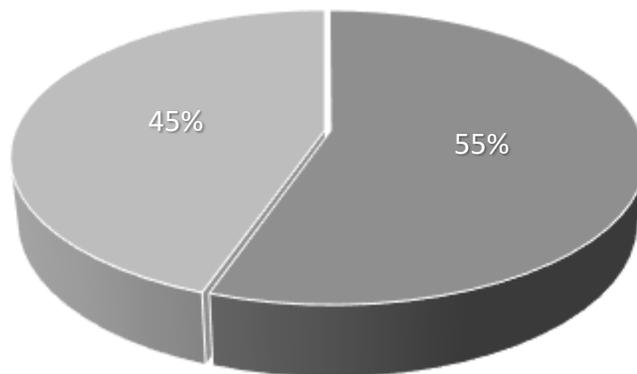
PLANO DE AÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE PENDÊNCIAS REGISTRAS

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), apresenta, conforme acordado na AGO realizada em 25 de abril de 2018, a análise de pendências registras dos ativos OBJETO DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, e plano de ação para regularização de tais pendências (“Plano”), tendo em vista que não conseguimos efetuar tais regularizações através da CEF, responsável em efetua-las. Esse plano limita-se neste momento aos imóveis situados no Estado de São Paulo. Para os Ativos situados nos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, tão logo a obtenção de informações junto às prefeituras, cartórios de imóveis e outras autoridades seja finalizada, comunicaremos prontamente aos cotistas sobre o plano de ação dos demais ativos. Em tempo, a Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, vem tentando de forma amigável com a CEF efetuar/concretizar as regularizações dos ativos adquiridos da CEF, conforme indicado nos documentos da 1ª oferta pública de cotas do Fundo. O assunto sempre foi direcionado pela Administradora à CEF, uma vez que a responsabilidade de regularização é explicitamente da Vendedora, conforme compromisso de compra e venda. No entanto, diante da morosidade na solução do assunto, a Administradora está tomando todas as providências para regularização dos ativos, bem como solicitará à CEF o reembolso dos custos arcados pelo Fundo para tais regularizações.

Informações sobre os imóveis integrantes Carteira do Fundo (“Ativos”)

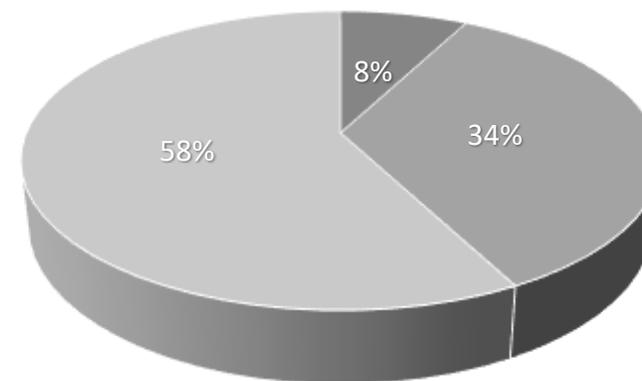
- Atualmente, o Fundo possui 47 Ativos em seu portfólio, dos quais 26 ainda possuem pendências registras que impedem ou dificultam sua transferência para o nome do Fundo. No entanto, a aquisição desses ativos está devidamente formalizada em um Compromisso de Compra e Venda de Imóveis firmado entre o Fundo e a Caixa, não havendo riscos de tais imóveis não passarem para propriedade plena do Fundo. Pelos termos do referido compromisso, o Fundo já possui a posse indireta de todos os imóveis e têm a obrigação de transferir os imóveis para sua propriedade tão logo as pendências registras sejam solucionadas.
- A jurisprudência do STJ é pacífica na proteção do terceiro adquirente de boa-fé, tal como figura o Fundo (Súmula 375 do STJ). O Fundo tem todos os seus direitos assegurados não havendo qualquer fundamento jurídico para rumores ou ruídos envolvendo a regularização de tais Ativos.
- Diante da morosidade da Caixa Econômica Federal (“Caixa”) e após frustradas as diversas tentativas amigáveis e notificações extrajudiciais enviadas pelo Fundo, a Administradora foi forçada a tomar medidas mais drásticas para solucionar as atuais pendências registras dos Ativos. Já há a definição de uma estratégia jurídica bastante agressiva para obtenção de decisões judiciais que permitirá à Administradora regularizar as pendências em substituição da Caixa.
- Importante os cotistas terem ciência que a regularização de pendências registras no Brasil é muito trabalhosa e burocrática, mas a Administradora está envidando seus melhores e maiores esforços para conseguir a regularização o mais breve possível. Em relação aos imóveis adquiridos na modalidade BTS, todas as escrituras estão em nome do Fundo e todos os Habite-se expedidos, assim as poucas pendências existentes de regularização estão ligadas à averbação de informações na matrícula junto aos cartórios de imóveis.
- Nos gráficos abaixo apresentamos a posição dos Ativos a regularizar do Portfólio, inclusive, por região:

Status de Regularização dos Ativos



■ Não Regularizados ■ Regularizados

Ativos Pendentes de Regularização por Estado

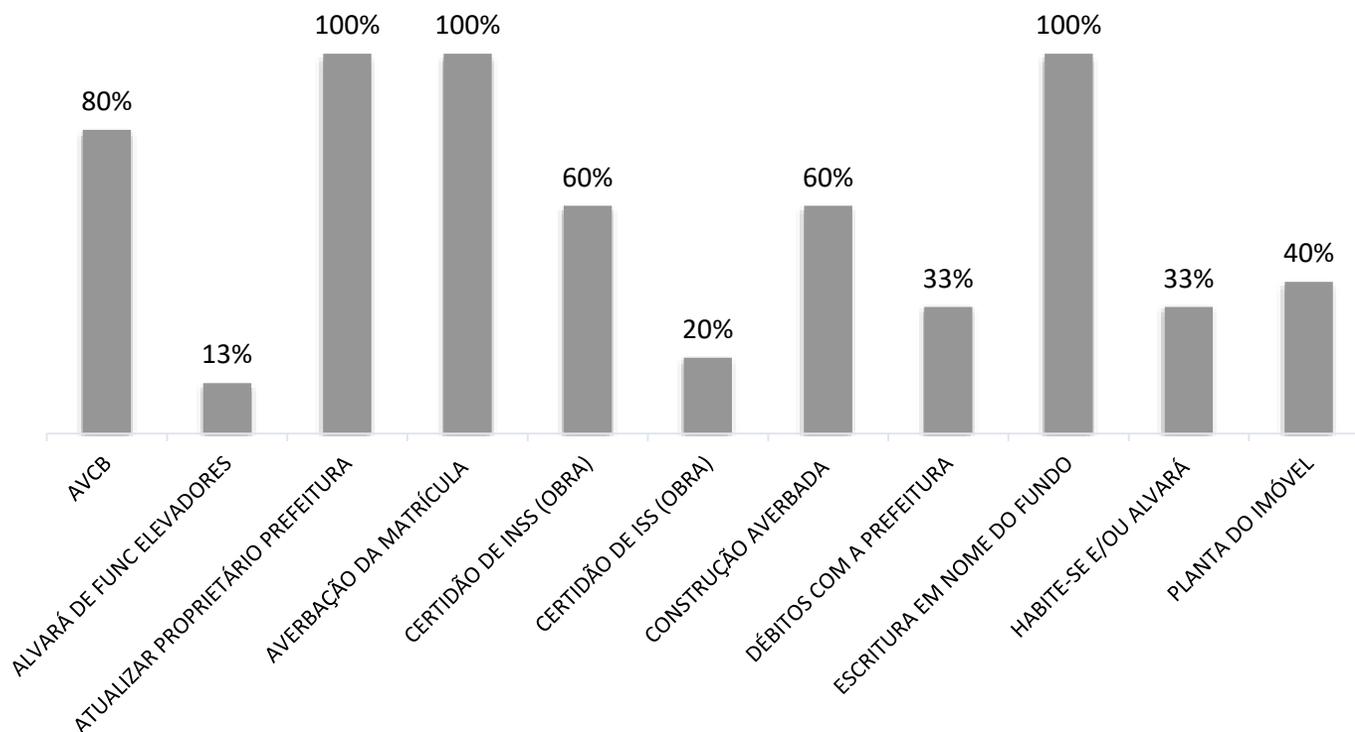


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

Regularização dos 15 Ativos Portfólio do Fundo em São Paulo Estado

Abaixo apresentamos o diagnóstico das pendências verificadas após a auditoria imobiliária realizada nos Ativos localizados no Estado de São Paulo (“Ativos SP”):

DIAGNÓSTICO ATUAL DOS ATIVOS DO ESTADO DE SÃO PAULO



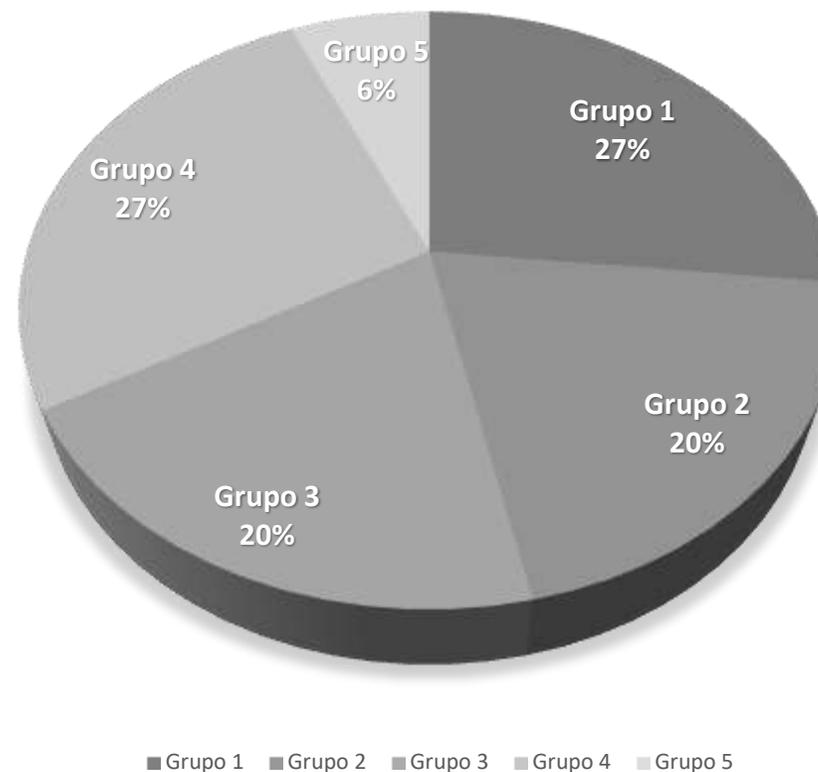
- Destacamos que todas essas pendências foram geradas pela Caixa, promitente vendedora dos Ativos SP, e que os riscos decorrentes da aquisição das agências pelo Fundo foram devidamente apresentados no prospecto da 1ª oferta pública de cotas do Fundo.
- Para solução de grande parte das pendências mapeadas será necessária a participação da Caixa ou a outorga de procuração pública para que o Fundo realize a regularizações junto aos órgãos competentes. Diante da habitual morosidade da Caixa, a Administradora não descarta a necessidade de ajuizamento das medidas judiciais para agilizar o processo de regularização.
- Por se tratar de pendências perante órgãos públicos não podemos precisar o tempo necessário para regularização de todos os Ativos SP, sendo certo que em caso de impedimento legal para eventual transferência de certo imóvel para efetiva propriedade do Fundo, há a possibilidade de exercício da opção de venda do imóvel contra a Caixa pelo valor de aquisição devidamente reajustado pelo IGP-M do período.

Plano de Ação para Regularização dos 15 Ativos Portfólio do Fundo em São Paulo Estado

Após o diagnóstico de cada Ativo, definimos, de acordo com a complexidade das pendências verificadas, 5 grupos de Ativos, de forma que o grupo 1 tem o processo mais simples e o grupo 5 tem o processo mais complexo de regularização. Vejam a definição e gráfico com o peso de cada grupo:



NÍVEL DE DIFICULDADE DE REGULARIZAÇÃO



Plano de Ação para Regularização dos 15 Ativos Portfólio do Fundo em São Paulo Estado

O que já foi feito?

- A Rio Bravo realizou reuniões com a CEF afim de alinhar definitivamente sobre a regularização dos imóveis. Embora eles tenham se mostrado interessados e dispostos a prosseguir com a regularização, nada foi feito pela CAIXA. O que está forçando o fundo seguir para uma estratégia jurídica mais agressiva;
- A Rio Bravo orçou 4 empresas especializadas em regularização de imóveis, afim de unir bom preço, qualidade e velocidade nas regularizações;
- A Rio Bravo contratou um assessor jurídico para acompanhar todas as etapas da regularização e tomar as medidas jurídicas adequadas;

Próximos Passos

- A Rio Bravo está trabalhando no mapeamento dos Ativos dos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro;
- Ajuizamento de Ações Judiciais para suprir a ausência de manifestação de vontade da Caixa;
- A Administradora está tomando todas as providências para regularização dos ativos, bem como solicitará à CEF o reembolso dos custos arcados pelo Fundo para tais regularizações;

Tempo Estimado para Regularização

- Grupo 1: 3-6 meses;
- Grupo 2: 6-9 meses;
- Grupos 3, 4 e 5: O envolvimento da Prefeitura e demais órgãos, nos impossibilitam de estimar prazo para regularização, uma vez que estas autarquias têm poder de trava nos processos;
- A administradora revisará e atualizará os cotistas periodicamente através dos relatórios mensais e Calls realizados trimestralmente (informaremos via comunicado ao mercado as datas e horários);