

PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezados investidores,

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 (“RBVA”) e do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** inscrito no CNPJ sob o nº 16.915.840/0001-14 (“SAAG”) e, em conjunto com o RBVA, os “Fundos”, quando mencionados no plural, ou “Fundo”, quando no singular), celebra e submete à apreciação dos cotistas dos Fundos o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE INCORPORAÇÃO (doravante denominado simplesmente “Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições.

1. INCORPORAÇÃO

1.1. A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de incorporação do SAAG pelo RBVA, buscando unificá-los, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos dos Fundos, otimizar a gestão e diluir despesas, tudo de acordo com o descrito abaixo.

1.2. Tendo em vista que a Incorporação será submetida à deliberação dos cotistas de cada Fundo em procedimento de consulta formal (“Consulta RBVA” e “Consulta SAAG”) é possível que não seja obtido o quórum mínimo para a deliberação da Incorporação prevista acima ou que ela seja reprovada pelos cotistas. Desta forma, caso qualquer um dos Fundos não aprove a realização da incorporação, esta não se realizará e os respectivos Fundos continuarão com suas atividades normalmente. A Consulta RBVA e a Consulta SAAG estarão concluídas em 11 de março de 2020, último dia para recebimento dos votos, e seus resultados serão divulgados em 13 de março de 2020.

1.3. Em virtude da Incorporação, o patrimônio do fundo incorporador (o RBVA) será aumentado na forma descrita abaixo, através da absorção da totalidade do patrimônio do fundo incorporado (o SAAG), com a emissão de novas cotas. As novas cotas do RBVA serão destinadas aos antigos cotistas do SAAG, na proporção devida por cada cotista no SAAG, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do RBVA atualmente existentes ainda considerando as possíveis, alterações do Regulamento do RBVA a serem deliberadas na Consulta RBVA, conforme descrito abaixo.

1.4. A Incorporação e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do SAAG ao patrimônio do RBVA tornar-se-ão efetivas na abertura dos mercados de 23 de março de 2020. Desse modo, o RBVA sucederá o SAAG em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, o SAAG extinguir-se-á de pleno direito a partir de 23 de março de 2020.

1.5. A data-base para definição da relação de troca na Incorporação será o dia 31 de dezembro de 2019 (“Data-Base”).

1.6. Em decorrência da Incorporação, as cotas do SAAG deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados do dia 20 de março de 2020 e, em 23 de março de 2020, serão convertidas em cotas do RBVA.

1.7. Os rendimentos do SAAG serão computados de forma separada do RBVA até o dia 28 de fevereiro de 2020 e seu valor será divulgado nessa mesma data. Tais rendimentos serão últimos rendimentos do SAAG e deverão ser pagos aos seus respectivos quotistas até o dia 13 de março de 2020. Após a Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo RBVA.

2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO

2.1. A Incorporação do SAAG pelo RBVA, criando um *player* dominante no mercado imobiliário, com forte presença em pontos estratégicos: 83 (oitenta e três) imóveis consolidados em uma mesma estrutura de portfólio e sob gestão integrada, com ganho de escala e agilidade nas prospecções, análises e negociações.

2.2. O Fundo consolidado potencializa a capacidade de diversificação de portfólio, geográfica, de locatários e de contratos, o que

mitiga riscos, gera retornos mais consistentes e fornece segurança no longo prazo.

2.3. A combinação tem como resultado um dos maiores fundos do mercado voltados para o varejo, o que amplia a liquidez do investimento.

2.4. A Administradora acredita que a Incorporação dos fundos e consolidação em uma mesma estrutura de portfólio é a melhor forma de se atingir os objetivos dos Fundos de forma otimizada: aquisição e gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial.

3. CONSULTAS FORMAIS

3.1. As consultas formais aos cotistas dos Fundos relativas à Incorporação, bem como a outras matérias, foram divulgadas na presente data e os votos serão admitidos até o dia 11 de março de 2020, inclusive. As consultas formais foram convocadas na forma prevista nos regulamentos dos respectivos Fundos e na regulamentação aplicável e terão seus resultados divulgados em 13 de março de 2020.

3.2. As consultas, bem como este Protocolo, foram disponibilizadas no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

4. RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO

4.1. A relação de troca da Incorporação é aquela definida com base no valor patrimonial das cotas do RBVA e do SAAG do dia 31 de dezembro de 2019 (“Relação de Troca”). Conforme tabela abaixo, com base na posição patrimonial de fechamento do dia 31 de dezembro de 2019, cada cota do SAAG detida pelo investidor será convertida em cotas do RBVA pelo fator 0,88299943. Ou seja, cada cota do SAAG será convertida em 0,88299943 cota do RBVA, sendo que a posição de cotas do RBVA deverá corresponder a um número inteiro. Pode haver frações de cotas resultantes da Relação de Troca, conforme item 6 deste documento.

| Fundo | Ticker | Patrimônio Líquido 31/12/2019 | Quantidade de Cotas | Cota Patrimonial | Relação de Troca | % pós Incorporação | Quantidade de Cotas pós Incorporação |
|------------------------------|--------|-------------------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| SAAG | SAAG11 | R\$ 627.467.009,57 | 5.631.512 | R\$ 111,42 | 0,88299943 | 46,49947212% | - |
| RBVA | RBVA11 | R\$ 721.939.727,58 | 5.721.310 | R\$ 126,18 | 1,00000000 | 53,50052788% | - |
| RBVA (Pós Incorporação SAAG) | RBVA11 | - | - | - | | 100,000000% | 10.693.931 |

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS

5.1. Para fins de apuração da Relação de Troca, foi apurado, no dia 31 de dezembro de 2019, o valor da cota patrimonial do SAAG. Uma vez aprovada, a Incorporação será implementada de forma que ao RBVA sejam transferidos, na abertura dos mercados do dia 23 de março de 2020, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do SAAG, considerando a aplicação da Relação de Troca na Data-Base. Com base na Relação de Troca, o patrimônio do RBVA será aumentado com a emissão de 4.972.621 novas cotas. As novas cotas do RBVA serão destinadas aos antigos cotistas do SAAG. Caso o RBVA possua cotas do SAAG, estas serão canceladas.

5.2. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos dos Fundos, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são avaliados periodicamente.

6. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

6.1. As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência da Relação de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas do SAAG em RBVA, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo. Aprovada a Incorporação, o agrupamento de frações será aplicável apenas ao SAAG.

7. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO INCORPORADOR

7.1. As cotas de emissão do RBVA a serem atribuídas aos cotistas do SAAG farão jus aos mesmos direitos das cotas do RBVA atualmente existentes.

7.2. Considerando a realização da Incorporação, a Administradora dá ciência aos cotistas do SAAG que as principais alterações aplicáveis, considerando a adoção do regulamento do RBVA após a realização da Incorporação, serão as seguintes:

- (i) ajustes de redação na Política de Investimentos do Fundo prevista no Capítulo III do regulamento, com o objetivo de adequar a redação de acordo com a alteração do Objeto e da Política de Investimento do Fundo devidamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de maio de 2018, retirando características específicas dos contratos firmados com a Caixa Econômica Federal;
- (ii) previsão da possibilidade de integralização de novas cotas em ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos do Fundo;
- (iii) de Capital Autorizado para que a Administradora possa realizar futuras emissões de cotas do Fundo, até o valor de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Cotistas ou de alteração no regulamento do Fundo, sendo certo que a Administradora buscará realizar novas emissões de cotas a partir do Capital Autorizado após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor subscrito e efetivamente integralizado pelos Cotistas no âmbito de cada emissão de cotas realizada pelo Fundo; e
- (iv) alteração da Taxa de Administração, que atualmente é de 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano, para 0,651% (seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculada nos termos dos itens 11.1 e 11.1.1 do regulamento.

8. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

8.1. Conforme disposição constante na Instrução CVM 472 e nos regulamentos dos Fundos, a aprovação da Incorporação objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas em procedimento de Consulta Formal especialmente instaurada para este fim, sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do respectivo Fundo.

8.2. Aprovadas a Incorporação e demais propostas constantes deste Protocolo e das respectivas Consultas Formais, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos à Incorporação atinentes, além de todas as demais providências necessárias para extinguir o SAAG e as suas respectivas cotas.

8.3. As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas-base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento da Relação de Troca.

9. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO

9.1. Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

10. CONCLUSÃO

10.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Incorporação atende aos interesses dos Fundos envolvidos e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

São Paulo, 23 de janeiro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.