

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

CNPJ nº 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação/Ticker: RBVA11

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “Rio Bravo”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Em 10 de julho de 2020, recebeu do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (“Locatária”) notificação extrajudicial informando que teria promovido o ajuizamento de 28 (vinte e oito) ações judiciais em face do Fundo com o objetivo de alterar os valores aluguéis atualmente pagos relativos aos 28 (vinte e oito) imóveis de propriedade do Fundo (“Imóveis”) diante da pandemia do novo coronavírus. Cabe destacar que a Rio Bravo ainda não tomou ciência dos processos referidos na notificação da Locatária, e por ora não foi recebida qualquer citação do Fundo ou da Administradora para que possa exercer a sua defesa.

Conforme previsto nos contratos de locação firmados entre o Fundo e a Locatária (“Contratos de Locação”), todos os Imóveis que a Locatária aluga foram adquiridos pelo Fundo no formato *Sale and Leaseback* (“SLB”), sendo reconhecida sua natureza atípica na própria Lei de Locações (Lei n. 8.245/1991) que, no artigo 54-A, estipula que nessas relações “*prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo*”. 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. Os Imóveis estão detalhados ao final do presente Fato Relevante.

A Rio Bravo esclarece, ainda, que o Fundo e a Locatária reconheceram expressamente, na ocasião da celebração de cada um dos Contratos de Locação, que diante das peculiaridades negociais e da relação jurídica estabelecida pelas partes, estes extrapolavam os limites de uma locação comum e, portanto, as partes renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial dos aluguéis. Ou seja, contratos atípicos têm como premissa, durante todo o prazo de vigência do contrato, a ausência de revisionais periódicas para eventual equalização entre o preço praticado em contrato e o preço praticado

pelo mercado equiparável. Os valores praticados só poderão ser revistos quando do fim dos contratos atípicos vigentes, em caso de renovatória dos contratos. Condições comerciais, como valores dos aluguéis, reajuste por indexador ao longo do contrato e prazos de vigência são essenciais e imprescindíveis para definir a viabilidade da operação e inclusive prover mais segurança jurídica a todo o mercado imobiliário. Qualquer alteração em algum destes termos durante a vigência do contrato pode inviabilizar a operação e trazer prejuízos financeiros para o Fundo.

A Rio Bravo também destaca que a operação da Locatária nos Imóveis é caracterizada como atividade essencial para a sociedade, sendo que não houve qualquer paralisação mandatória pelas autoridades competentes de suas operações durante a pandemia causada pela COVID-19. Ademais, mesmo que houvesse restrição de funcionamento, é de notório conhecimento do mercado e especialmente da própria Locatária que o resultado comercial das instituições financeiras pouco depende das agências bancárias, sendo estas destinadas precipuamente a atenderem seus clientes e consumidores nas necessidades cotidianas.

Isto posto, a Rio Bravo entende que a decisão por parte da Locatária em rever judicialmente os valores dos aluguéis atualmente praticados é descabida, incompatível e contradiz diretamente com os termos firmados nos Contratos de Locação. Portanto, a Rio Bravo segue firme com a posição de que os valores não devem ser revistos e tomará todas as medidas judiciais cabíveis para defender o interesse dos cotistas e do Fundo, bem como assegurar pela segurança jurídica do mercado imobiliário e mercado de capitais.

Os Imóveis em questão estão detalhados abaixo:

Imóvel	Endereço	Término do Contrato
Nova Paulista	Av. Paulista, nº 726 - São Paulo/SP	Dez/2022
Avenida Paulista	Av. Paulista, nº 436 - São Paulo/SP	Dez/2022
Olivetti - Paulista	Av. Paulista, nº 447 - São Paulo/SP	Jul/2023
Berrini	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 1307 - São Paulo/SP	Dez/2022
Monções	Av. Santo Amaro, nº 3.330 - São Paulo/SP	Dez/2022
Cons. Rodrigues Alves	R. Cons. Rodrigues Alves, nº 53 - São Paulo/SP	Dez/2022
Liberdade ¹	Av. da Liberdade, nº151 - São Paulo/SP	Dez/2029
São Mateus	Av. Mateo Bei, nº 3.286 - São Paulo/SP	Dez/2022
Duque de Caxias	R. Duque de Caxias, nº 200 - São Paulo/SP	Jul/2023
Santo André ¹	R. Senador Flaquer, nº 305 - Santo André/SP	Dez/2029
Marechal Deodoro	R. Marechal Deodoro, nº 460 - São Bernardo do Campo/SP	Jul/2023
Barão de Jundiáí	R. Barão de Jundiáí, nº 884 - Jundiáí/SP	Jul/2023
Santos	Praça Visconde de Mauá, nº 20 - Santos/SP	Dez/2022

Ouvidor	Av. Rio Branco, nº 115 - Rio de Janeiro/RJ	Dez/2022
Praça Pio X	Praça Pio X nº 78/78-A - Rio de Janeiro/RJ	Dez/2022
Rio - Centro	R. Quitanda, nº 70 - Rio de Janeiro/RJ	Dez/2022
Candelária	R. Buenos Aires, nº 48/48-A - Rio de Janeiro/RJ	Dez/2022
Volta Redonda	R. Doze, nº 239 - Volta Redonda/RJ	Dez/2022
São Gonçalo - Alcântara	R. João de Almeida, nº 72 - São Gonçalo/RJ	Dez/2022
São Gonçalo - Centro	R. Dr. Feliciano Sodré, nº 111 - São Gonçalo/RJ	Dez/2022
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, nº 500 - Belo Horizonte/MG	Dez/2022
BH - Tiradentes	Praça Tiradentes, nº 85 - Belo Horizonte/MG	Dez/2022
Juiz de Fora	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519 - Juiz de Fora/MG	Dez/2022
Florianópolis	Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Fortaleza/CE	Jul/2023
Pedro I	Rua Pedro Primeiro, nº 373 - Fortaleza/CE	Jul/2023
Monsenhor Celso	Rua Monsenhor Celso, nº 154 - Curitiba/PR	Jul/2023
Porto Alegre	Rua Sete de Setembro nº 1.100 - Porto Alegre/RS	Dez/2022
Recife	Rua do Imperador Pedro II, nº 255 - Recife/PE	Dez/2022

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 13 de julho de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

¹ Os contratos foram prolongados em mais 7 anos, contados a partir do vencimento do contrato atípico em 2022. Assim, o término de ambos os contratos é dezembro/2029, sendo que, a partir de janeiro/2023, o contrato passará a ser típico.