

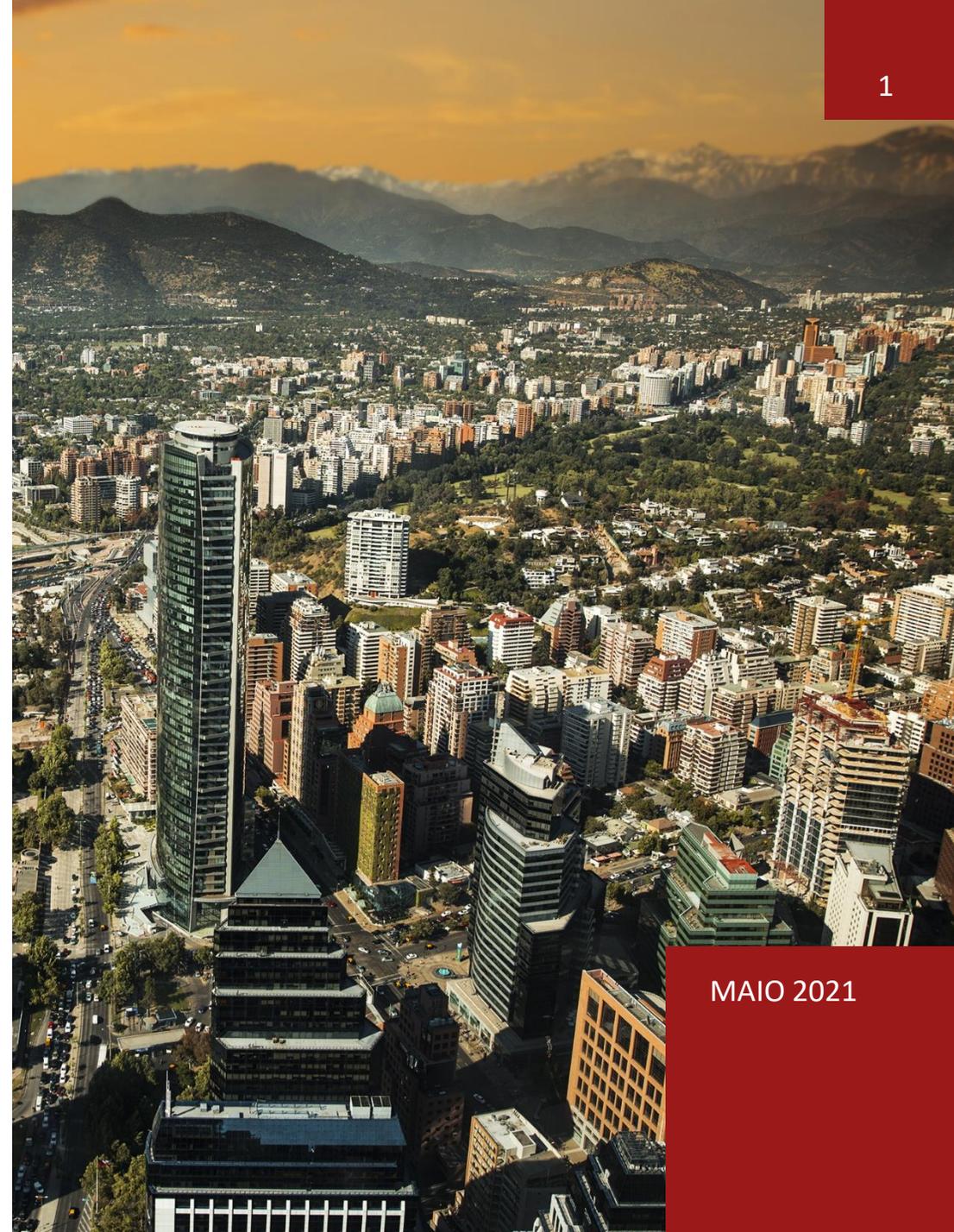
MATERIAL PUBLICITÁRIO

 Santander Asset Management

Oferta Pública de Distribuição Primária de
Cotas da Terceira Emissão do

SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FII

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”



Sumário

- | | |
|---|----|
| 1. Sumário Executivo. | 3 |
| 2. Informações da Oferta | 7 |
| 3. Cenário Econômico e a Indústria de Fundos Imobiliários | 13 |
| 4. A Santander Asset Management | 30 |
| 5. Fatores de Risco | 36 |

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”





1. Sumário Executivo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



O que é o Santander Renda de Aluguéis FII?

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 17 e 45 do Prospecto

DEFINIÇÃO

O Fundo tem por objetivo investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Ativos Imobiliários¹. Os imóveis alvo são empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento dos referidos empreendimentos imobiliários.

¹Contendo o Prospecto Definitivo as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da 3ª Emissão, ao Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 177 a 182 (Anexo V) do Prospecto

Qual é a composição da carteira do **Santander Renda de Aluguéis FII**?

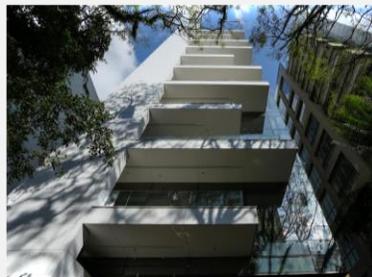
Carteira De Ativos:

O SARE11, é composto por 3 imóveis

Ativos



WT Morumbi
ABL: 35.110 m²
Vacância: 0%
15 Locatários



Work Bela Cintra
ABL: 4.656,85 m²
Vacância: 0%
3 Locatários



Galpão Barueri
ABL: 18.884 m²
Vacância: 0%
1 Locatário

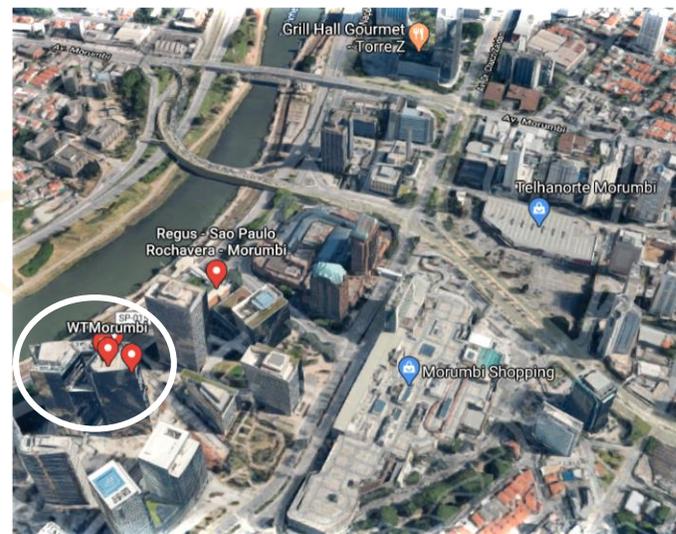
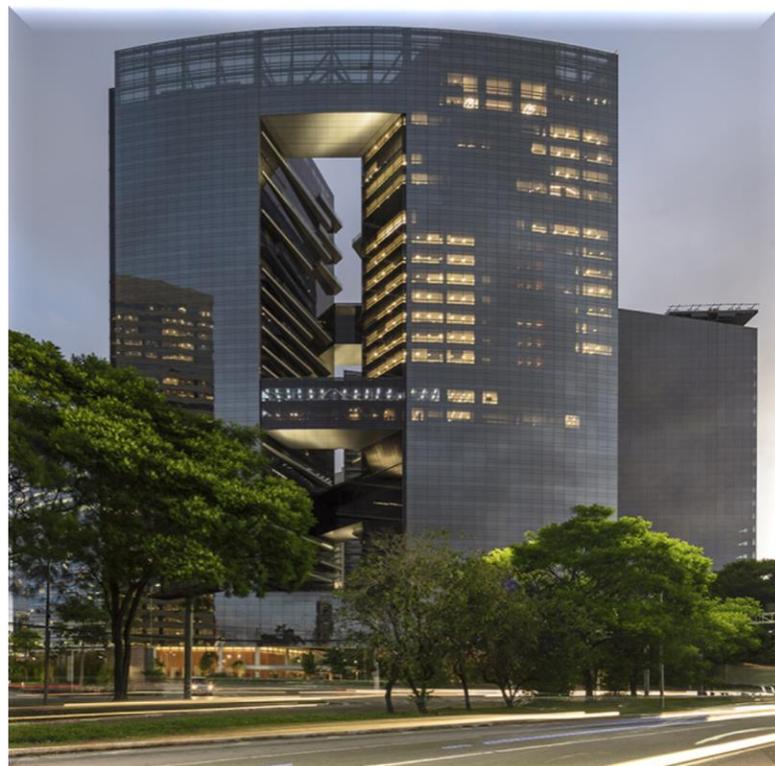
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 177 a 182 (Anexo V) do Prospecto

Qual é a composição da carteira do Santander Renda de Aluguéis FII?

WT MORUMBI:



Av. Das Nações Unidas, 14.261 São Paulo - SP
Área Bruta Locável: 35.110 m² (participação de 75%)
Data aquisição: 16/12/20
Valor de avaliação: R\$: 767.850.000 (base Jan/21)

**Ativo AAA¹,
Certificação LEED²**

1: Fonte: Buildings

2: Fonte Green Building Council

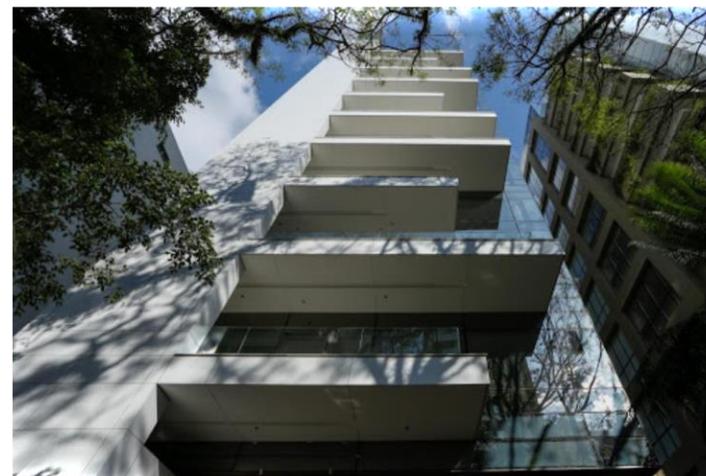
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 177 a 182 (Anexo V) do Prospecto

Qual é a composição da carteira do **Santander Renda de Aluguéis FII**?

WORK BELA CINTRA



Rua Bela Cintra, 755

Área Bruta Locável: 4.656,85 m²

Data aquisição: 27/12/19

Valor de avaliação: R\$ 82.400.000 (base dez/20)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 177 a 182 (Anexo V) do Prospecto

Qual é a composição da carteira do **Santander Renda de Aluguéis FII**?

GALPÃO BARUERI



Av. Tucunaré, 720

Área Bruta Locável: 18.884 m²

Data aquisição: 03/04/20

Valor de avaliação: R\$:53.300.000 (base dez/20)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

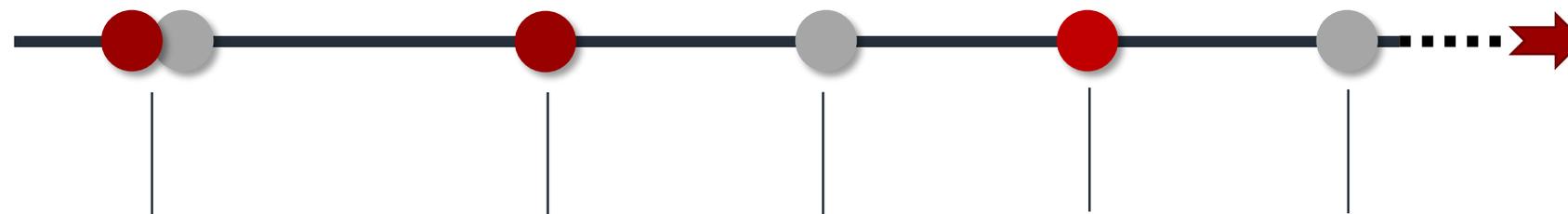


As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 177 a 182 (Anexo V) do Prospecto

Construção da carteira do Santander Renda de Aluguéis FII

Carteira de Ativos:

Formação do Portfolio e Pipeline em Análise para futuras aquisições



- Dezembro de 2019
- IPO SARE11
 - Aquisição do Imóvel WBC



- Abril de 2020
- Aquisição do Imóvel Galpão Barueri



- Agosto de 2020
- 2º Emissão de Cotas

- Dezembro de 2020
- Aquisição do “WT Morumbi”



- Mai de 2021
- 3º Emissão de Cotas

Pipeline:

São imóveis logísticos localizados próximos a grandes centros urbanos.

	Em negociação Preliminar	Em negociação Avançada
Volume Financeiro (R\$)	600 milhões	400 Milhões
Cap Rate	8% a 9,5%	8% a 9,5%
ABL (m²)	180 mil	90 mil

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis na página 204 (Anexo V) do Prospecto

Rentabilidade Projetada – Ano 1

Demonstrativo de Resultado	1Q	2Q	3Q	4Q	Acumulado 1o ano
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	16.19	16.30	16.25	16.25	64.98
Receita Financeira(R\$ MM)	2.67	2.67	2.67	2.67	10.68
Despesas Total (R\$ MM)	2.97	2.97	2.97	2.97	11.87
Resultado do Fundo (R\$ MM)	15.90	16.00	15.95	15.95	63.80
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	15.66	15.76	15.71	15.71	62.84
Dividend Yield Anualizado	6.99%	7.04%	7.02%	7.02%	7.02%
% Rentabilidade - Média Mês	0.56%	0.57%	0.57%	0.57%	0.57%
Benchmark (100% CDI)	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
Retorno % CDI*	259%	261%	260%	260%	260%
Retorno % CDI com Gross-up**	305%	307%	306%	306%	306%

*Considerando 100% do CDI bruto de imposto. ** Considerando alíquota de 15% de IR.

Conforme indicado na tabela, o fundo busca distribuir dividendos entre 6% e 7% a.a., após a aquisição dos novos ativos.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis na página 205 (Anexo V) do Prospecto

Rentabilidade Projetada – Fluxo de caixa de 10 anos

Demonstrativo de Resultado	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	64.98	67.61	78.76	88.84	92.39	96.09	99.93	103.93	108.08	112.41
Receita Financeira(R\$ MM)	10.68	10.69	10.70	10.71	10.72	10.74	10.75	10.76	10.78	10.79
Despesas Total (R\$ MM)	11.87	11.87	14.05	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24
Resultado do Fundo (R\$ MM)	63.80	66.43	75.40	83.31	86.88	90.58	94.44	98.45	102.62	106.96
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	62.84	65.43	74.27	82.06	85.57	89.22	93.02	96.97	101.08	105.35
Dividend Yield	7.02%	7.31%	7.23%	6.72%	7.01%	7.31%	7.62%	7.94%	8.28%	8.63%
% Rentabilidade - Média Mês	0.57%	0.59%	0.58%	0.54%	0.57%	0.59%	0.61%	0.64%	0.67%	0.69%
Benchmark (100% CDI)	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
Retorno % CDI*	260%	270%	267%	249%	259%	270%	281%	293%	305%	317%
Retorno % CDI com Gross-up**	306%	318%	315%	293%	305%	318%	331%	344%	359%	373%

*Considerando 100% do CDI bruto de imposto. ** Considerando alíquota de 15% de IR.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Resultados da Análise

Com base nas premissas assumidas no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V do Prospecto, a partir da página 176 e até a página 205 do Prospecto, e nas projeções de receita, obteve-se um taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista do fundo estimada em 12,0% ao ano nominal e de 7,70% ao ano real.

O dividendo anual médio esperado para o período de 10 anos é de 7,51% ao ano.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 202 e 203 (Anexo V) do Prospecto

Viabilidade - Premissas Adotadas

Para elaboração do Estudo de Viabilidade constante do Anexo V do Prospecto, a partir da página 171 do Prospecto, foi projetado um fluxo de caixa de 10 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas informações com previsões do gestor para os ativos e contratos de locação, além de premissas assumidas pelo Gestor a partir de análise do mercado. A partir das premissas consideradas, calculou-se a taxa interna de retorno e os dividendos anuais para investidores do fundo.

Premissas Macroeconômicas

- i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 2,65% ao ano.
- ii) Quando aplicável, foi considerada inflação de 4,0% ao ano.

Premissa de Alocação dos Recursos

- i) Em aproximadamente 1 mês após o encerramento da oferta.

Premissas de Aquisição de Ativos

- i) Valor total de aquisição de R\$250.000.000,00.
- ii) Despesas de aquisição, inclusive ITBI, de R\$ 6.300.000,00.

Aluguel

- i) Projeção de receitas de aluguel extraídas dos contratos de locação vigentes.
- ii) A inflação projetada para correção dos contratos de aluguel, durante o período projetado de 10 anos, foi de 4,0% ao ano.
- iii) Considerou-se as renovações dos contratos de aluguel nos valores vigentes à época.
- iv) Para o ativo WT Morumbi, consideramos a Renda mínima garantida até seu vencimento, dezembro de 2022. Após esse período, foi considerado que o imóvel irá gerar o mesmo aluguel ao final da RMG ajustado de acordo com a inflação.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 202 e 203 (Anexo V) do Prospecto

Viabilidade - Premissas Adotadas

Receita Financeira

i) Para aplicações do saldo em caixa, foi considerada a aplicação em dois tipos de ativos. Primeiramente, estamos focando em alocar a maior parte do caixa do fundo em cotas de fundos de investimento imobiliário que detenham um rendimento em torno de 9.0% ao ano. Além disso, em segundo plano, uma quantia de aproximadamente R\$: 10.000.000,00 será mantida em aplicações atreladas ao CDI

Taxa de Administração e de Performance

- i) Taxa de Administração, Gestão e Escrituração: 1,25% ao ano, calculado sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.
- iii) Não há Taxa de Performance

Venda dos Ativos

- i) Para o cálculo da taxa interna de retorno do investidor, considerou-se a venda dos ativos no 120º mês a um Cap Rate médio de 7% ao ano.
- ii) Foi considerada uma comissão de intermediação imobiliária de 2,0% do valor de venda dos imóveis.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Vantagens de investir via **Santander Renda de Aluguéis FII**

	Santander Renda de Aluguéis FII	Investimento Direto em Imóvel
Diversificação	Carteira com vários imóveis, mitigando o risco de concentração	Participação em um ou poucos imóveis, portanto com risco concentrado
Gestão Profissional	Equipe de gestão profissional, com expertise na aquisição e administração de imóveis	Gestão do imóvel dependente do interesse e da disponibilidade pessoal do investidor
Acessibilidade	Mesmo pequenos investidores participam do mercado imobiliário corporativo (Edifícios Comerciais, Galpões de Logística, etc)	Obrigatoriedade de volume mínimo de investimento alto para participar do mercado imobiliário corporativo
Isenção Fiscal	Distribuições de rendimento de aluguel isento de imposto de renda, respeitadas as exigências legais*	Rendimento de aluguel tributado nos termos da legislação vigente
Custos de transação	Custos baixos de transação e sem burocracia na venda e compra de cotas de fundos imobiliários	Custo alto de transação com pagamento de imposto de transmissão, comissão de vendas, custos de escrituração, registro, etc.
Investimento e desinvestimento com valores baixos	Permite o investimento a partir de poucos reais, e permite o desinvestimento parcial, conforme a necessidade do investidor	Obrigatoriedade de investimento e/ ou desinvestimento do valor total do imóvel. Investidor não tem opção de desinvestimento parcial

* Exigências legais: Cotas distribuídas a no mínimo 50 cotistas, negociadas em bolsa de valores ou balcão e o cotista detenha menos de 10% da totalidade das cotas do fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



2. Informações da Oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão

Resumo da Oferta

Objeto do Fundo:	O Fundo tem por objeto investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, por recomendação do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.
Coordenador Líder:	Banco Santander (Brasil) S.A.
Aviso a Mercado:	09 de Abril de 2021
Anúncio de Encerramento:	18 de Junho de 2021
Valor da Oferta:	Até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nova milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois e sessenta e dois centavos) não sendo consideradas para efeito de cálculo do Valor da oferta as Cotas Adicionais, nem o Custo Unitário de Distribuição.
Valor da Cota da 3ª Emissão:	O valor da emissão por Cota da 3ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas na data do último fechamento do mês de março (divulgado em 31 de março de 2021), nos termos do item 8.4.1. Regulamento do Fundo, sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,00 (dois reais), de modo que o valor desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), equivalente a um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores.
Cotas Adicionais:	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas.
Custo Unitário de Distribuição:	Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever cotas no âmbito da 3ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por nova Cota, que será equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão

Resumo da Oferta

Investimento Mínimo

Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, pelo Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 3ª Emissão, um valor de R\$ 20.454,00 (vinte mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais), correspondente ao valor de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais) como valor do investimento mínimo e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Investimento Mínimo.

Valor Máximo de Investimento:

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas. Não obstante, no âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.019.938,71 (um milhão, dezenove mil, novecentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas.

Local de Admissão e Negociação das Cotas da 3ª Emissão:

As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3.

Público Alvo:

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Taxa de Administração:

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não esteja listado no mercado de bolsa da B3, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 27 e 64 do Prospecto

Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão

Resumo da Oferta

Distribuição de Rendimentos:

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo. Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 3ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta. Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados pro rata temporis, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão). Os pagamentos acima referidos serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Formador de Mercado:

Banco Fator, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Cronograma Estimativo da 3ª Emissão

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	09/04/2021
2	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Aviso ao Mercado	09/04/2021
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	12/05/2021
4	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	13/05/2021
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	20/05/2021
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01/06/2021
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02/06/2021
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade de Cotas Remanescentes para os Investidores	04/06/2021
9	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	09/06/2021
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	10/06/2021

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Cronograma Estimativo da 3ª Emissão

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
11	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	15/06/2021
12	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽⁴⁾	18/06/2021
13	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas ⁽⁵⁾	01/07/2021

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja os itens 4.2.28. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta') e 4.2.29. ('Suspensão ou Cancelamento da Oferta'), nas páginas 88 e 89 do Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito no Prospecto, os Coordenadores, em conjunto com o Gestor e a Administradora, a seus exclusivos critérios, poderão encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que se espera que a Oferta se encerre na data acima indicada.

(5) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data indicada é meramente uma estimativa, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



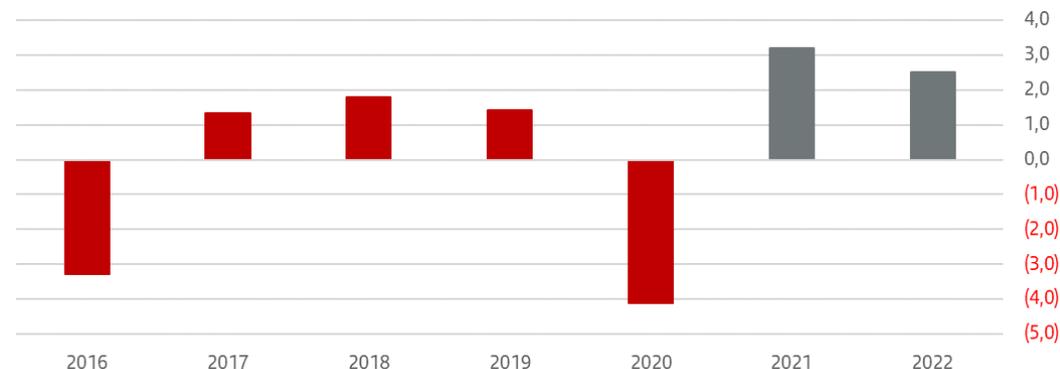
3. Cenário Econômico e a Indústria de Fundos Imobiliários

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Cenário Econômico

Brasil - PIB

(var. anual)



Nosso cenário incorpora uma retomada gradual da economia conforme a população brasileira seja vacinada, com o PIB crescendo 3.2% e 2.5% em 2021 e 2022 respectivamente.



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 192 e 194 (Anexo V) do Prospecto

Doses Diárias de Vacina

(média móvel de 7 dias)



Fonte: IBGE, Ministério da Saúde e Santander Asset Management - Março/21.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

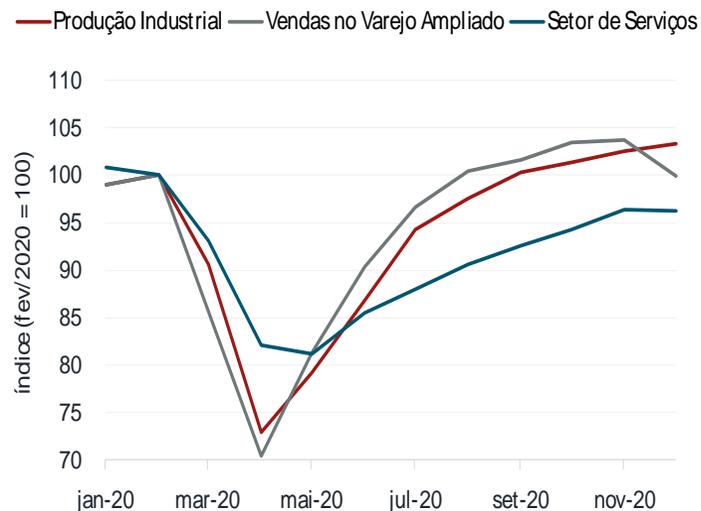


As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 194 e 195 (Anexo V) do Prospecto

Cenário Econômico

Brasil - Indicadores de Atividade

(base 100 = fev/2020)

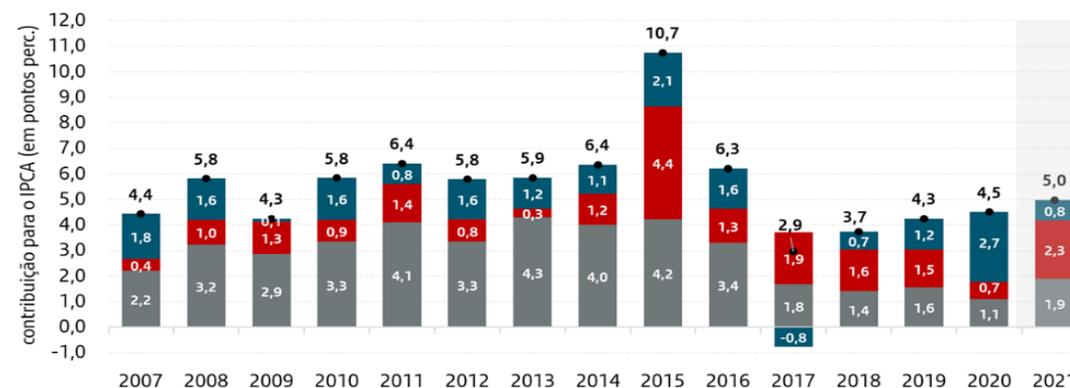


Fonte: IBGE e Santander Asset Management - Março/21.

Brasil - IPCA

(contribuições para a inflação em pontos percentuais)

■ Preços Livres Ex- Alimentação no Dom. ■ Preços Administrados ■ Alimentação no Dom. ● IPCA Total



Apesar da retomada gradual, os riscos para a inflação estão na direção de alta. Inclusive isso levou a revisões da nossa projeção de IPCA para um nível próximo de 5,0% em 2021.

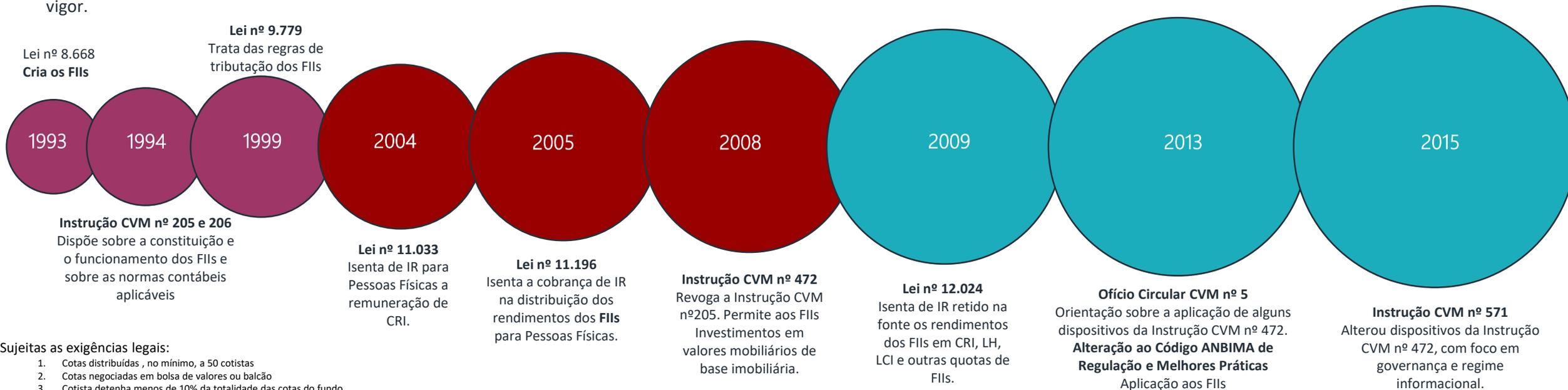
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 182 e 183 (Anexo V) do Prospecto

O que são Fundos Imobiliários?

Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários e contar com a isenção* do Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos para os cotistas do fundo. O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é o responsável por encontrar e realizar os investimentos imobiliários (ativos ou créditos) e buscar a rentabilidade adequada.” Pelo texto usado no Prospecto: “Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em Ativos Imobiliários e contar com a isenção do Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos para os cotistas do fundo, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

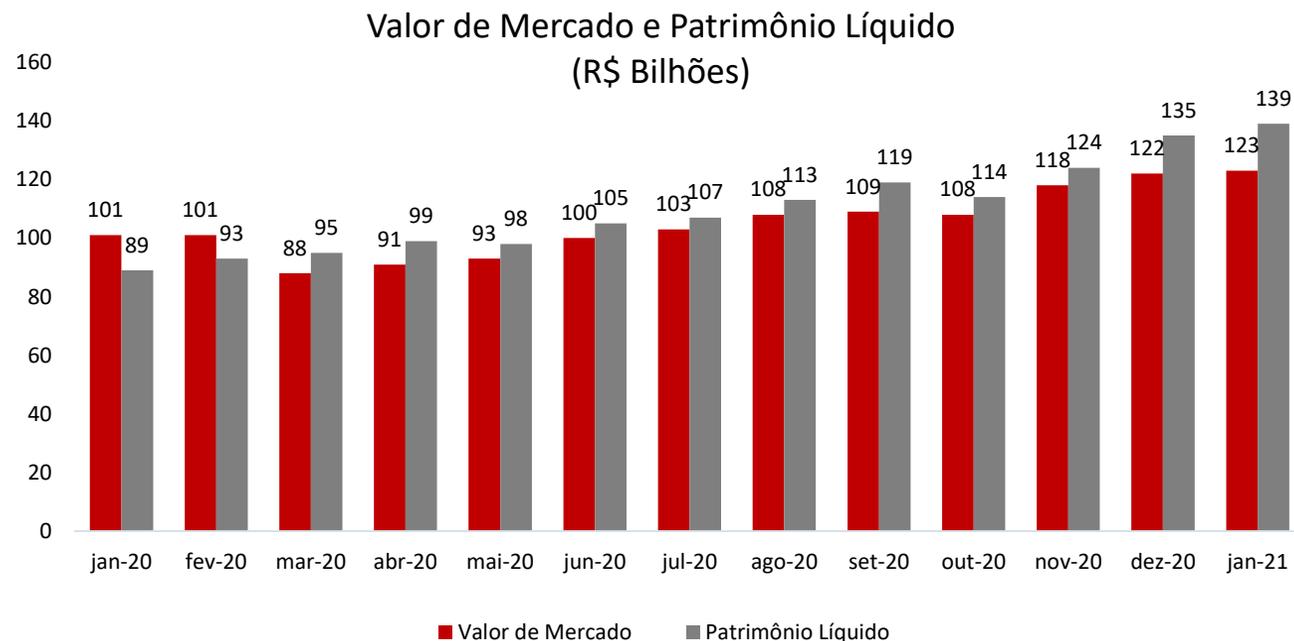


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 184 a 185 (Anexo V) do Prospecto

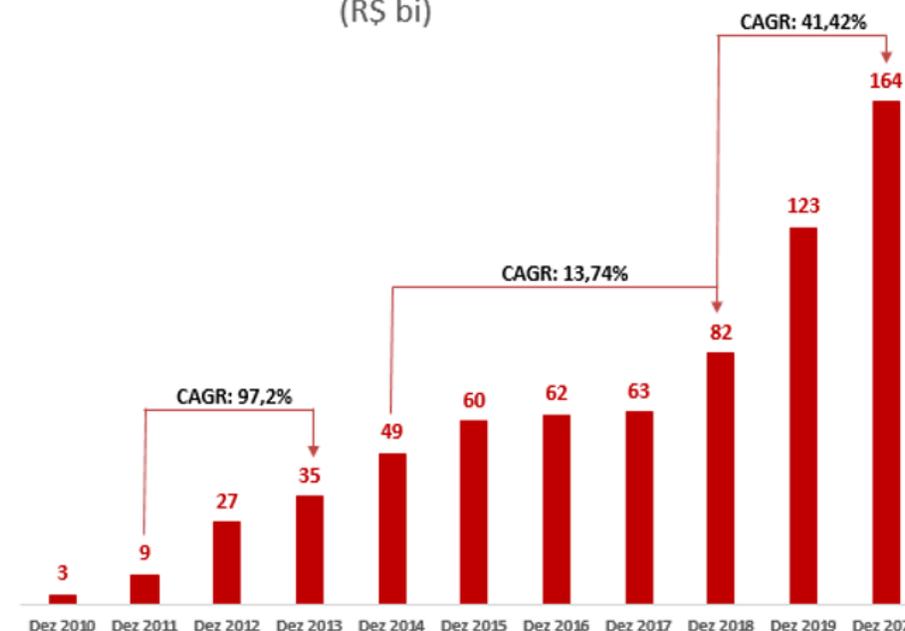
O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários

Crescimento em 2021 no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Fevereiro /21

Patrimônio Líquido dos Fundos Imobiliários: (R\$ bi)



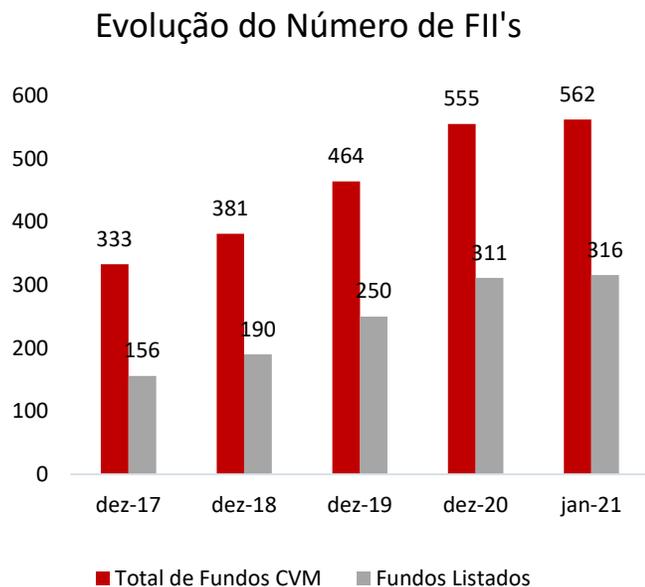
Fonte: Anbima boletim 02/2021

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

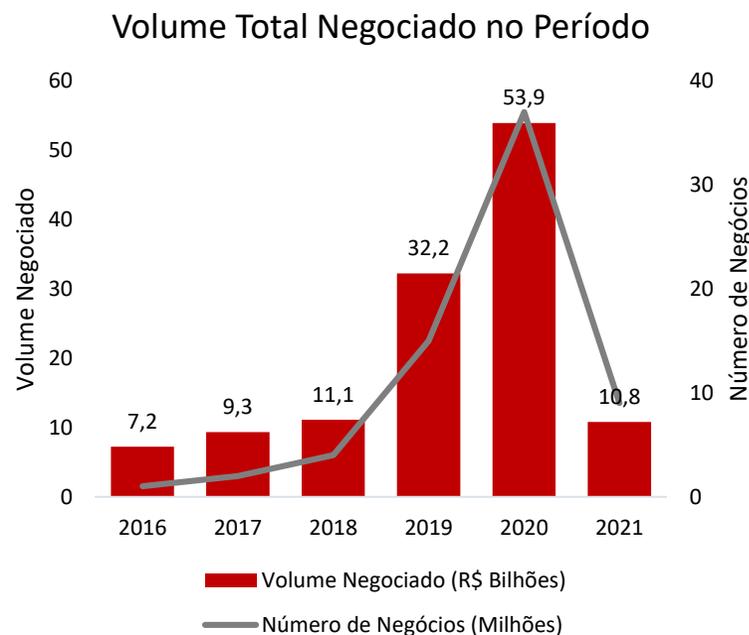
As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 183, 186 e 187 (Anexo V) do Prospecto

O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários

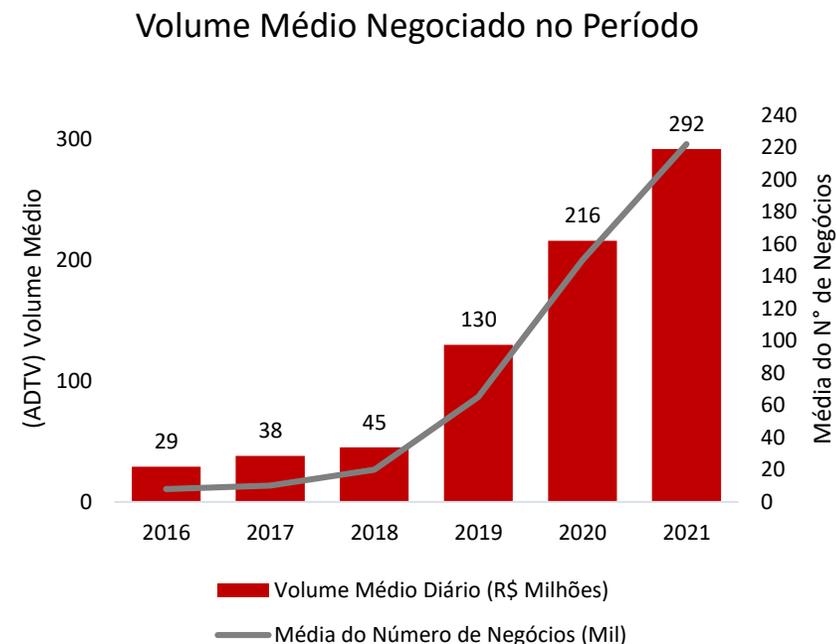
Crescimento em 2021 no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 e SAMBR – Fevereiro /21



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Fevereiro /21



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Fevereiro /21

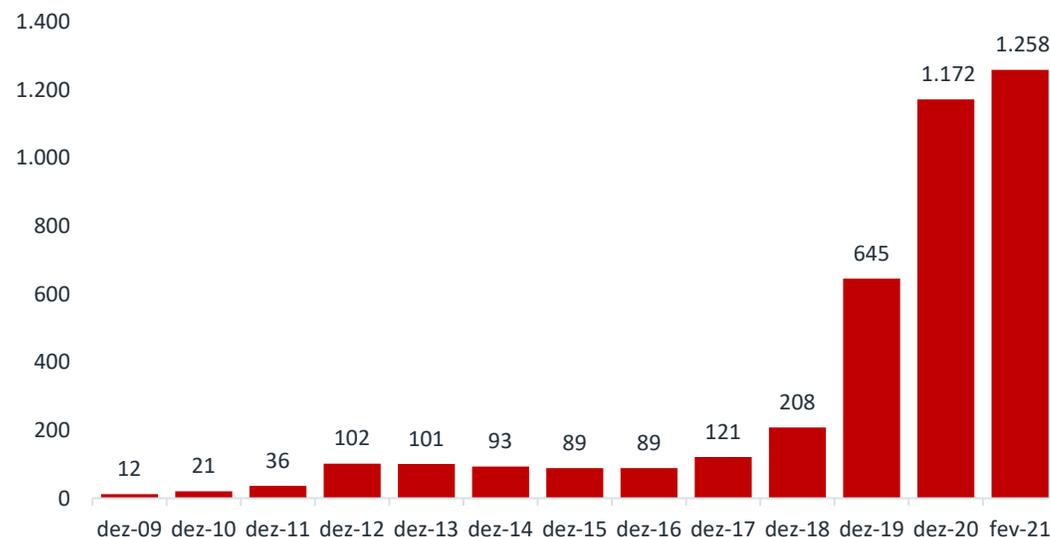
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários

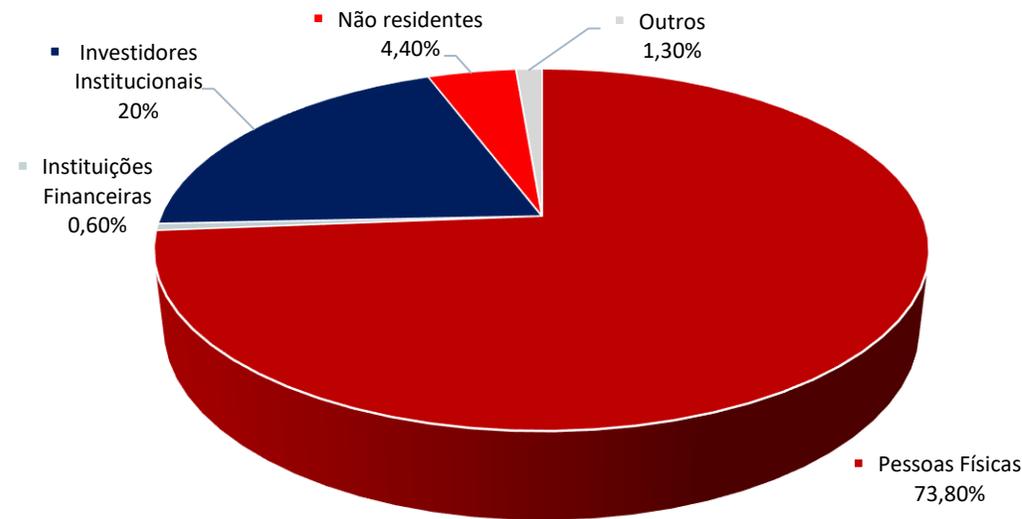
As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 185 e 186 (Anexo V) do Prospecto

Perfil dos investidores em Fundos Imobiliários

Número de Investidores (Mil)



Estoque (%) por Tipo de Investidor

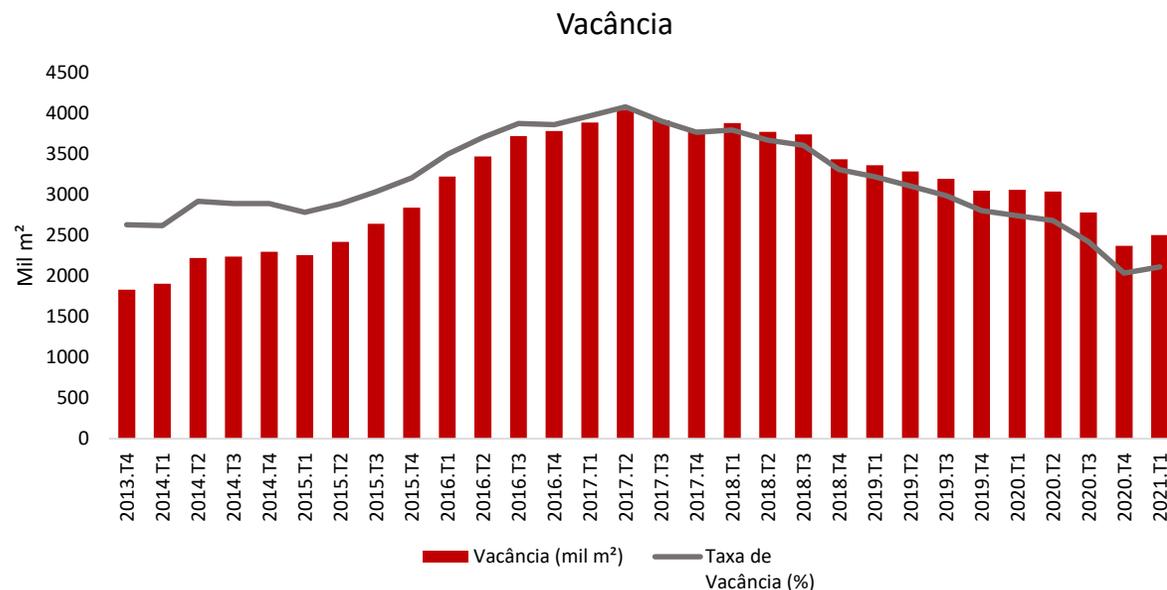


Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 Fevereiro/21

Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 Fevereiro/21

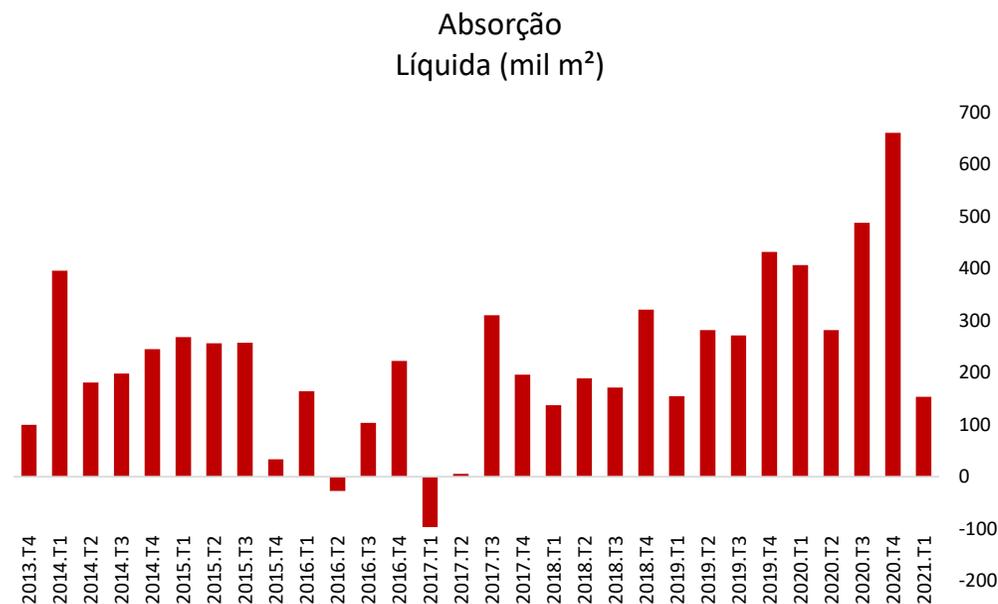
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MERCADO IMOBILIÁRIO - GALPÕES LOGÍSTICOS



Fonte: Buildings - Março/21

Este mercado de galpões, vem apresentando uma queda importante no nível de vacância nos últimos trimestres como observado no gráfico abaixo. Em 2020, tivemos a maior absorção líquida e bruta de m² da história do setor de logística, conseqüentemente, a menor taxa de vacância histórica.



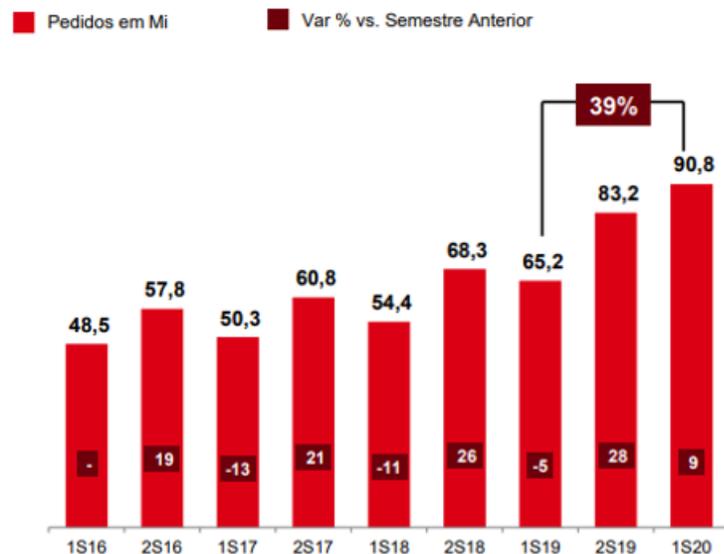
Fonte: Buildings - Março/21

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MERCADO IMOBILIÁRIO - GALPÕES LOGÍSTICOS

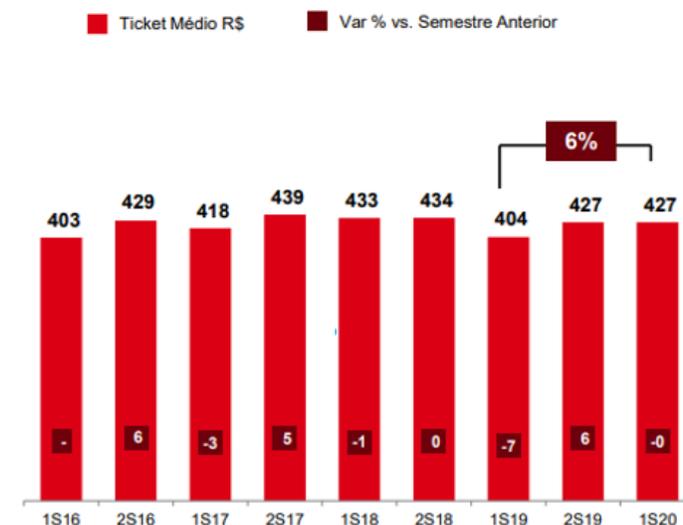
E-Commerce

Volume de Pedidos E-commerce



Fonte: Ebit/Nielsen Webshoppers, 42a. edição / 2020

Ticket Médio E-commerce



Fonte: Ebit/Nielsen Webshoppers, 42a. edição / 2020

Tendência global de migração de consumidores para o canal online, o que deve gerar uma necessidade constante de novas áreas pelos próximos anos. Além disso, o COVID-19 impulsionou a tendência de compras online, acelerando a transformação do hábito do consumidor de realizar compras online. No Brasil verifica-se um crescimento de 47% no primeiro semestre de 2020 em relação ao primeiro semestre de 2019

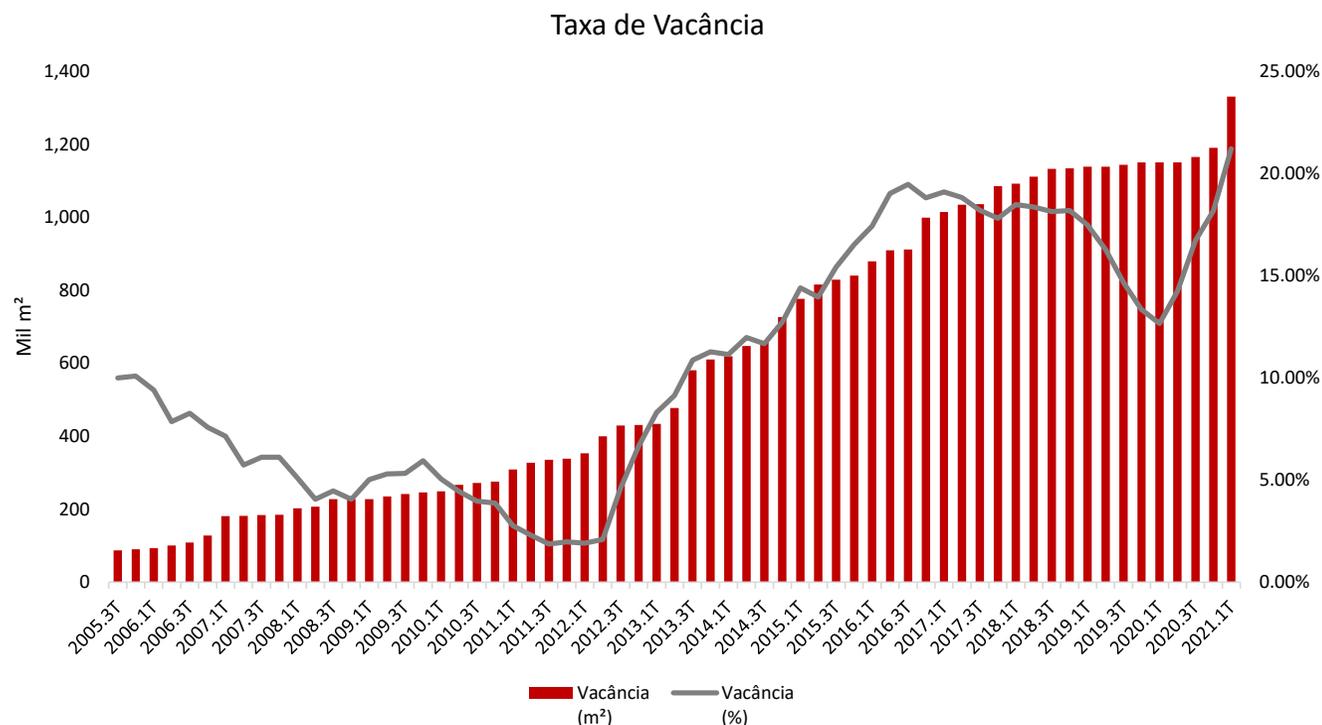
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 197 e 198 (Anexo V) do Prospecto

MERCADO IMOBILIÁRIO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS CORPORATIVOS

Taxa de Vacância – Edifícios comerciais corporativos AAA a BB na cidade de São Paulo



Acreditamos que conforme a situação da pandemia for controlada no país, tudo indica que, nos próximos anos, o mercado imobiliário estará em ascensão, com uma oferta de novos e com uma pressão de preços mais favorável aos proprietários dos imóveis nas renovatórias e nos novos contratos de locação.

Além disso, é esperado um decréscimo ainda mais acentuado nos principais eixos do mercado imobiliário de São Paulo, principalmente, pois são consequências de um movimento “flight to quality” verificado nos últimos anos, onde os locatários buscaram os melhores imóveis com as melhores localizações para estarem bem posicionados na retomada da economia.

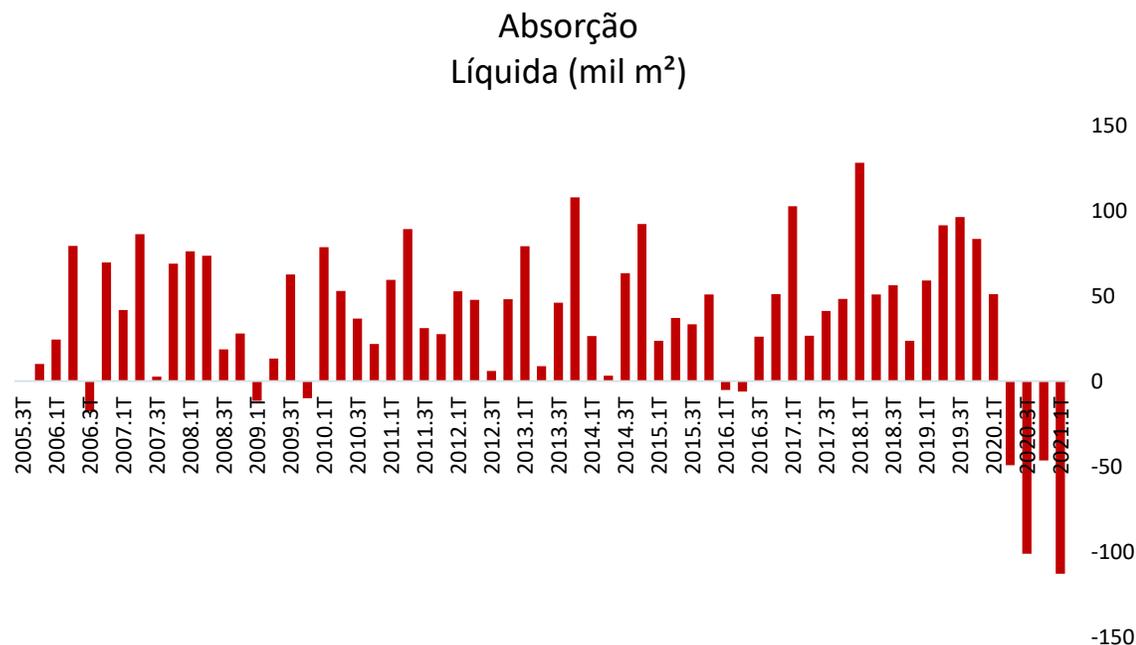
Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Março/21

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



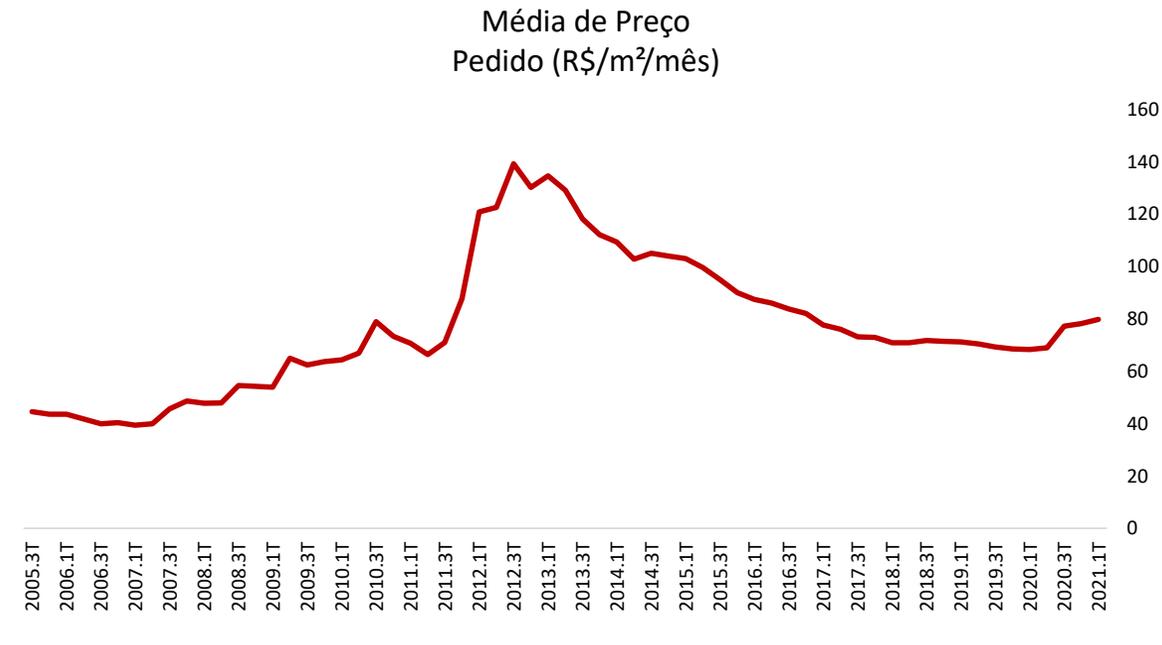
As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 199 e 200 (Anexo V) do Prospecto

MERCADO IMOBILIÁRIO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS CORPORATIVOS



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Março/21

Verificamos que nos últimos trimestres, devido ao COVID-19 o mercado de locação de edifícios comerciais foi impactado, com uma diminuição na absorção líquida. Porém, apesar dessa queda é possível observar no gráfico abaixo que a média de preços se manteve nos mesmos trimestres que temos absorções líquidas negativas.



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Março/21

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



4. A Santander Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A Santander Asset Management Presença Consolidada no **Brasil**.



Ativos sob Gestão

R\$ 294

Bilhões de ativos sob gestão¹.

Rating Moody's³

MQ1

Rating máximo internacional atribuído pela Moody's (MQ1), o que reforça: :

Mais de

530

Fundos de investimento, com mais de 712 mil clientes.²

- ✓ Processo disciplinado de decisão de investimentos;
- ✓ Cultura voltada à gestão e controle de riscos;
- ✓ Sólido desempenho ajustado ao risco de seus fundos;
- ✓ Suporte e supervisão de sua controladora, SAM Holding, assim como pelo acordo exclusivo de distribuição com o Banco Santander Brasil.

(1) Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Janeiro/2021; (2) Fonte: Santander Asset Management, Fevereiro/2021; (3) Moody's, Dezembro/2020.

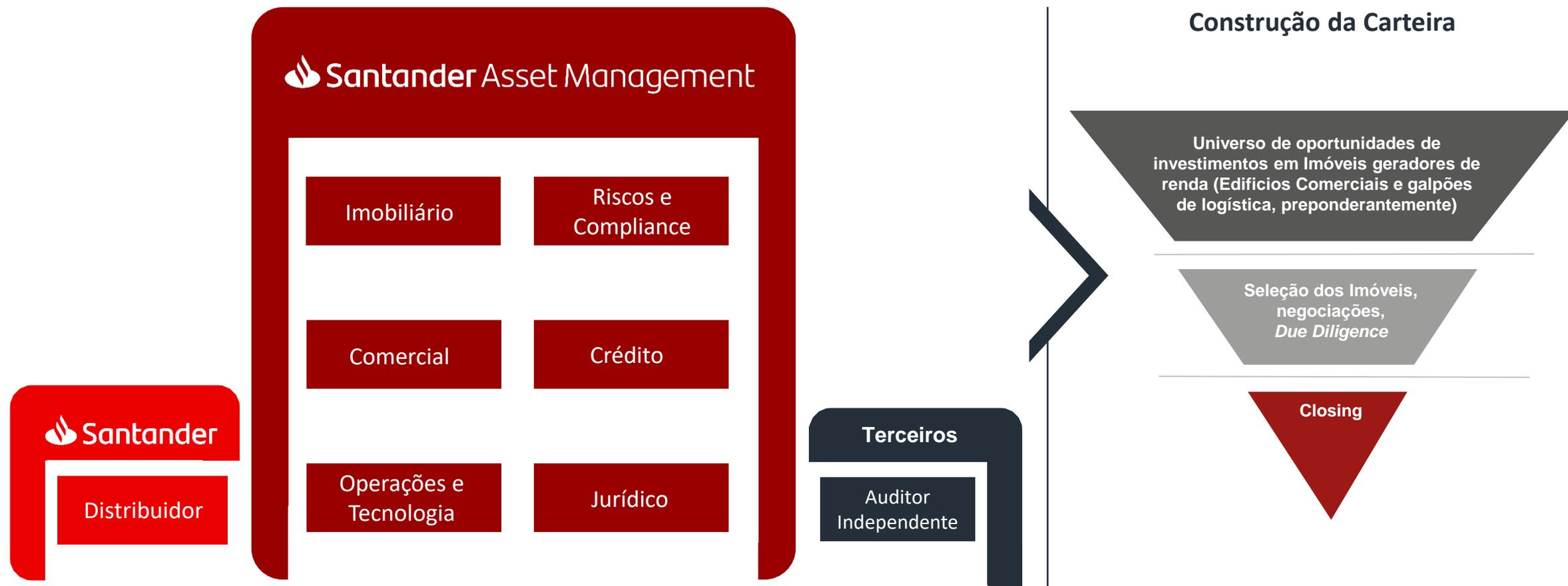


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis na página 190 (Anexo V) do Prospecto

Estrutura da Santander Asset para o processo de investimentos do Fundo



Fonte: Santander Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A Santander Asset Management

Organograma SAM.



As informações abaixo estão disponíveis na página 190 (Anexo V) do Prospecto

Fonte Santander Asset Management, Março de 2021.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A Santander Asset Management

Equipe.

Data base: Março de 2021.



Gilberto Duarte de Abreu Filho CEO da Santander Asset Management

Gilberto é CEO e membro do Conselho Consultivo Zurich Santander Insurance América. Também ocupa uma vice-presidência na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Antes de juntar-se à Santander Asset, trabalhou como diretor de investimentos, Seguros, Crédito Imobiliário e Consórcio no banco Santander. Além disso, entre 2015 e 2019 foi presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP). Gilberto Duarte de Abreu Filho se formou no ano de 1995, em Engenharia de Produção pela USP. Ainda pelo campo acadêmico ele é possui um MBA pelo Instituto de Tecnologia de Massachusetts (MIT).

Mario Felisberto juntou-se ao time de Investimentos da Gestora em setembro de 2019, como CIO Brasil. Mário possui 25 anos de experiência no mercado financeiro, com passagens pelo Banco CCF Brasil, HSBC Brasil (2002-2013), onde desempenhou a função de CIO para América Latina, Advis Investimentos (2013-2016) e Canvas Capital (2016-2019). Mário é graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP), e possui MBA pelo Massachusetts Institute of Technology (MIT), além de ser detentor da certificação CFA.

Mario Felisberto Gestor de Fundos Imobiliários e CIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 190 a 192 (Anexo V) do Prospecto

A Santander Asset Management

Equipe.

Data base: Março de 2021.



Vitor Frango Time de Fundos Imobiliários

Vitor juntou-se à Santander Asset Management Brasil em janeiro de 2019. Anteriormente atuou por mais de 5 anos na gestão de Fundos imobiliários do Credit Suisse Heding-Griffo. Responsável pela gestão do fundo CSHG Recebíveis Imobiliários e pelo valuation dos ativos imobiliários. Também foi Trainee do Itaú Unibanco e Analista na área de resultado gerencial da tesouraria. Possui mais de 10 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário. Vitor é formado em Engenharia de Produção pela UFJF – Universidade Federal de Juiz de Fora e Mestre em Finanças e Economia pela FGV-EESP – Escola de São Paulo.

Felipe Sister Time de Fundos Imobiliários

Felipe juntou-se à Santander Asset Management Brasil em março de 2019. Anteriormente atuou por quase 2 anos na gestão de Fundos imobiliários do BTG Pactual. Responsável por novas aquisições e pela gestão do portfólio do BC Fund. Também trabalhou por 6 anos na CBRE com a comercialização de ativos corporativos e logísticos. Felipe é formado em Engenharia Agrícola na Unicamp – Universidade Estadual de Campinas.



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 190 a 192 (Anexo V) do Prospecto

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



5. Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto Definitivo e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

A integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 e disponibilizado na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm>) de modo que, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço

dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos por regulamentar determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, sendo vedado inclusive a negociação de fração das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos titulares das cotas dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.”

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Adicionalmente, os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco da Diversidade da Política de Investimento do Fundo



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

O Fundo poderá aplicar seus recursos em ativos de diversa natureza, conforme previsto no Regulamento. Nesse sentido, a diversidade da Política de Investimento pode impactar negativamente o Fundo e seus cotistas, uma vez que o Fundo, depender da composição de sua carteira, poderá estar sujeito a todos aos riscos inerentes aos fundos de investimento imobiliário.

Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de Desvalorização

Tendo em vista que os recursos do Fundo se destinam preponderantemente à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas de emissão do Fundo.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos imóveis, dos demais Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos Cotistas.

Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do Fundo

O investimento no Fundo pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ter sido ou ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das cotas.

Risco Operacional

O Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em imóveis, direta ou indiretamente. A administração de tais imóveis poderá ser realizada por empresas independentes especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de Reclamação de Terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Adicionalmente, considerando que não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser impactados negativamente

Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Bens Imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos Ambientais

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que vierem a compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que

ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de Desenquadramento

Na hipótese da ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Risco Pertinente à Eventual Não Colocação, ou Colocação Parcial, dos Valores Mobiliários Objeto da Oferta, bem como as Consequências Advindas da Não Colocação Integral dos Valores Mobiliários Ofertados

No âmbito da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Custo Unitário de Distribuição pago pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos Imobiliários cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

O Prospecto, contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade do Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle da Administradora ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso nas Datas de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar na não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.”

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. No entanto, a Administradora e Custodiante do Fundo, o Coordenador Líder da presente Oferta, o Coordenador da Oferta e o Gestor do Fundo são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações dos prestadores de serviços aqui referidos não possam acarretar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ao Fundo ou aos Cotistas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do

objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Considerando que o Fundo poderá ter certificados de recebíveis imobiliários em sua carteira, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

As companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização. No entanto, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, conforme o caso, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 3.7. do Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da terceira emissão das Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo da Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.”

Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Risco Relativo à não Substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

por manter as suas Cotas fora de circulação. A Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente às cotas efetivamente subscritas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Risco de potencial conflito de interesse na contratação de distribuidor ligado ao administrador

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Em linha com o descrito no Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. No entanto, considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenador Líder pela Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se no primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 97 a 111 do Prospecto

Neste sentido, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. 107 Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em ativos e ativos financeiros, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Outros riscos

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das novas Cotas da Oferta, a totalidade das novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 71 do Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Disclaimer.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

“LEIA O PROSPECTO, E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE GESTÃO, PERFORMANCE E ADMINISTRAÇÃO”

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

O Prospecto será colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o que dependerá da concessão de registro da Oferta pela CVM. Quando divulgado, o Prospecto deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não haverá classificação de risco para as Cotas.”

Este material foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Disclaimer.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial as seções “Fatores de Risco”, do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como o Regulamento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterà informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtido junto ao às Instituições Participantes da Oferta. Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerado como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários. Ao decidir investir nas Cotas no âmbito da Emissão, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira do Fundo e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. As informações contidas neste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo a que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material. O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e das Cotas, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas. Este material é estritamente confidencial e está sendo distribuído apenas a receptores selecionados. Este material não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio do Fundo e do Coordenador Líder. O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo de investimento imobiliário, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Coordenador Líder



Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A
At.: José Pedro Leite da Costa
Tel.: (11) 3553-3489
E-mail: pedro.costa@santander.com.br
Website: www.santander.com.br

Gestor



Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar
São Paulo – SP
At.: Felipe Sister
Tel.: (11) 4130-9358
E-mail: felipe.sister@santanderam.com
Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 86 e 87 do Prospecto

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas. Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Banco Santander (Brasil) S.A. - Website: www.santander.com.br. Para acessar o Prospecto Definitivo, acesse www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, em seguida, “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em “Prospecto Definitivo”); Para acessar os demais documentos da Oferta, acesse “www.santander.com.br/prospectos” (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” em seguida, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em no documento requerido).

Santander Caceis Brasil DTVM Ltda. - Website: www.s3dtvm.com.br. Para acessar o Prospecto Definitivo, acesse https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813. Para acessar os demais documentos da Oferta, acesse https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813, e, então, localize o documento requerido.

Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda. - Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>. Para acessar o Prospecto Definitivo, acesse <https://www.santanderassetmanagement.com.br/pessoa-fisica/fundos-de-investimento/imobiliario>. Neste website acessar “SARE11”, clicar em “Documentos do fundo”, e, então, localizar o Prospecto Definitivo. Para acessar os demais documentos da Oferta, acesse <https://www.santanderassetmanagement.com.br/pessoa-fisica/fundos-de-investimento/imobiliario>. Neste website acessar “SARE11”, clicar em “Documentos do fundo”, e, então, localizar o documento requerido.

Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. - Website: www.santandercorretora.com.br. Para acessar o Prospecto Definitivo, acesse www.santandercorretora.com.br/, neste website, acessar “Ofertas Públicas” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em “Prospecto Definitivo”. Para acessar os demais documentos da Oferta, acesse www.santandercorretora.com.br/, neste website, acessar “Ofertas Públicas” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e, então, localizar o documento requerido.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM - Website: <http://www.cvm.gov.br>, neste website acessar “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o documento requerido.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Website: <http://www.b3.com.br>. Para acessar o Prospecto Definitivo, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”). Para acessar os demais documentos da Oferta, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas de renda variável e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o documento requerido.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235 – Bloco A, 18º andar

São Paulo - SP - Brasil - 04543-011

www.santanderassetmanagement.com.br

ESTAMOS CONECTADOS 24 HORAS, 7 DIAS POR SEMANA

APLICATIVO SANTANDER

APLICATIVO WAY

SANTANDER.COM.BR

TWITTER: @SANTANDER_BR

FACEBOOK: SANTANDER BRASIL

Central de Atendimento: 4004 3535 (capitais e regiões metropolitanas), 0800 702 3535

(demais localidades), 0800 723 5007 (pessoas com deficiência auditiva ou de fala).

Atendimento digital 24h, 7 dias por semana. SAC: 0800 762 7777 e para pessoas com

deficiência auditiva ou de fala: 0800 771 0401. Atendimento 24h por dia, todos os dias.

Ouvidoria - Se não ficar satisfeito com a solução apresentada: 0800 726 0322 e para

pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 771 0301. Das 8h às 22h, de segunda a

sexta-feira, sábados das 09h às 14h, exceto feriados.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

WWW.SANTANDERASSETMANAGEMENT.COM.BR