

PROSPECTO PRELIMINAR

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.646.298/0001-42

Código ISIN nº BRSAPICTF001 - Código de Negociação: SAPI11
Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro CVM/SRE/FII/2023/[•], em [•] de [•] de 2023

O **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 51.646.298/0001-42, o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e nº 2.235, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11 de dezembro de 2008, na qualidade de Gestor do Fundo ("Gestor"), e o **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizado pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") e, em conjunto com o Gestor e o Fundo, os "Ofertantes", estão realizando, com a intermediação do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, na qualidade de coordenador Líder ("Coordenador Líder" ou "Banco Santander") e do **SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49 ("Coordenador") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (respectivamente, "Cotas" e "1ª Emissão"), nominativas e escriturais em classe e série únicas, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do regulamento do Fundo e na legislação vigente ("Oferta"), de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas e, no máximo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, sem considerar eventuais cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por cada Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante inicial da Oferta de até ("Volume Inicial da Oferta"):

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 2,00 (dois reais) por cada Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas adicionalmente ao Preço de Emissão, sendo que cada Cota inscrita custará R\$ 102,00 (cento e dois reais) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenadores da Oferta, poderão optar por acrescer o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, correspondente ao volume de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente), perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou seja, em até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas ("Volume Total da Oferta").

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto Preliminar), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenadores as "Instituições Participantes da Oferta") pelo Coordenador Líder, mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Volume Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Colocação").

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 21 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DOS COORDENADORES, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA CVM E DA B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "16.2 PUBLICIDADE DA OFERTA", NA PÁGINA 61 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 14 DE SETEMBRO DE 2023. OS TERMOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR

GESTOR

COORDENADOR

S3 caceis
INVESTOR SERVICES

Santander
Asset Management

Santander

A data deste Prospecto Preliminar é 29 de setembro de 2023.

Santander



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	3
2.3. Identificação do público-alvo.....	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	12
5. CRONOGRAMA	22
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	23
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	26
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	27
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	27
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	27
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	27
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	28
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	29
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	29
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	29
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	31
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	32
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	32
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	32
8.4. Regime de Distribuição.....	32
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	35
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	35
8.7. Formador de Mercado	35
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	35
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	35
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	36
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	37

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES38

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 39

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO42

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 43

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados 46

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS47

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência. 48

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS49

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. 50

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. 50

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS51

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. 52

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. 52

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. 53

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. 53

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. 53

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 53

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS54

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....56

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo 57

16.2. Publicidade da Oferta 61

16.3. Tributação 61

ANEXOS

Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160) 67

Anexo II - Ato de Constituição e Aprovação da Oferta 117

Anexo III - Estudo de Viabilidade 125



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 1ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**", "**Cotas**" e "**1ª Emissão**", respectivamente) nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente) e pelo regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

A Oferta foi submetida a registro pelo rito ordinário, conforme previsto nos artigos 28 e 29 da Resolução CVM 160, e é realizada sob coordenação do Coordenadores, os quais serão responsáveis pela colocação das Cotas da 1ª Emissão durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido).

O Fundo e Aprovação da Oferta e da 1ª Emissão das Cotas

A constituição do Fundo, os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do Santander Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado em 1º de agosto de 2023 ("**Ato de Constituição e Aprovação da Oferta**"). Por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Santander Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 06 de setembro de 2023, foi aprovado (i) a alteração da denominação do Fundo para "*Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*", e (ii) a versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, na qualidade de instituição líder da Oferta ("**Coordenador Líder**") e pelo **SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49 ("**Coordenador**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços, em condições que assegurem o tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472 e na Resolução CVM 160.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto Preliminar), credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**") pelo Coordenador Líder, mediante a assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos da seção 2.6. deste Prospecto Preliminar na página 4 abaixo ("**Distribuição Parcial**").

Prazo de Colocação

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

Caso a Oferta não seja cancelada, o Prazo de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento. Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Período de coleta de intenções de investimento

Durante o período de **14 de setembro de 2023 (inclusive) a 06 de outubro de 2023 (inclusive)** ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), os Investidores (conforme abaixo definido) indicarão no seu termo de aceitação da Oferta ("**Termo de Aceitação**"), entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pelos Coordenadores. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores, o Termo de Aceitação a ser formalizado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores dos Coordenadores; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou dos Coordenadores diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou aos Coordenadores; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou aos Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou dos Coordenadores; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 35**").

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Cada Cota da 1ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Cota da 1ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada 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 ("**Investidores**" e "**Público Alvo da Oferta**", respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("**Resolução CVM 11**").

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 11 a 21 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 1ª Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota do Fundo, objeto da 1ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**").

Adicionalmente, será cobrada taxa em montante equivalente a 2% (dois por cento) do Preço de Emissão das Cotas, totalizando o valor de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a ser paga pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Dessa forma, cada Cota do Fundo objeto da 1ª Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 102,00 (cento e dois reais), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume inicial da Oferta será de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("**Volume Inicial da Oferta**"), representado por até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição Primária.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância dos Coordenadores da Oferta, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, correspondente ao montante de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**" e "**Lote Adicional**", respectivamente). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Assim, caso as Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta poderá compreender a emissão de até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("**Volume Total da Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, ("**Distribuição Parcial**" e "**Volume Mínimo da Oferta**", respectivamente).

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação das Cotas, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, serão devolvidos aos respectivos Investidores, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos, se aplicável, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelos Coordenadores sobre o cancelamento ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas com valor inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A 1ª Emissão compreende o montante de até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais. Assim, caso as Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta poderá compreender a emissão de até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) de Cotas.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão destinados, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio à aquisição dos Ativos (conforme abaixo definidos) a serem selecionados pelo Gestor, em linha com o previsto no Regulamento e de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração e dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, o Fundo deverá respeitar, conforme aplicável a sua política de investimentos, os limites de investimento por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("**Instrução CVM 555**"), ou na regulamentação vigente que venha a ser aplicável, conforme tabela abaixo:

LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR	
até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Patrimônio Líquido")	instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido	companhia aberta;
até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo	fundo de investimento;
até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido	pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido	títulos ou valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de empresas a eles ligadas (sujeito à necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas por tratar de situação em potencial conflito de interesses), observando-se, ainda, cumulativamente, que: (i) é vedada a aquisição de ações de emissão da Administradora; e (ii) o Regulamento deve dispor sobre o percentual máximo de aplicação em cotas de fundos de investimento administrados por sua Administradora, Gestora ou empresa a eles ligada
LIMITES DE INVESTIMENTO POR ATIVO FINANCEIRO	
até 20% (vinte por cento) patrimônio líquido	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555;
	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555;
	cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na Instrução CVM 555;
	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados registrados com base na Instrução CVM 555;
	cotas de fundos de índice admitidos à negociação em mercado organizado;
	outros ativos financeiros não previstos nos incisos II e III do artigo 103 da Instrução CVM 555.

dentro do limite previsto acima, até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido	cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIDC-NP;
	cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados – FIC-FIDC-NP;
	cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na Instrução CVM 555; e
	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na Instrução CVM 555.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º, do artigo 45 da Instrução CVM 472 não se aplicam aos investimentos: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros FII; e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor. Para fins deste Prospecto, são considerados "Ativos": (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) letras Imobiliárias Garantias ("LIG"); (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (vi) Letras Hipotecárias ("LH"); (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472.

São considerados "Ativos Financeiros" os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Ainda, deverão ser observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na Política de Investimento, constantes no Regulamento. **NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto Preliminar, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política" constante da página 14 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, ainda que o Volume Inicial da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para remunerar ou reembolsar, conforme o caso, as partes envolvidas na Oferta. Caso, após o pagamento ou reembolso, conforme o caso, de todos os custos decorrentes da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão, restem recursos decorrentes do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tais recursos serão revertidos em benefício do Fundo.

Pipeline Indicativo

Apesar do Fundo não possuir Ativos pré-determinados para aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, conforme acima indicado, o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo. O *pipeline* meramente indicativo do Fundo é composto pelos ativos cujas características estão detalhadas abaixo ("Pipeline Indicativo"):

Segmento	Volume (R\$)	Indexador	Taxa (%) a.a
Corporativo	30.000.000,00	IPCA	8,00%
Residencial	25.000.000,00	IPCA	10,50%
Logística	30.000.000,00	IPCA	8,75%
Corporativo	25.000.000,00	IPCA	7,50%
Comercial	30.000.000,00	IPCA	7,00%
Comercial	25.000.000,00	IPCA	7,00%
Logística	20.000.000,00	IPCA	7,50%
Logística	20.000.000,00	IPCA	7,50%
Logística	30.000.000,00	CDI	3,00%
Comercial	15.000.000,00	CDI	2,00%
Corporativo	25.000.000,00	CDI	2,50%
Comercial	20.000.000,00	CDI	2,50%

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no quadro acima não sejam concretizadas ou finalizadas, por qualquer motivo.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. O FUNDO SE COMPROMETE A DIVULGAR EVENTUAIS INFORMAÇÕES REFERENTES A ATIVOS ALVO QUE POSSAM VIR A SER ADQUIRIDOS COM OS RECURSOS DA OFERTA, CASO POSSAM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR NÃO POSSUI OBJETIVOS PRIORITÁRIOS E PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários de pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor, referida aquisição será considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Gestor procurará destinar os recursos para os Ativos de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Gestor se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.



4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do artigo 39 da Instrução CVM 472, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos Investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.s3dtvm.com.br), 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.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira 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 poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos 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, estando tais Ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos Ativos na Carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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).

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 (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, 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; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação 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.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas ou recompra 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 Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos 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 no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, nos termos do item 4.6. do Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem 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, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Os imóveis que venham a excepcionalmente integrar o patrimônio do Fundo, em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, poderão apresentar riscos diretamente relacionados aos imóveis, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Ademais, caso o Fundo venha a deter imóveis, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira 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 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 pelo Administrador 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. O Administrador, o Gestor 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. Conseqüentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos 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, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, observadas as restrições previstas no artigo 35 da Instrução CVM 472: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) os Coordenadores e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Volume Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Termos de Aceitação automaticamente cancelados.

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para realizar investimentos de acordo com sua Política de Investimentos do Fundo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da 1ª Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Jurídico e 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 e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos 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, do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, uma vez que o Regulamento não concede automaticamente o direito de preferência na subscrição das cotas da nova emissão aos Cotistas, ficando a cargo da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas a decisão sobre a possibilidade ou não da concessão do direito de preferência aos Cotistas do Fundo. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O preço de aquisição dos Ativos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Participação de Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos 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 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.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das Cotas, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de potencial 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Pagamento da Multa por Destituição

Na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, será devida ao Gestor Multa por Destituição, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Cotas subscritas. A Multa por Destituição será incorporada à Taxa de Administração e, portanto, debitada como encargo do Fundo. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação dos serviços prestados pelo Gestor que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição, o Fundo deverá arcar com a Multa por Destituição, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de resilição do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 70 da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Valor de Mercado das Cotas

As Cotas 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, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do Administrador ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá 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 e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir 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 o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados Ativos podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo poderão ser administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 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 e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Termo de Aceitação, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“**Cronograma Estimativo da Oferta**”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro Ordinário da Oferta na CVM	03/08/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	06/09/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	08/09/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/09/2023
5	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	28/09/2023
6	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	29/09/2023
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Desistência	02/10/2023
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento Encerramento do Período de Desistência	06/10/2023
9	Realização do Procedimento de Alocação	09/10/2023
10	Data de Liquidação da Oferta	11/10/2023
11	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/03/2024

As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar

sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta"), Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3.

- (i) **Administrador:** www.s3dtvm.com.br (neste website clicar em "Ofertas" e em seguida localizar o documento desejado);
- (ii) **Gestor:** <http://www.santanderassetmanagement.com.br> (neste website clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Imobiliário", clicar em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Documentos do Fundo" e em seguida localizar o documento desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar "Ofertas em Andamento" e, por fim, acessar "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e em seguida localizar o documento desejado);
- (iv) **Coordenador:** <https://www.santandercorretora.com.br/corretora/home/> (neste website clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em andamento" e em seguida localizar o documento da oferta);
- (v) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Em Análise" na coluna à esquerda, clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário" e selecionar o documento desejado em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário");
- (vi) **B3:** https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Preliminar"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" para acessar "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou na opção desejada);
- (vii) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado); e
- (viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá (i) formalizar o termo de adesão ao Regulamento do Fundo ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da formalização do Termo de Aceitação.

Os Investidores serão informados sobre terem sido contemplados na Oferta por meio de comunicação a ser enviada por e-mail em até 1 (um) Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, contendo as informações relacionadas: (i) ao resultado de Procedimento de Alocação de cada Investidor; (ii) à colocação das Cotas; (iii) ao ato de subscrição das Cotas; e (iv) à integralização das Cotas.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação das Cotas da 1ª Emissão e tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão, conforme aplicável, em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, com base nos Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelos Coordenadores a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos, se aplicável, os valores integralizados, conforme aplicável, com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM 160, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos, se aplicável, aos respectivos Investidores, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos, se aplicável, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço de Emissão das Cotas foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 11 a 21 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.**

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA 1ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido nesse Prospecto).

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Considerando o determinado pelo Ofício nº 225/2023/CVM/SRE/GER-2 da CVM, a presente Oferta foi objeto de modificação realizada em 29 de setembro de 2023, em vista (i) do ajuste realizado na alínea "(vi.b)" da seção "Plano de Distribuição da Oferta" deste Prospecto Preliminar (item "8.4. Regime de Distribuição"), de modo a excluir a possibilidade de formalização pelos Investidores de novos Termos de Adesão ao Regulamento e Termos de Aceitação da Oferta em razão da insuficiência de saldo (inclusive de eventuais limites de crédito) para pagamento do investimento pretendido pelo Investidor na Data de Liquidação da Oferta; e (ii) da alteração do "Cronograma Estimativo da Oferta", previsto na seção "5. Cronograma" na página 22 deste Prospecto Preliminar para refletir a modificação da Oferta, a abertura do Período de Desistência (conforme a seguir definido), a divulgação de comunicado ao mercado a respeito da modificação da Oferta e nova divulgação deste Prospecto Preliminar ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**" e "**Modificação da Oferta**", respectivamente).

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta serão comunicados diretamente pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado de Modificação da Oferta, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, até às 16 (dezesesseis) horas do dia 06 de outubro de 2023 ("**Prazo de Manifestação**") aos Coordenadores, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio ("**Período de Desistência**"). Caso decidam desistir de participar da Oferta, as intenções de participar da Oferta serão canceladas.

Qualquer comunicação de desistência recebida pelos Coordenadores após o Prazo de Manifestação será desconsiderada. Adicionalmente, os Investidores que aderirem à Oferta a partir da data de publicação do Comunicado de Modificação da Oferta não terão a faculdade de revogar sua aceitação à Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Precedentes (conforme abaixo definido) do “*Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços de Colocação*” (“**Contrato de Distribuição**”), conforme descritas na Seção 11.1, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Dessa forma, a Oferta está condicionada à obtenção do Volume Mínimo da Oferta.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada aos Investidores, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

Os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Ato de Constituição e Aprovação da Oferta.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao rito de registro ordinário na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor

Plano de Distribuição da Oferta

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Preliminar, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes dos Coordenadores recebam previamente exemplares dos Documentos da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta é destinada a Investidores;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), a Oferta estará a mercado e serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);

- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial e o Limite Máximo de Investimento;
- (v) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") e a disponibilização do Prospecto Definitivo, será realizado o Procedimento de Alocação pelos Coordenadores, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição;
- (vi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, as Cotas da 1ª Emissão alocadas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, incluindo a Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores serão informados sobre terem sido contemplados na Oferta por meio de comunicação a ser enviada por e-mail em até 1 (um) Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, contendo as informações relacionadas: (i) ao resultado de Procedimento de Alocação de cada Investidor; (ii) à colocação das Cotas; (iii) ao ato de subscrição das Cotas; e (iv) à integralização das Cotas. Os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação alocados deverão seguir o seguinte procedimento:
 - a) os Investidores deverão proceder à formalização do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no banco e/ou na corretora na qual tiver feito a ordem de investimento, correspondentes ao Preço de Subscrição, incluindo a Taxa de Distribuição Primária para débito a ser realizado pelos Coordenadores e/ou Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea "b" abaixo;
 - b) as Instituições Participantes poderão utilizar, conforme o caso, o valor disponível em conta corrente (considerando eventuais limites de crédito) para o pagamento integral do Preço de Subscrição, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, caso não haja saldo suficiente para o pagamento integral do Preço de Subscrição, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Adesão ao Regulamento e os Termos de Aceitação formalizados serão cancelados. Eventuais recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados não são considerados como valor disponível para fins deste item, conforme o caso de cada Instituição Participante; e
 - c) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver aos que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores: (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos, se aplicável, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Cotistas da 1ª Emissão no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão.
- (vii) As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (viii) a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada conforme datas previstas no Cronograma Estimativo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo ou qualquer montante entre o Volume Mínimo e o Volume Inicial da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (ix) a liquidação financeira das Cotas se dará na data de liquidação indicada no Cronograma Estimativo da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e os Coordenadores liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição; e
- (x) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta

A alocação dos Termos de Aceitação formalizados durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme o caso, será realizada na forma e condições seguintes: Ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta, os Coordenadores da Oferta apurarão a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Termos de Aceitação, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:

- (a) caso a totalidade dos Termos de Aceitação ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e
- (b) caso a totalidade dos Termos de Aceitação, ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Termo de Aceitação. Nesse caso, a Aplicação Mínima Inicial não será observada e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, nos Termos de Aceitação dos Investidores, os Coordenadores verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas Adicionais.

No caso de captação abaixo do Volume Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Termo de Aceitação condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Inicial da Oferta ou para as hipóteses de alocação proporcional, este Investidor não terá o seu Termo de Aceitação acatado, e terá devolvido os valores já depositados, se aplicável, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão. Para as hipóteses de alocação proporcional, no contexto de Distribuição Parcial, os Termos de Aceitação serão acatados proporcionalmente e apenas parte dos valores integralizados pelos Investidores será devolvida de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão. Em ambas as hipóteses de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Após a verificação da alocação das Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores liquidarão as ordens recebidas junto à B3.

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, incluindo os valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da

Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, se aplicável, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Termos de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Houve uma dinâmica de coleta de intenções de investimento por meio do Período de Coleta de Intenções de Investimento, mas sem o objetivo de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira 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 Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, 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 de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Em 06 de setembro de 2023 foi concluída a assinatura do contrato com o **BANCO FATOR S.A.**, 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, para prestar serviços de formador de mercado ao Fundo pelo prazo de 12 (doze) meses, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, a contar da data de sua celebração, nos termos da Instrução da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022 ("**Formador de Mercado**"). Não haverá quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita pelo Formador de Mercado no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Cada Investidor poderá subscrever a quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Limite Máximo de Investimento**").



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160 consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto Preliminar a partir da página 69 deste Prospecto Preliminar (“**Estudo de Viabilidade**”).

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 1ª Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes, observado, ainda, as vedações do artigo 35 da Instrução CVM 472.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga prevista no Regulamento não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Administrador e ao Gestor.

O Administrador e Gestor declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Para mais informações sobre os perfis do Administrador e do Gestor do Fundo, veja a seção "16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo", na página 57 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Administrador. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Administrador pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

O Coordenador Líder e o Administrador declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Administrador e o Coordenador mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Coordenador poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador e ao Administrador. As remunerações devidas ao Coordenador e ao Administradora pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

O Coordenador e o Administrador declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação às suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Gestor e o Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Gestor e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Gestor. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Gestor pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

O Coordenador Líder e o Gestor declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação às suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Coordenador e o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador e o Gestor são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Coordenador e o Gestor mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Coordenador e o Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador e ao Gestor. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Coordenador pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

O Coordenador e o Gestor declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação às suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Coordenador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Coordenador e o Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Coordenador e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Coordenador. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Coordenador pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

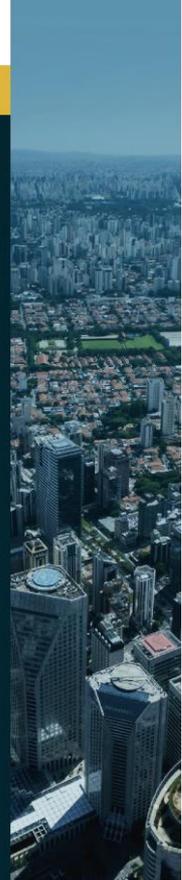
O Coordenador Líder e o Coordenador declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação às suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nos termos do Ato de Constituição e Aprovação da Oferta, a contratação dos Coordenadores atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.





11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

O cumprimento, pelos Coordenadores de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionada à integral satisfação dos requisitos abaixo até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, as quais deverão ser mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, sem os quais o Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos ("**Condições Precedentes**"):

- (i) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como Prospecto deverá ter sido disponibilizado aos Investidores e o Anúncio de Início divulgado na forma prevista na regulamentação vigente;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e/ou acordos relevantes, os quais dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos ativos que irão compor a carteira do Fundo;
- (iii) na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, todas as declarações prestadas e as obrigações assumidas pelo Administrador, deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como todas as declarações e obrigações do Gestor deverão ter sido integralmente cumpridas;
- (iv) todas as declarações feitas e as informações fornecidas pelo Administrador, pelo Gestor e pelos Coordenadores da Oferta deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, incluindo aquelas constantes no material publicitário da Oferta, Material de *Roadshow* e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (v) os Coordenadores tenham tido, nos limites da legislação vigente, liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio;
- (vi) toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelos Coordenadores, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) preparação do Prospecto em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e a seus respectivos assessores legais;
- (viii) cumprimento pelo Fundo, Administrador e Gestor, bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício da legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme a seguir definido) adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. Legislação Socioambiental significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional

do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate a prostituição, mão-de-obra infantil, condição análoga à de escravo e direitos dos silvícolas;

- (ix) obtenção pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme o caso, de todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso, nos Documentos da Oferta;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação do Fundo, ou liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador e/ou Gestor; (b) pedido de autofalência do Administrador e/ou Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador e/ou Gestor e não devidamente elidido, no prazo legal; (d) propositura, pelo Administrador e/ou Gestor, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101 ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso pelo Administrador e Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (f) encerramento das atividades do Administrador e/ou do Gestor.;
- (xi) contratação, em termos satisfatórios para os Coordenadores, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, os assessores legais, a B3, além de eventuais outros prestadores de serviços cuja necessidade venha a ser verificada, escolhidos em comum acordo entre as Partes, observado que a todos os custos decorrentes de tais contratações deverão ser arcados pela Taxa de Distribuição Primária;
- (xii) não verificação, pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, até a data da primeira integralização das Cotas da 1ª emissão, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta, fornecidas pelo Administrador e/ou Gestor;
- (xiii) conclusão da análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação das Partes, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xiv) obtenção de registro das Cotas da 1ª Emissão para (i) distribuição no mercado primário no DDA administrado pela B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, caso aplicável;
- (xv) obtenção de parecer legal do assessor legal da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, ao Gestor e ao Administrador atestando a validade e regularidade dos documentos da Oferta;
- (xvi) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, bem como do Código ANBIMA;
- (xvii) cumprimento, pelas partes do Contrato de Distribuição, de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição;
- (xviii) ausência de qualquer mudança no mercado financeiro local e internacional ou nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais do Administrador e/ou Gestor que afete de forma adversa e relevante a colocação das cotas do Fundo; e
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação pelo Fundo, Administrador ou Gestor, por sua controladora, qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como pelos seus respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

- (xx) Caso o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor ou qualquer um de seus diretores ou executivos se tornar uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou caso uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por este Contrato se tornar uma Contraparte Restrita. Para fins deste Contrato, (i) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pela prestação dos serviços de coordenação das Cotas da 1ª Emissão, o Coordenador Líder fará jus a uma Comissão de Coordenação em valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) sobre o valor total das Cotas da 1ª Emissão subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Coordenação**").

Pelos serviços de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, o Coordenador Líder e o Coordenador farão jus a uma comissão de distribuição equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, considerando a quantidade de Cotas efetivamente distribuída pelos Coordenadores e/ou pelos Participantes Especiais, que variará a depender do montante colocado. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Coordenadores ou aos Participantes Especiais da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder. ("**Comissão de Distribuição**" e, quando referida com a Comissão de Coordenação, "**Remuneração**").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento, de acordo com os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição que vierem a ser celebrados, observado que a remuneração dos Participantes Especiais estará limitada ao montante da Comissão de Distribuição prevista acima e será integralmente descontada dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título da Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo e/ou para os Investidores em razão da contratação dos Participantes Especiais pelo Coordenador Líder.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto às Instituições Participantes da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia
CEP 04543-011, São Paulo - SP

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

As despesas abaixo indicadas serão pagas pela Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo com os recursos obtidos após a liquidação da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Valor (R\$)	% em relação ao valor do Volume Inicial da Oferta	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	600.000,00	0,2%	0,2
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	57.900,00	0,0%	0,0
Comissão de Distribuição	4.500.000,00	1,5%	1,5
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	434.250,00	0,1%	0,1
Assessores Legais	250.000,00	0,1%	0,1
CVM - Taxa de Registro	114.750,00	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	14.734,30	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	105.000,00	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Análise para Listagem	12.354,38	0,0%	0,0
ANBIMA – Taxa de Registro	10.986,00	0,0%	0,0
Custos de <i>Marketing</i> e Outros Custos ⁽²⁾	35.000,00	0,0%	0,0
TOTAL	6.149.708,98	2,0%	2,0

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Incluídos os custos estimados com *marketing*, *roadshow*, impressões, dentre outros, incluindo custos de cartório.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VOLUME INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VOLUME INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS ADICIONAIS.

Os custos com a realização da Oferta referentes às comissões de coordenação, distribuição e estruturação devidas às Instituições Participantes serão arcados pelos Investidores da Oferta, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Volume Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 7 deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, o Fundo se compromete a divulgar as eventuais informações referentes a Ativos que possam vir a ser adquiridos com os recursos da Oferta, caso seja identificado algum Ativo de emissão de emissor não registrado perante a CVM no qual possa haver investimento preponderante com os recursos da Oferta.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Preliminar como anexos.

Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo II - Ato de Constituição e Aprovação da Oferta

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

Administrador	<p>S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D São Paulo – SP At.: Angela Amodeo / Daniel Mantia Castellano Tel.: (11) 5538-6296 / (11) 5538-6296 E-mail: angela.amodeo@s3caceis.com.br/dcastellano@s3caceis.com.br</p>
Gestor	<p>SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Torre E – 14º e 15º andares São Paulo – SP At.: Felipe Sister Tel.: (11) 4130-9209 E-mail: SAM.imobiliario@santanderam.com Website: http://www.santanderassetmanagement.com.br</p>

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

Coordenador Líder	<p>BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A São Paulo - SP At.: Matheus Licarião Tel.: (11) 3012-6019 E-mail: mlicario@santander.com.br Website: www.santander.com.br</p>
Coordenador	<p>SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, 14º andar São Paulo – SP At.: Viviane Rodrigues Manoel Telefone: (11) 3553-1405 E-mail: vimanoel@santander.com.br</p>
Assessor Legal do Fundo e da Oferta	<p>STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Marcos Ribeiro / Bernardo Kruehl Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br</p>
Instituição Custodiante	<p>S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D São Paulo – SP At.: Rafael Guazzelli Ferme Telefone: (11) 3553-3827 E-mail: rferme@s3caceis.com.br Website: www.s3dtvm.com.br</p>

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.

Item não aplicável, tendo em vista que o Fundo iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta.

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0323086, em 1º de agosto de 2023, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os Coordenadores prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável.





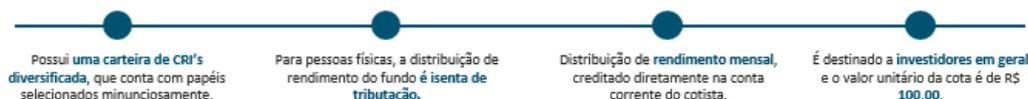
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. Informações Adicionais

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

Abaixo, são descritas breves informações sobre o Fundo e seus prestadores de serviços:

Base Legal: O Fundo é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472, abaixo as características do Fundo:



Os fundos de investimento imobiliário permitem aos investidores o acesso às oportunidades de investimentos imobiliários, como por exemplo, empreendimentos imobiliários residenciais, lajes corporativas, shoppings centers, galpões logísticos, etc., ou títulos de dívidas relacionados a esse mercado, como CRI's (Certificados de Recebíveis imobiliários). Adicionalmente, tais fundos (também conhecidos como FIIs), são produtos de investimento usualmente listados em bolsa (B3).

Abaixo, são descritos os principais benefícios dos fundos de investimento imobiliário:



Acesso ao **mercado imobiliário** sem a necessidade de investir altos valores em um único ativo imobiliário;



Acesso a um **portfólio diversificado** de ativos imobiliários;



Fácil Aquisição de cotas por meio de:

- Ofertas públicas;
- Negociação no mercado secundário, **via B3**.



Isenção de imposto de renda para **pessoas físicas** nos rendimentos distribuídos pelo fundo;



Liquidez em **D+2** no mercado secundário.

Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

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.

Objetivo: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, conforme o item 4.1 do Regulamento.

Distribuição de Rendimentos: O Administrador 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 rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Perfil do Administrador

A S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. possui como acionistas indiretos o Banco Santander S.A. e o Crédit Agricole S.A. e está devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010.

A S3 Caceis foi formada em 2014 e atua nos seguintes negócios/ prestação de serviços de forma independente: (i) administração fiduciária; (ii) custódia e controladoria; (iii) distribuição; e (iv) representação de investidores não residentes. Atualmente atende gestores independentes, *private banks*, *family offices*, clientes institucionais e grandes investidores, tendo como objetivo, dentre outros, a prestação dos serviços de administração fiduciária e custódia, os quais serão, a exemplo do Fundo, prestados pela S3 Caceis.

Na data deste Prospecto, a Sra. Angela Amodeo é a Diretora responsável pela administração de recursos de terceiros da S3 Caceis. O Administrador manterá uma equipe chave composta por profissionais qualificados em investimentos imobiliários, que combinam uma extensa experiência financeira, tanto nos mercados privados como públicos.

Perfil do Gestor

Histórico do Gestor

A Santander Asset Management (“**SAM**”) iniciou suas atividades em 1968, com a denominação de “Bandepe Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.”. Em 1998, após a aquisição do Banco Noroeste, a SAM incorporou os fundos de investimento daquele Banco. Durante o ano de 2000, o volume do patrimônio administrado aumentou consideravelmente em consequência da compra do Conglomerado Financeiro Meridional (Banco Meridional S.A. e Banco Bozano, Simonsen S.A.).

Em 2001, após a aquisição do Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa S.A., a SAM passou a incorporar a sua estrutura os fundos daquela instituição que, em 2004, passou a se chamar Santander Banespa Asset Management Ltda. Essas aquisições resultaram em uma empresa capaz de oferecer, de forma segura, transparente e eficiente, produtos inovadores, abrangendo os mais diversos segmentos comerciais, como Varejo (Pessoa Física e Business), Private Banking, Corporate, Empresas, Global Banking, Distribuidores, Institucional, Governos e Instituições.

A Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda. (“**Gestor**”) iniciou então suas atividades em 2013, a partir do início da vigência do acordo entre o Santander e os *private equities Warburg Pincus* e *General Atlantic*. O acordo definiu que o Grupo Santander deteria 50% de uma holding que integrava 11 gestoras de fundos em diferentes países onde a SAM Global opera, enquanto *Warburg Pincus* e *General Atlantic* ficariam com o restante da sociedade. Em novembro de 2016, o Banco Santander chegou a um novo acordo com a *Warburg Pincus* e *General Atlantic* para a aquisição dos 50% de participação destes na SAM Global, o que faria com que a SAM Global voltasse a ser de propriedade integral do Grupo Santander após as devidas aprovações regulatórias. Finalmente, em dezembro de 2017, foi anunciada a aprovação deste novo acordo e a SAM Global voltou a ser 100% de propriedade do Grupo Santander.

Ainda em dezembro de 2017, a SAM firmou uma parceria com o JP Morgan Asset Management para assumir a gestão dos fundos locais do JP Morgan e em troca, a SAM firmou o compromisso de distribuir alguns fundos globais do JP Morgan.

A SAM ocupa atualmente a 5ª posição no ranking de Gestores de recursos de terceiros do país, com um montante de aproximadamente R\$ 310 bilhões.¹

Com experiência global consolidada, atua há mais de 50 anos no mercado internacional e é hoje a maior gestora estrangeira com presença no Brasil. Globalmente é responsável pela gestão de mais de €192 bilhões, possui mais de 820 funcionários (sendo 210 atuando diretamente com investimentos) e está presente em 10 países, sendo uma das maiores *assets* globais presentes na América Latina. Possui capacidade de gestão amplamente reconhecida ao longo dos anos, com rating máximo internacional atribuído pela Moody’s (MQ1), o que reforça nosso processo disciplinado de decisão de investimentos, uma cultura voltada à gestão e controle de riscos, nosso sólido desempenho ajustado ao risco dos fundos e a relevância de contar com suporte e supervisão de nossa controladora global, a Santander Holding.

¹ Fonte: Ranking de gestão ANBIMA, abril de 2023.

No Brasil, a gestora é responsável pela gestão de mais de 530 fundos e conta com mais de 100 funcionários, divididos em áreas como Gestão (Renda Fixa, Renda Variável, Multimercados e Imobiliários), Riscos e Compliance, Produtos, Marketing e Inteligência de Mercado, Comercial, Jurídico, Finanças e Operações e Tecnologia.

PRESEÇA GLOBAL:



EXPERIÊNCIA GLOBAL
51 anos atuando no mercado internacional;



GLOBAL PARA INTERNACIONAL
Presente em **10 países**
Uma das maiores Assets Globais na América Latina.



ATIVOS SOB GESTÃO
€ 192 bilhões de ativos sob gestão, com diversificação geográfica entre mercados desenvolvidos e mercados emergentes;



PESSOAS
Mais de 820 funcionários e 210 atuando diretamente na área de investimentos.

PRESEÇA NO BRASIL:



5ª maior gestora de recursos, com patrimônio gerido de R\$ 310B;



4ª maior gestora do atacado (Institucional & Corporate);



593 fundos de investimento, com mais de 714 mil clientes;



Gestora Global com maior presença no país;



Rating máximo da Moody's: MQ13
Processo disciplinado de decisão de investimentos; cultura voltada à gestão e ao controle de riscos; sólido desempenho, ajustado ao risco de seus fundos; suporte e supervisão de sua controladora, SAM Holding.

Fonte: Gestor

Time de Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário

O time de gestão de fundos imobiliários do Gestor possui mais de 10 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário, com passagens por *assets* independentes, bancos, consultorias especializadas e incorporadoras. Neste contexto, o Gestor entende que a combinação de experiências do time, permite uma complementariedade de conhecimentos para análises criteriosas nas oportunidades e alocações realizadas na carteira dos fundos geridos pela SAM.

Abaixo, apresenta-se os membros do time de Gestão de fundos imobiliários do Gestor:

Time de Gestão



Mario Felisberto

Gestor de Fundos Imobiliários e CIO



Felipe Sister

Especialista de Fundos Imobiliários



Lucas Torres

Especialista de Fundos Imobiliários



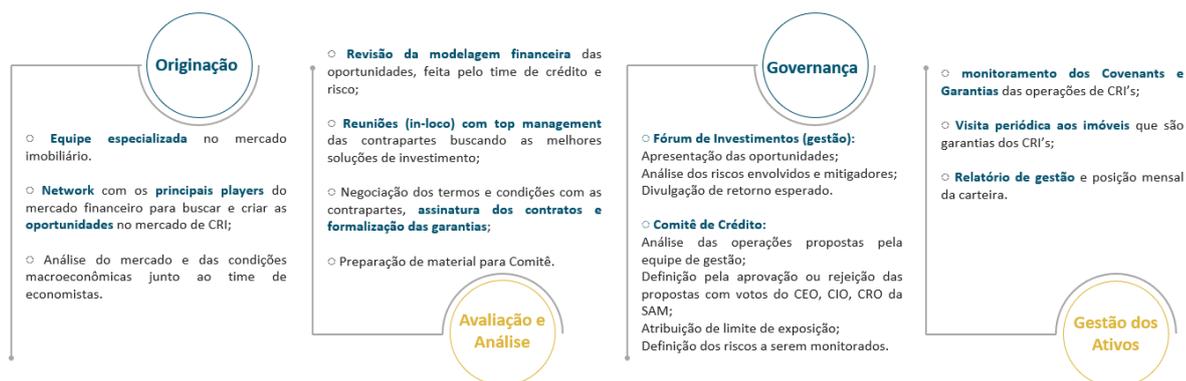
Leonardo Fiocchi

Especialista de Fundos Imobiliários

Fonte: Gestor

Processo de Investimento

No desenvolvimento de suas atividades de gestão de fundos de investimento, o Gestor segue processo de investimento com distintas etapas. Tal processo é descrita em mais detalhes no quadro abaixo:



Fonte: Gestor

Remuneração dos Prestadores de Serviço do Fundo:

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração propriamente dita, os serviços de custódia e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta do Regulamento, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de Cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não haverá cobrança de taxa de performance no Fundo.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Adicionalmente, os Ofertantes informam desde já que, alinhados com os interesses dos Cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor renunciarão da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor exclusivamente incidente sobre os recursos captados através da presente Oferta que estiverem mantidos no caixa do Fundo (ou seja, em sobre os recursos decorrentes da Oferta que não estiverem investidos em Ativos alvo de investimento pelo Fundo, desde que permitidos pelo Regulamento), pelo prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da presente Oferta.

Para os fins do presente instrumento, são considerados "Ativos" alvo de investimento pelo Fundo: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) letras Imobiliárias Garantias ("LIG"); (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (vi) Letras Hipotecárias ("LH"); (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472.

16.2. Publicidade da Oferta

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3.

- (i) **Administrador:** www.s3dtvm.com.br (neste website clicar em "Ofertas" e em seguida localizar o documento desejado);
- (ii) **Gestor:** <http://www.santanderassetmanagement.com.br> (neste website clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Imobiliário", clicar em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Documentos do Fundo" e em seguida localizar o documento desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar "Ofertas em Andamento" e, por fim, acessar "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e em seguida localizar o documento desejado);
- (iv) **Coordenador:** <https://www.santandercorretora.com.br/corretora/home/> (neste website clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em andamento" e em seguida localizar o documento da oferta);
- (v) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Em Análise" na coluna à esquerda, clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário" e selecionar o documento desejado em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário");
- (vi) **B3:** https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Preliminar"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" para acessar "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Lâmina" ou na opção desejada);
- (vii) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado); e
- (viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

16.3. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item apresenta as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente

em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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.

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, nos termos da legislação tributária aplicável, 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).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, inclusive se residentes em jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1037, de 04 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

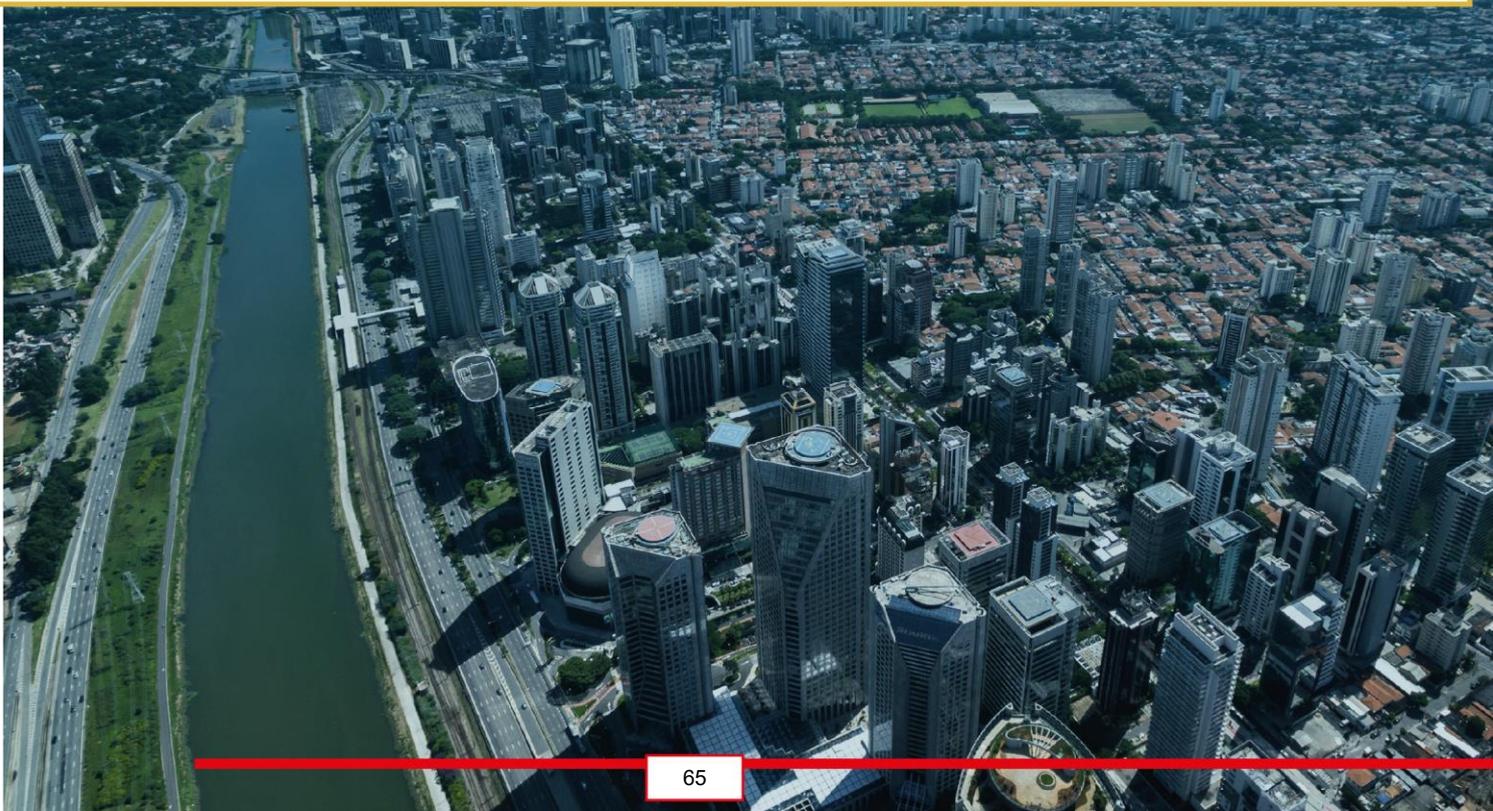


ANEXOS

ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)

ANEXO II – ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SANTANDER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, a **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **SANTANDER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 51.646.298/0001-42 ("Fundo"), considerando que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, resolve:

- (i) Alterar a denominação do Fundo para "**SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**";
- (ii) Alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo A** ao presente instrumento.

O presente "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Santander Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*" está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrado junto à CVM.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

<p>DocuSigned by: <i>Rafael Moraes Mendes</i> 1365D227345C4D6...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Stela Paula</i> 614A804EC4024C8...</p>
S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SANTANDER TÍTULOS
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO A

**REGULAMENTO DO SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

*(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)*

**REGULAMENTO DO
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 51.646.298/0001-42**

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

**REGULAMENTO DO
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir, sem prejuízo de outras definições estabelecidas ao longo do Regulamento:

ADMINISTRADOR	S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010. Site: www.s3dtvm.com.br
Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Ativos Financeiros	São: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
Ativos	Os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (" CRI "); (ii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (" FIDC "), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) Cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento

	<p>imobiliário;</p> <p>(v) Letras Imobiliárias Garantias (“LIG”);</p> <p>(vi) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);</p> <p>(vii) Letras Hipotecárias (“LH”);</p> <p>(viii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e</p> <p>(ix) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.</p>
AUDITOR	Tem o significado atribuído no item 6.6 do Regulamento.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	Novas emissões das Cotas, que podem ser realizadas pelo ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante de eventuais novas emissões de Cotas que sejam aprovadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos e Ativos Financeiros.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente.
Conflito de Interesses	São as hipóteses elencadas no item 10.13 deste Regulamento, envolvendo o Fundo, o ADMINISTRADOR , o GESTOR ou o consultor especializado, conforme aplicável.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda
Cotas	Tem o significado atribuído no item 8.2. deste Regulamento.
Cotista	São as pessoas físicas ou jurídicas, ou comunhão de interesses, que sejam titulares de Cotas.
Crítérios de Concentração	Tem o significado atribuído no item 4.8 deste Regulamento.
Custodiante	É a S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia(s) Útil(eis)	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou

	feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
ESCRITURADOR	Tem o significado atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no item 13.2 deste Regulamento.
FUNDO	O SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
GESTOR	SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
Instrução CVM nº 472	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Justa Causa	Significa a (i) existência de sentença de mérito cujos efeitos não estejam suspensos que reconheça que o GESTOR atuou com fraude, dolo, negligência ou má-fé no desempenho de suas funções e responsabilidades como GESTOR; (ii) existência de processo judicial transitado em julgado no qual haja condenação do GESTOR, seus sócios e/ou diretores a crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) que o GESTOR foi descredenciado para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM, ou foi de outra forma impedido, por decisão judicial transitada em julgado, cujos efeitos não estejam suspensos, ou decisão final e irrecorrível da CVM, de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) que o GESTOR deixe de ser associado à ANBIMA e/ou aderente aos seus códigos; ou, ainda, (v) a ocorrência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR.
Oferta	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão e/ou de futuras emissões do Fundo a ser(em) realizada(s) nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Tem o significado atribuído no item 4.1. deste Regulamento.

Política de Voto	Tem o significado atribuído no item 16.1. deste Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo, estabelecido no item 2.2 deste Regulamento.
Regulamento	Este regulamento do Fundo.
Representante(s) de Cotistas	O(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) nos termos do art. 25 da Instrução CVM nº 472.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e Custódia
Taxa de Administração	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, estabelecida no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Tem o significado atribuído no item 8.7.3. deste Regulamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDO

- 2.1. O **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado regido pela Instrução CVM nº 472, pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação aplicáveis.
- 2.2. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.
- 2.3. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa.
- 2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como nos respectivos suplementos de Oferta.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PÚBLICO ALVO

- 3.1. 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.

CLÁUSULA QUARTA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. O FUNDO tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos, a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Política de Investimento").

4.1.1. A cada nova emissão, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou, conforme aplicável da instituição distribuidora das Cotas.

4.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos Ativos.

4.3. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros.

4.4. O FUNDO poderá emprestar seus ativos, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.5. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a Carteira: imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

4.5.1. Os bens e direitos integrantes da Carteira, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e
- d) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, observado o disposto no item 6.9.1.

4.6. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada Oferta para enquadrar a sua Carteira de acordo com a Política de Investimento e com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

4.6.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua Carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização das Cotas.

4.7. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da Carteira, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de

Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

4.7.1. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.7.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo ADMINISTRADOR, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>).

4.8. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas ("Critérios de Concentração").

4.8.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de Ativos Financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

4.8.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.8.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

4.9. Os Ativos e/ou Ativos Financeiros de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas de fundos de investimento.

4.10. Para fins de implementação da Política de Investimento, o ADMINISTRADOR e o GESTOR devem observar as vedações previstas no item 6.9, conforme aplicável.

4.11. O FUNDO não será obrigado a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RISCOS

5.1. O objetivo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

5.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a Carteira.

5.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos Ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

5.5. O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

b) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira 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 poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos 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, estando tais Ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos Ativos na Carteira.

c) 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).

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 (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, 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; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação 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.

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.

d) 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.

e) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate 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 Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

f) Riscos de Concentração da Carteira

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

g) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo 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.

h) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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".

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem 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, 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.

i) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

j) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Os imóveis que venham a excepcionalmente integrar o patrimônio do FUNDO, em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, poderão apresentar riscos diretamente relacionados aos imóveis, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, o que poderá comprometer os rendimentos do FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas

Ademais, caso o FUNDO venha a deter imóveis, o FUNDO e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro.

k) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira 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 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 pelo ADMINISTRADOR 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. O ADMINISTRADOR, o GESTOR 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. Conseqüentemente, 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.

l) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos 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, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

m) Risco de Pagamento da Multa por Destituição

Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR sem Justa Causa, será devida ao GESTOR Multa por Destituição, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição do GESTOR sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Cotas subscritas. A Multa por Destituição será incorporada à Taxa de Administração e, portanto, debitada como encargo do Fundo. Desta forma, em caso de deliberação pela substituição do GESTOR que não decorra de uma hipótese de Justa Causa, em ocorrendo a sua destituição, o Fundo deverá arcar com a Multa por Destituição, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

n) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, 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. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

o) 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.

p) 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.

q) Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Volume Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Termos de Aceitação automaticamente cancelados.

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para realizar investimentos de acordo com sua Política de Investimentos do Fundo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

r) Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da 1ª Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

s) 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 o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

t) 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) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR 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.

u) 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 e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR 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.

v) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos 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, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

w) 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 através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, uma vez que o Regulamento não concede automaticamente o direito de preferência na subscrição das cotas da nova emissão aos Cotistas, ficando a cargo da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas a decisão sobre a possibilidade ou não da concessão do direito de preferência aos Cotistas do FUNDO. 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.

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

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos 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 no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, nos termos do item 4.6. deste Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos 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.

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

O preço de aquisição dos Ativos 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.

z) Participação de Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

aa) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas (e de eventuais novas Ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas Ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada Oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada Oferta de Cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva Oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. 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 cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada Oferta 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 está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos 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.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas.

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

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos 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 são projetadas 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.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos 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.

cc) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das Cotas, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial 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.

dd) Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o conseqüente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 70 da Resolução CVM 160.

ee) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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.

ff) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, 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 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.

gg) Valor de Mercado das Cotas

As Cotas 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, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE.

hh) 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 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.

ii) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá 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 neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

jj) 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.

kk) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

ll) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O FUNDO poderá investir 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 o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados Ativos podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido.

mm) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo FUNDO por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

nn) Risco Jurídico e 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 e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos 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.

oo) 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 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 e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

pp) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Termo de Aceitação, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

5.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. O FUNDO é administrado pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado.

6.1.1. Compete ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento:

(i) em caso de aquisição de imóvel pelo FUNDO, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais Ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

(v) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;

- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

6.2. O FUNDO é gerido pelo GESTOR.

6.2.1. Compete ao GESTOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento e no contrato de gestão, selecionar e monitorar os bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.2.2. Adicionalmente ao disposto no item 6.2.1. acima, caberá ao GESTOR recomendar e propor ao ADMINISTRADOR novas emissões de Cotas (i) sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) pelo ADMINISTRADOR, observado o limite do Capital Autorizado.

6.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos Ativos financeiros integrantes da Carteira serão realizados pelo Custodiante.

6.4. Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador ("ESCRITURADOR").

6.5. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

6.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

6.7. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, observado o quanto disposto no artigo 31-A, da Instrução CVM nº 472.

6.8. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descredenciamento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.

6.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, conforme item 10.13;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.9.1. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede o FUNDO de manter em sua Carteira imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, nos termos do item 4.5., acima.

6.9.2. O ADMINISTRADOR e o GESTOR devem transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

6.10. O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR deverá observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis para sua substituição.

6.11. O GESTOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum estabelecido na cláusula 10.10.6 deste Regulamento

6.11.1. Na hipótese de renúncia do GESTOR:

- (i) o ADMINISTRADOR convocará imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do GESTOR ou deliberar a liquidação do FUNDO; e
- (ii) o GESTOR permanecerá no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

6.11.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 6.11.1, caso o ADMINISTRADOR não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do GESTOR.

- 6.11.3. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR sem Justa Causa pela Assembleia Geral de Cotistas, o GESTOR fará jus ao recebimento: (a) da remuneração pelo serviço de gestão do FUNDO devidas ao GESTOR à época de sua destituição/substituição, de forma proporcional, até a data da efetiva cessação dos serviços de gestão; e (b) de uma multa contratual equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o valor da remuneração devida ao GESTOR pelo serviço de gestão do FUNDO, apurada no mês subsequente ao da destituição/substituição, ("Multa por Destituição"), sendo certo que o pagamento da Multa por Destituição **não** será devida se, e somente se, a deliberação pela destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Cotas subscritas.
- 6.11.4. A Multa por Destituição será paga diretamente pelo FUNDO com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva destituição/substituição do GESTOR, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.
- 6.11.5. Na hipótese de insuficiência de recursos no caixa do FUNDO para pagamento integral da Multa por Destituição no mês subsequente ao da efetiva destituição/substituição do GESTOR, o valor não quitado da Multa por Destituição será incorporado ao "contas a pagar" do FUNDO e pago mensalmente pelo FUNDO, com base em sua disponibilidade de caixa, na forma e no prazo do pagamento da Taxa de Administração descrita neste Regulamento, até a sua quitação integral.
- 6.11.6. O eventual pagamento da Multa por Destituição ao GESTOR será feito com prioridade absoluta sobre o pagamento das Distribuições, observadas eventuais restrições legais e/ou regulatórias.
- 6.11.7. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR com Justa Causa pela Assembleia Geral de Cotistas, o GESTOR não receberá a Multa por Destituição por conta da sua destituição/substituição, e o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR apenas a remuneração pelo serviço de gestão do FUNDO devida ao Gestor à época de sua destituição/substituição, de forma proporcional, até a data da efetiva cessação dos serviços de gestão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

7.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita, os serviços de custódia e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta acima, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de Cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração").

7.1.1. A Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do FUNDO no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriada e paga mensalmente ao **ADMINISTRADOR**, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.1.2. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

7.1.3. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que cobrem taxa de performance, ingresso e saída.

7.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

7.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente do FUNDO as seguintes despesas:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do AUDITOR;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas obrigatórias dos Ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO, nos termos dos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a Carteira.

7.4. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele incorridas, inclusive as despesas relacionadas à constituição de conselhos consultivos por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração.

7.5. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do ADMINISTRADOR o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CLÁUSULA OITAVA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

8.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das Cotas.

8.2. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas (“Cotas”).

8.2.1. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

8.2.2. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no FUNDO para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

8.2.3. Em caso de Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no FUNDO independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

8.3. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

8.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.4.3 abaixo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições do art. 13 da Instrução CVM nº 472 e da Resolução CVM 160.

8.4.1. Na hipótese do Artigo 8.4, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas e o seu valor de mercado.

8.4.2. No âmbito das novas emissões de Cotas deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas deliberarão acerca da possibilidade de terem ou não o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

8.4.3. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos do FUNDO e da Política de Investimento, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que no

limite do Capital Autorizado. As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR.

8.4.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado, o preço de emissão de Cotas objeto da respectiva Oferta da nova emissão terá como referência, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Oferta (observada em qualquer caso a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo).

8.4.3.2. No âmbito das novas emissões de Cotas por meio do uso do Capital Autorizado, os Cotistas terão assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, nos termos do artigo 15, §1º, da Instrução CVM nº 472, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data do ato que aprovar a nova emissão de Cotas, conforme definido pelo ADMINISTRADOR), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas. Adicionalmente, os procedimentos referentes ao exercício e cessão do direito de preferência observarão os procedimentos e prazos operacionais da B3 e do ESCRITURADOR.

8.4.3.3. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os procedimentos referentes ao exercício e cessão do direito de preferência observarão os procedimentos e prazos operacionais da B3 e do ESCRITURADOR.

8.4.3.4. O volume das Cotas emitidas a cada emissão no âmbito do Capital Autorizado será determinado com base em sugestão apresentada pelo GESTOR, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

8.4.3.5. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.4.3.2., seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, nos termos do item 8.4 acima.

8.4.4. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.4.5. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no FUNDO, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

8.4.6. As Cotas serão objeto de Oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

8.4.6.1. As características da Primeira Emissão das Cotas e das demais emissões para distribuição pública de Cotas serão devidamente detalhadas no respectivo prospecto, quando aplicável, ou nos demais documentos das respectivas Ofertas.

8.5. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

8.6. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

8.7. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, ou em prazo determinado nos documentos de subscrição de Cotas do Fundo, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do FUNDO a ser indicada pelo ADMINISTRADOR; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 8.7.2., abaixo. Adicionalmente, as Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

8.7.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

8.7.2. A cada nova emissão de Cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas e nas leis e regulamentações aplicáveis.

8.7.3. A cada emissão de Cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária (“Taxa de Distribuição Primária”), incidente sobre as Cotas objeto das respectivas Ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

8.8. As Cotas serão admitidas à distribuição e negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

8.8.1. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.9. Não é permitido o resgate das Cotas.

CLÁUSULA NONA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. O ADMINISTRADOR 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.

9.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

9.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1., acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2., acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

9.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

9.3.1. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no nos termos do item 9.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese de o montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos do FUNDO não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

9.4. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

10.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

10.2.1. Para efeito do disposto no item 10.2., acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

10.2.2. Quando da convocação da Assembleia Geral ordinária, aplica-se o disposto no item 10.9 abaixo.

10.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

10.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

10.5. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 10.4., acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

10.6. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

10.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 10.8;

- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do GESTOR sem Justa Causa e escolha de seu substituto;
- (v) destituição ou substituição do GESTOR com Justa Causa e escolha de seu substituto;
- (vi) emissão de novas Cotas, sem prejuízo da emissão pelo ADMINISTRADOR, recomendada pelo GESTOR e independentemente de Assembleia Geral, no limite do Capital Autorizado;
- (vii) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (viii) dissolução e liquidação do FUNDO, sem prejuízo das hipóteses de liquidação que independam da Assembleia Geral de Cotistas;
- (ix) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- (xi) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, bem como do item 10.13 deste Regulamento;
- (xiii) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

10.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração ou de custódia

10.8.1. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item 10.8 devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do item 10.8 deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

10.8.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

10.9. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

10.9.1. O pedido de que trata o item 10.9., acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

10.9.2. O percentual de que trata o item 10.9., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.9.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 10.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do item

10.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 10.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.10. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

10.10.1. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

10.10.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo ADMINISTRADOR até o início da respectiva Assembleia Geral.

10.10.3. As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizada pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

10.10.4. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal, observando:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

10.10.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 10.10.6., abaixo.

10.10.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "ii", "iii", "iv", "v", "vii", "viii", "x", "xii" e "xiv" do item 10.7., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

10.10.6.1. Caso haja alteração normativa que implique em modificação dos quóruns e/ou das matérias sujeitas a deliberação por quórum qualificado, este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador nos termos do item 10.8. deste Regulamento, exceto se a norma alteradora exigir aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da alteração.

10.10.7. Os percentuais de que tratam os itens acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.10.8. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

10.10.9. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 10.10.8., acima, o ADMINISTRADOR deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.10.10. Nas hipóteses previstas no subitem 10.10.8., acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.10.11. O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

10.10.12. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.10.8., acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 10.10.10., acima.

10.10.13. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

10.11. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

10.11.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR 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.

10.11.2. Não se aplica a vedação prevista no item 10.11.1 quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 10.11.1;

- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

10.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) Representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

10.12.1. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representante de Cotistas, as informações de que trata o item 10.5., acima, devem incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

10.12.2. A eleição do Representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

10.12.3. O Representante de Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

10.12.4. Somente pode exercer as funções de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE, ou no controlador do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em Conflito de Interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.12.5. O Representante de Cotista eleito deverá informar ao ADMINISTRADOR e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.12.6. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

10.12.7. Compete ao Representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas detida por Representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

10.12.8. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representantes de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7.

10.12.9. O Representante de Cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.12.10. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7 e, tão logo concluídos, no caso

dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

10.12.11. O Representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

10.12.11.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.12.12. O Representante de Cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR, nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472.

10.12.13. O Representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

10.13. Dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, os atos que caracterizem Conflito de Interesses, inclusive os conflitos de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado, entre o FUNDO e Cotistas detentores de no mínimo 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, entre o FUNDO e o Representante de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor.

10.13.1. Para fins deste Regulamento, consideram-se "Pessoas Ligadas":

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

10.13.2. Os Cotistas deverão informar ao ADMINISTRADOR qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento, as quais os Cotistas, em conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

11.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do AUDITOR; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

11.3.1. O ADMINISTRADOR deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

11.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

11.5. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.6. O ADMINISTRADOR deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao FUNDO.

11.7. O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

11.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

11.8.1. As comunicações enviadas pelo ADMINISTRADOR ou GESTOR serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

11.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

12.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados na Cláusula Décima Primeira deste Regulamento.

12.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

- (xi) cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (xiii) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO

13.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento ou na Instrução CVM 472.

13.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) caso o FUNDO passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- (iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais Ativos da Carteira.

13.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

13.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

13.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do FUNDO pelo número das Cotas emitidas.

13.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na Carteira e tendo por parâmetro o valor da cota em conformidade com o disposto no subitem 13.4.1., acima.

13.5.1. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

13.5.2. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

13.5.3. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

13.5.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos da Carteira, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

13.6. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o AUDITOR deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

13.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, Ativos ou passivos não contabilizados.

13.7. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
 - b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do AUDITOR; e
 - c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do FUNDO.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o item 13.6, acompanhada do relatório do AUDITOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA TRIBUTAÇÃO

14.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.2. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade

das Cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe, em conjunto com o GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

16.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto ("Política de Voto") em Assembleias Gerais nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.santanderasset.com.br.

16.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

16.3. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano e término no último dia do mês de dezembro, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

- 17.2. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos Ativos do FUNDO, e serão auditadas anualmente, pelo AUDITOR.
- 17.3. O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.
- 18.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.
- 18.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.
- 18.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

CANAIS DE ATENDIMENTO AO COTISTA

SAC – Serviço de Atendimento ao Cliente

Reclamações, Cancelamentos, Sugestões e Informações Gerais no sc_faleconosco@s3caceis.com.br, atendendo também pessoas com deficiência auditiva e de fala ou ligando para 4004 4412 para capital e regiões metropolitanas e 0800 722 4412 para demais regiões.

Atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados

Endereço de correspondência:

R. Amador Bueno, 474, 1º andar, Bairro Verde – Santo Amaro, São Paulo – SP
CEP: 04752-005.

Ouvidoria

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, envie sua reclamação para sc_ouvidoria@s3caceis.com.br ou ligue para: 0800 723 5076.

De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

Atende pessoas com deficiência auditiva e de fala no sc_ouvidoria@s3caceis.com.br

Endereço de correspondência:

R. Amador Bueno, 474, 1º andar, Bairro Azul, Santo Amaro, São Paulo – SP
CEP: 04752-005.

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 902896D0180F439E9D3E1C50642455E8	Status: Completed
Subject: Complete com a DocuSign: 20230906_Santander Papéis Imobiliários FII - Instrumento de Alteração ...	
Source Envelope:	
Document Pages: 42	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Rafael Moraes Mendes
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)	R AMADOR BUENO, 474 - 1 ANDAR BLOCO D SP, 04.752-005 rafmendes@santander.com.br IP Address: 200.220.188.124

Record Tracking

Status: Original 9/6/2023 3:07:21 PM	Holder: Rafael Moraes Mendes rafmendes@santander.com.br	Location: DocuSign
---	--	--------------------

Signer Events

Rafael Moraes Mendes
rafmendes@s3caceis.com.br
11/11/2022
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

1365D227345C4D6...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 155.190.29.14

Timestamp

Sent: 9/6/2023 3:13:29 PM
Resent: 9/6/2023 3:17:23 PM
Viewed: 9/6/2023 3:17:59 PM
Signed: 9/6/2023 3:18:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2023 3:15:25 PM
ID: b039788a-a830-4e82-8dd6-aa718d1a27c7

Victor Silva Gavioli
vgavioli@s3caceis.com.br
Coordenador
S3 Caceis Brasil DTVM S.A
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

614A804EC4024C8...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 155.190.29.15

Sent: 9/6/2023 3:13:29 PM
Viewed: 9/6/2023 3:14:38 PM
Signed: 9/6/2023 3:14:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2023 3:13:29 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2023 3:14:38 PM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2023 3:14:43 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	9/6/2023 3:18:07 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: alepaulo@santander.com.br

To advise SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at alepaulo@santander.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to alepaulo@santander.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to alepaulo@santander.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A during the course of your relationship with SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada



ANEXO II

ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SANTANDER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular ("**Instrumento de Constituição**"), a **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**"), **RESOLVE**:

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **SANTANDER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**;
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), que segue consolidado na forma de **Anexo A** ao presente instrumento;
- (iii) Designar para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM 472 o Sr. Angela Amodeo, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, Bloco D, 1º Andar, CEP 04752-005, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (iv) Aprovar a contratação da **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, para a prestação do serviço de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo ("**Cotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) Assumir os serviços de administração e custódia do Fundo;
- (vi) Designar a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20/03/2006], como prestadora de serviços de escrituração, controladoria de ativos e tesouraria do Fundo;
- (vii) Designar a **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008 ("**Gestor**"), como prestadora dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo, nos termos do contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor;

- (viii) Submeter à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472, bem como a constituição e o início de funcionamento do Fundo;
- (ix) Aprovar a Primeira Emissão das Cotas, todas escriturais, as quais serão objeto de distribuição pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**” ou “**1ª Emissão**”), conforme principais características descritas abaixo:

Regime de Distribuição:

Distribuição pública primária das Cotas do Fundo, a qual será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao rito de registro ordinário de distribuição na CVM, conforme previsto no artigo 28 da Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Volume Inicial da Oferta e Volume Total da Oferta:

O volume inicial da Oferta é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), representado por inicialmente 3.000.000 (três milhões) de Cotas (“**Volume Inicial da Oferta**”). O Volume Inicial da Oferta poderá ser **(i)** aumentado em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, (“**Volume Total da Oferta**”); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Quantidade de Cotas a serem emitidas:

Inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional ou a Distribuição Parcial.

Lote Adicional da Oferta:

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão optar por acrescer o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, correspondente ao volume de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) considerando o Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de

Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta ("**Lote Adicional**"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço de Emissão:

R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Emissão**").

Taxa de Distribuição Primária

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta, equivalente a 2% (dois por cento) do Preço de Emissão das Cotas. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas da Primeira Emissão, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 2,00 (dois reais) por cada Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Preço de Subscrição:

Cada Cota da Primeira Emissão subscrita custará R\$ 102,00 (cento e dois reais) aos respectivos subscritores, correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**");

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar

a Taxa de Distribuição Primária (conforme a seguir definido) ("**Distribuição Parcial**").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 500.000,00 (quinhentas mil cotas) (Cotas ("**Volume Mínimo da Oferta**"), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.

Aplicação Mínima Inicial por investidor: Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por Investidor, sem considerara a Taxa de Distribuição Primária, ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Limite Máximo de Investimento por investidor: Cada Investidor poderá subscrever a quantidade máxima de 10.000,00 (dez mil cotas) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Limite Máximo de Investimento**").

Forma de Subscrição e Integralização: A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta, mediante a assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento ("**Termo de Adesão**").

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na respectiva data de liquidação prevista nos documentos da Oferta, (i) por meio das normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou

outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Público-Alvo da Oferta:

A Oferta é destinada 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 (“**Investidores**” e “**Público Alvo da Oferta**”, respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”). Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Prazo de Colocação:

A subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.

Negociação das Cotas:

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Coordenador Líder:

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Participantes Especiais

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”) pelo

Coordenador Líder, mediante a assinatura do termo de adesão ao contrato de distribuição da Oferta. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Demais Termos e Condições da Oferta Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Esta deliberação e o Regulamento deverão ser registrados perante a CVM, nos termos do Art. 1.368-C, § 3º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

São Paulo, 01 de agosto de 2023.

DocuSigned by:

Daniel Mantia Castellano

D3031110628448C...

DocuSigned by:

Jose Eder Grangeiro Figueiredo

0379441E0DA1408...

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das cotas da 1ª (primeira) emissão do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 51.646.298/0001-42 ("Fundo"), regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472", "Cotas" e "Estudo", respectivamente), realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), foi elaborado pela **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52, gestor do Fundo ("Gestor"). O Fundo é administrado pela **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 62.318.407/0001-19 ("Administrador").

O presente Estudo foi elaborado pelo Gestor em setembro de 2023. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos, conforme o caso, no "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Preliminar") ou no "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Definitivo") e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos", em especial a seção de Fatores de Risco.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Estudo considerou as principais definições no regulamento vigente do Fundo ("Regulamento") acerca dos Ativos e aos Ativos Financeiros.

Para fins deste Estudo, são considerados (i) "Ativos": (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) letras Imobiliárias Garantias ("LIG"); (f) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (g) Letras Hipotecárias ("LH"); (h) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472; e (ii) "Ativos Financeiros" os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Metodologia:

A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas e despesas esperadas dos ativos atualmente integrantes do *pipeline* indicativo, sendo eles imobiliários e financeiros. Além disso, ainda consideramos nas nossas projeções o resultado esperado dos ativos futuros a serem potencialmente detidos pelo Fundo. Considera-se que, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado do Fundo, será distribuído semestralmente aos cotistas. O primeiro mês indicado no fluxo de caixa projetado reflete a posição da carteira atual do Fundo na Data Base (indicada abaixo).

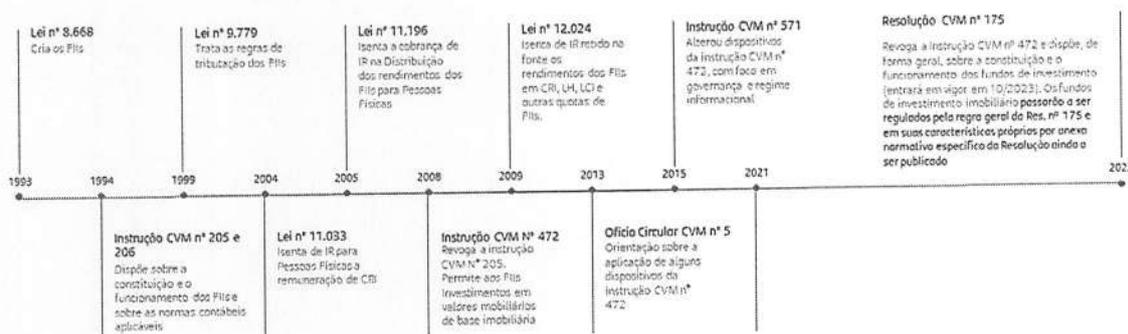
Data Base:

A data base do estudo de viabilidade é 31 de agosto de 2023 ("Data Base");

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 de natureza imobiliária 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.

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 rentabilidade adequada.



Fonte: Gestor

A legislação de fundos imobiliários teve seu início há mais de 25 anos, com o objetivo de incentivar investidores para o mercado imobiliário, que apresenta como principais características o ciclo longo, de 5 a 10 anos, e uma indústria intensiva de mão de obra, e tendo como inspiração a indústria de REIT's (*Real Estate Investment Trust*) no mercado financeiro norte americano (1960).

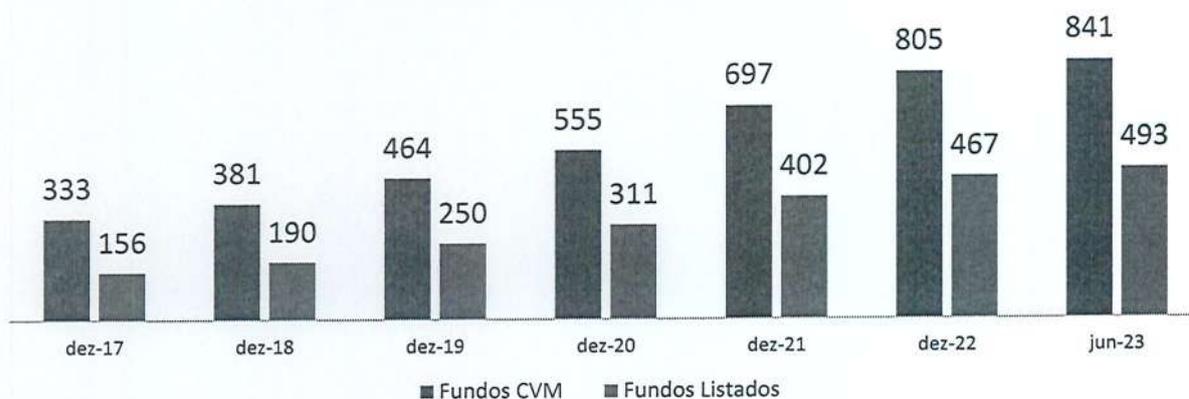
A evolução do arcabouço jurídico buscou, em nossa visão, trazer melhorias na governança e na transparência das informações para o investidor deste mercado, inclusive com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, específico para o produto.

Em 23/12/2022, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou o novo marco regulatório da indústria brasileira de fundos de investimento, a Resolução CVM nº 175 ("Resolução CVM 175"), que tem como principais objetivos: (i) implementar as inovações trazidas pela Lei 13.874/2019 (Lei de Liberdade Econômica); e (ii) aproximar a indústria de fundos de investimentos brasileira das práticas mais comuns nos mercados estrangeiros.

Desta maneira, a Resolução CVM 175, quando da sua entrada em vigor, revogará a principal norma de fundos de investimento imobiliário existentes, a Instrução CVM 472, de forma que referidos fundos passarão a ser regulados pela regra geral e em suas características próprias por anexo normativo específico da Resolução CVM 175, o qual foi divulgado por meio da Resolução CVM 184, de 31 de maio de 2023 ("Anexo Normativo FII" e "Resolução CVM 184", respectivamente). A Resolução CVM 175 entrará em vigor em outubro de 2023.

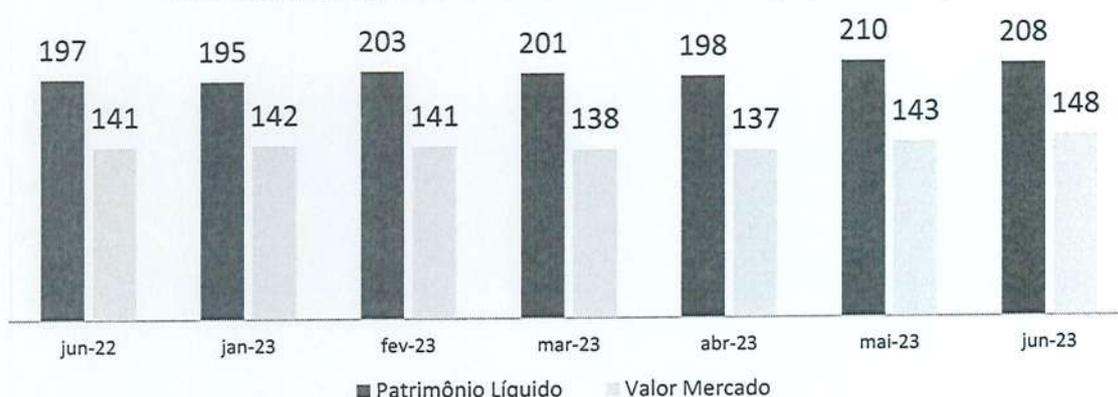
O mercado brasileiro de Fundos Imobiliários teve um crescimento relevante nos últimos anos, alcançando, em junho de 2023, 493 Fundos registrados na B3, com patrimônio líquido de R\$ 208 bilhões. O número de fundos imobiliários registrados na CVM atingiu a marca de 841. Este crescimento pode ser observado nos gráficos abaixo

Evolução do Número de FIIs



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 e SAMBR / julho 2023

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões)



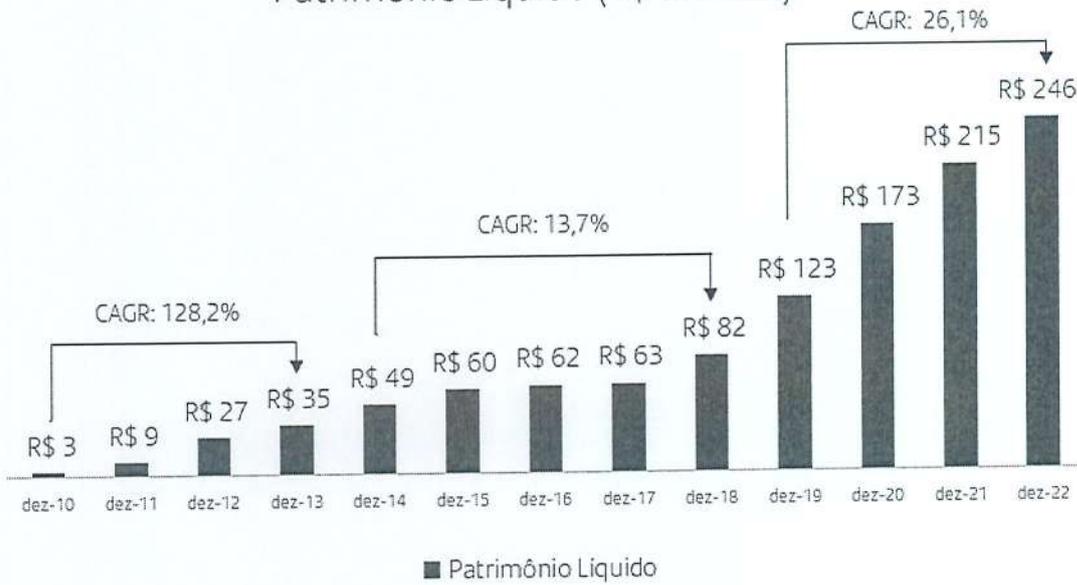
Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 e SAMBR / julho 2023

Quando analisamos a indústria de fundos imobiliários no seu período inicial, verificamos que houve um crescimento mútuo e expressivo, concomitantemente ao crescimento do PIB do país. Entre 2010 e 2013, foi observado um significativo crescimento ponderado (CAGR) de 128,2%, composto principalmente por ofertas de Fundos Imobiliários Monoativos.

Já no período de desaceleração da economia, de 2014 a 2018, o crescimento ponderado (CAGR) diminuiu bastante para 13,7%, mostrando uma correlação importante da indústria de fundos imobiliários com o ciclo econômico do país. Porém, a partir de 2018, as taxas de juros começaram a cair, até atingir seu menor patamar histórico de 2% no terceiro trimestre de 2020. Com taxas cada vez menores, os investidores alteraram a composição dos portfólios de investimento, procurando por produtos financeiros com maiores rentabilidades.

A partir de 2021, a preocupação não era mais o fomento da economia conforme período de pandemia e iniciava-se a preocupação com controle da inflação, já que as expectativas estavam fora das metas e o índice já atingia patamares de dois dígitos. Assim, o movimento de elevação das taxas de juros ganhou força e se concretizou, sendo os patamares os mesmos até a publicação desse material. De acordo com o gráfico abaixo, quando analisamos a indústria, desde o movimento de queda dos Juros até os dias atuais, os FIIs mostraram não só um crescimento expressivo como forte resiliência, já o CAGR ainda se manteve em patamares elevados, 26,1%.

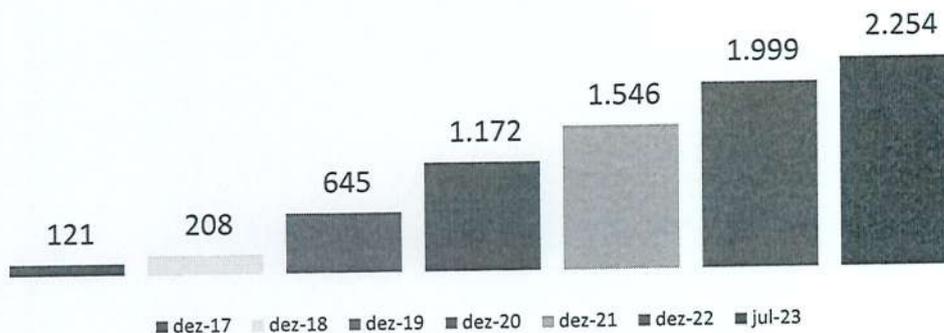
Patrimônio Líquido (R\$ Bilhões)



Fonte: ANBIMA Boletim 07/2023

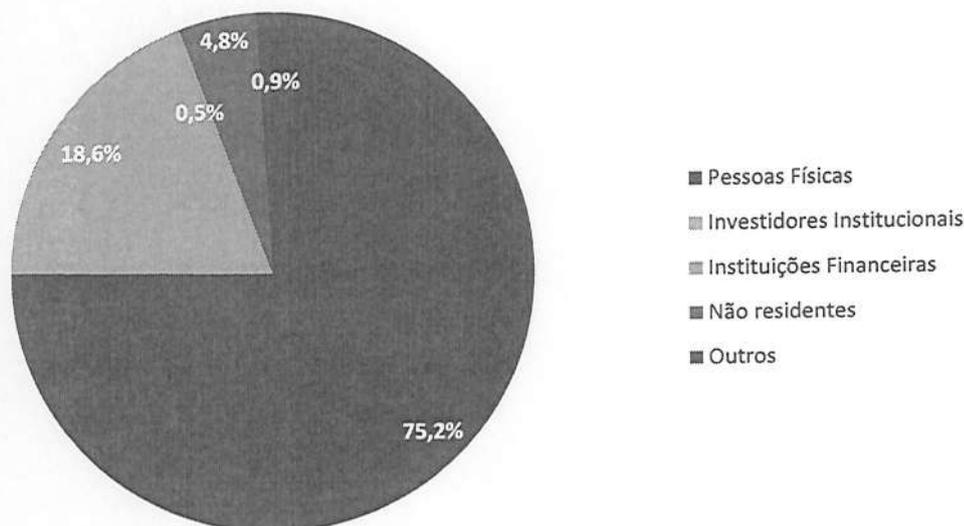
O maior participante do mercado de fundos imobiliários tem sido a pessoa física, com participação de 68,0% no volume de cotas do mercado, seguido por investidores institucionais com 20,7%, e outros tipos de investidores com 11,3%. Entre dezembro de 2019 e dezembro de 2022, o número de investidores aumentou 209,9%, passando de 645 mil para 1.999 mil investidores. Segundo Boletim do Mercado Imobiliário B3 / julho 2023, o número total de investidores na indústria em junho de 2023 é 2.205 mil investidores, sendo 2.248.220 pessoas físicas.

Nº Investidores (Mil)



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / julho 2023

Estoque de posições (%)



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / julho 2023

Para um investidor pessoa física o investimento em fundo imobiliário traz os seguintes benefícios:

- Permite o acesso do investidor a ofertas restritas a investidores institucionais/profissionais no mercado imobiliário.
- Não há necessidade de um desembolso substancial, permitindo o investidor participar do mercado imobiliário mesmo com pequenos investimentos;
- Aquisição de cotas de FII permite acesso a um portfólio diversificado de ativos imobiliários na carteira;
- Gestores e administradores capacitados para (i) avaliação dos ativos, (ii) gestão da carteira do FII, e (iii) representação dos cotistas do FII na defesa de seus direitos;
- Todas as atividades relacionadas ao monitoramento das obrigações contratuais da dívida ficam a cargo dos responsáveis pelo fundo;
- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo, desde que:
 - As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão;
 - O fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
 - Não seja concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Todos estes benefícios, em conjunto com o aprimoramento do arcabouço legal dos fundos imobiliários e com o aumento da transparência das informações para os investidores, levaram a um crescimento da base de cotistas, o que sugere um mercado mais profundo e mais maduro nos próximos anos, e que deve se manter como um importante *funding* para o mercado imobiliário brasileiro.

Gestão Santander Asset Management:

1. Histórico Santander Asset Management:



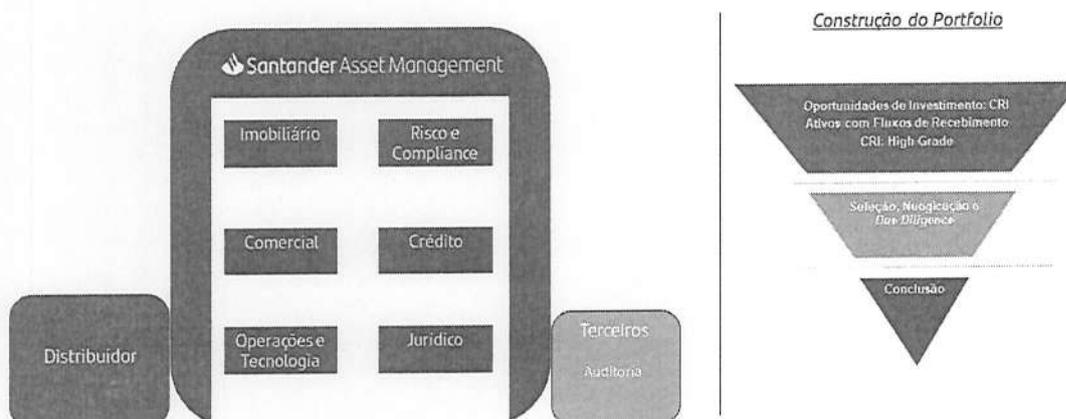
O Fundo é gerido pelo Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., parte do Grupo Santander Asset Management "SAM" uma gestora Internacional com fortes raízes locais na Europa e América Latina. Com experiência global consolidada, atua há 51 anos no mercado internacional e é hoje a maior gestora estrangeira com presença no Brasil. Globalmente é responsável pela gestão de mais de €192 bilhões e está presente em 10 países, sendo uma das maiores Assets globais presentes na América Latina. Possui capacidade de gestão amplamente reconhecida ao longo dos anos, com rating máximo internacional atribuído pela *Moody's* (MQ1), o que reforça nosso processo disciplinado de decisão de investimentos, uma cultura voltada à gestão e controle de riscos, nosso sólido desempenho ajustado ao risco dos fundos e a relevância de contar com suporte e supervisão de nossa controladora global, a Santander Holding. No Brasil, a gestora conta com mais de 100 funcionários, divididos em

áreas como Gestão (Renda Fixa, Renda Variável, Multimercados e Imobiliários), Riscos e Compliance, Produtos, Marketing e Inteligência de Mercado, Comercial, Jurídico, Finanças e Operações e Tecnologia. A SAM ocupa atualmente a 5ª posição no ranking de Gestores de recursos de terceiros do país, com um montante de aproximadamente R\$ 306 bilhões (Fonte: ranking de gestão Anbima, março/2023).

2. Estrutura do Santander Asset Management:

Primando pela excelência na atividade de gestão de recursos, o Gestor dispõe de sistemas rígidos de monitoramento de risco, além de controles de enquadramento, processos eficientes e integrados e uma estrutura que conta com uma equipe de profissionais especializados nos seguintes departamentos: **(a)** gestão de fundos; **(b)** análise econômica; **(c)** análise de empresas; **(d)** análise de crédito; **(e)** *compliance* e controles internos; **(f)** gerenciamento de riscos; **(g)** desenvolvimento de produtos; **(h)** área comercial; e **(i)** apoio operacional e legal.

Processo de Investimentos:



Fonte: Santander Asset Management

3. Time Santander Asset Management:



Mario Felisberto

Gestor de Fundos Imobiliários e CIO



Felipe Sister

Especialista de Fundos

Imobiliários



Lucas Torres

Especialista de Fundos

Imobiliários



Leonardo Fiochi

Especialista de Fundos

Imobiliários

Fonte: Santander Asset Management

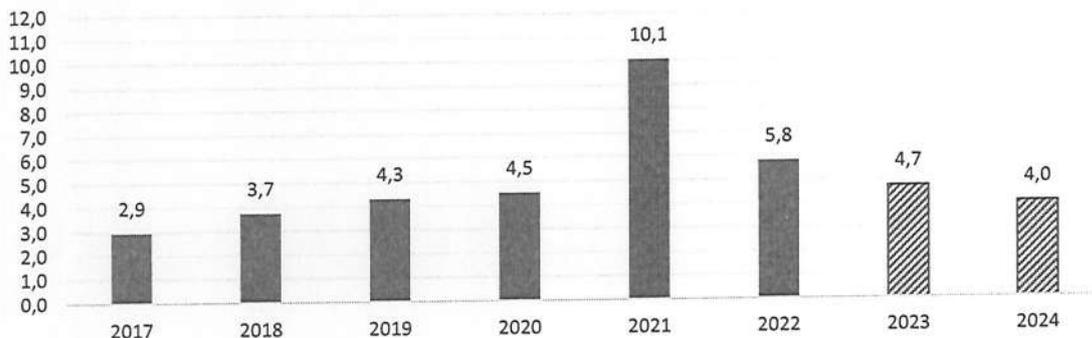
O time de Real Estate possui anos de experiência (mais de 10 anos) no mercado financeiro e imobiliário, com passagens por *assets* independentes, bancos, consultorias especializadas e incorporadoras. A combinação de experiências do time, permite uma complementariedade de conhecimentos para análises criteriosas nas oportunidades e alocações realizadas pelos fundos.

Cenário Econômico:

Nossas projeções para o cenário doméstico consideram um processo de desinflação que deverá ser lento, com medidas de núcleo pressionadas e convergência gradual a um nível mais baixo. Projetamos um IPCA de 4.7% e 4.0% em 2022 e 2023, respectivamente.

IPCA

% ano. Fonte: IBGE, SAM.

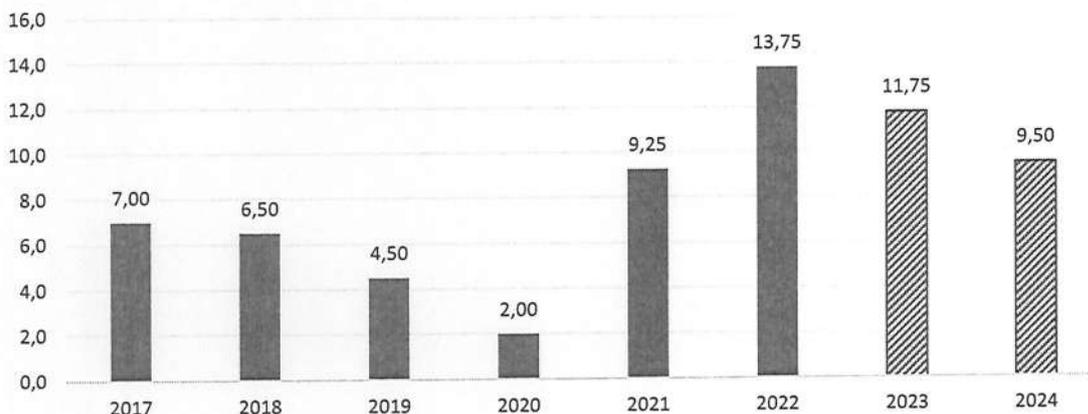


Fonte IBGE, Santander Asset Management.

Diante de um alívio na dinâmica de inflação, o Comitê de Política Monetária (COPOM) optou por iniciar o ciclo de afrouxamento monetário com um corte de 50 pontos-base na taxa Selic em sua reunião de agosto. Para os passos seguintes, o Comitê sinalizou novos cortes de mesma magnitude. Nesse contexto, avaliamos que taxa de referência deverá terminar o ano de 2023 em 11,75%.

Taxa Selic

Final do período, % a.a. Fonte: BCB, SAM.

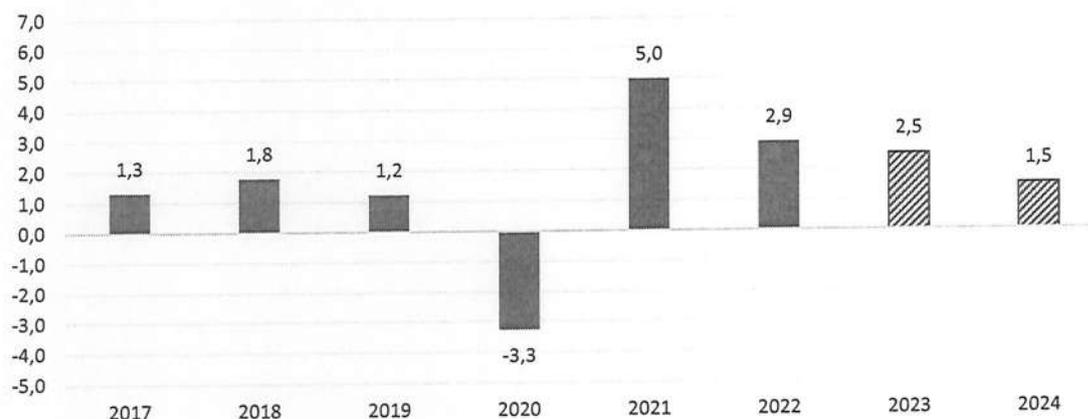


Fonte Banco Central do Brasil, Santander Asset Management.

Do lado de atividade econômica, o primeiro semestre surpreendeu positivamente ante as expectativas. Por um lado, o setor agropecuário apresentou safras robustas e contribuiu de maneira relevante para o PIB. Por outro, o mercado de trabalho permaneceu resiliente e deu suporte a uma desaceleração mais gradual do que a antecipada para o consumo. Ainda assim, nossa expectativa é de que o ambiente de condições financeiras restritivas deverá promover uma desaceleração do crescimento econômico abaixo do seu nível potencial no segundo semestre. Estimamos que a economia deverá crescer 2.5% e 1.5% em 2023 e 2024, respectivamente.

Taxa de crescimento do PIB

% ano. Fonte: IBGE, SAM.



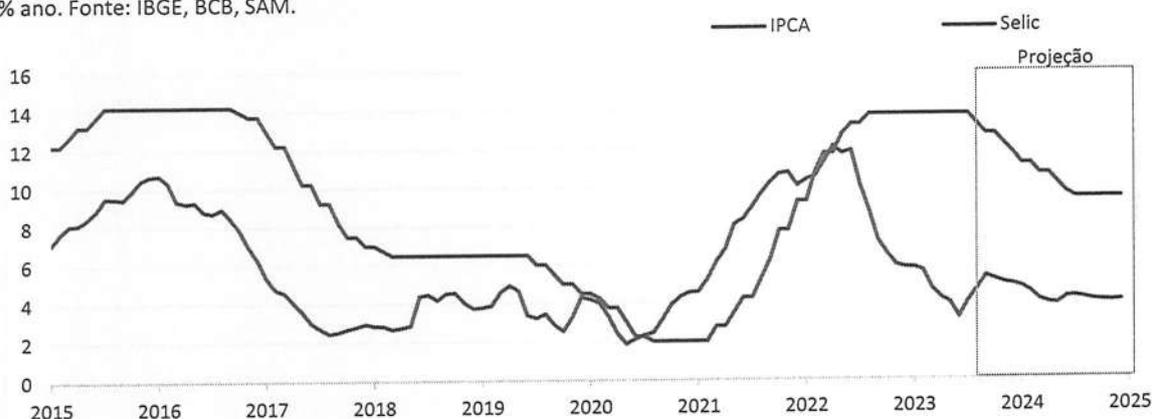
Fonte IBGE, Santander Asset Management.

Paralelamente, seguiremos acompanhando fatores de riscos em relação ao nosso cenário base. Primeiro, monitoramos a execução do novo arcabouço fiscal, assim como os desenvolvimentos das medidas de aumento de arrecadação propostas até o momento. Além disso, continuamos monitorando a dinâmica dos núcleos de inflação e possíveis implicações para a discussão de política monetária.

Por fim, o gráfico abaixo permite extrair às movimentações correlacionadas entre a inflação e a taxa Selic. Com exceção ao período de jul-20 a abr-22 (pandemia do Covid-19), a taxa de juros real foi positiva e continuará sendo, conforme nossa projeção. Assim, partindo da premissa que os patamares atuais de juros reais estão elevados e da prerrogativa que iniciamos o ciclo de corte de juros concomitantemente com um controle da inflação projetada, a conjuntura atual possibilita a realização de alocações em títulos imobiliários com elevados spreads, que proporcionam uma vantagem de rentabilidade em um horizonte de investimento de longo prazo.

Histórico Selic x IPCA

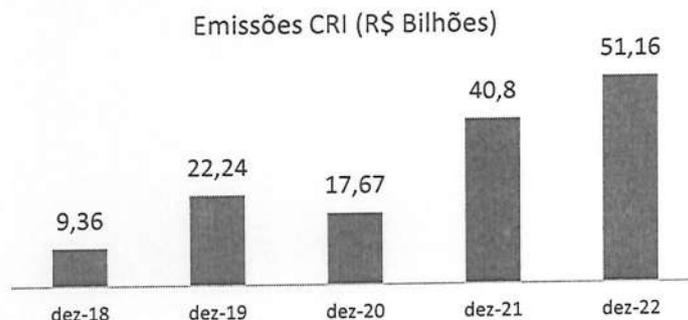
% ano. Fonte: IBGE, BCB, SAM.



Fonte Banco Central do Brasil, IBGE.

Mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

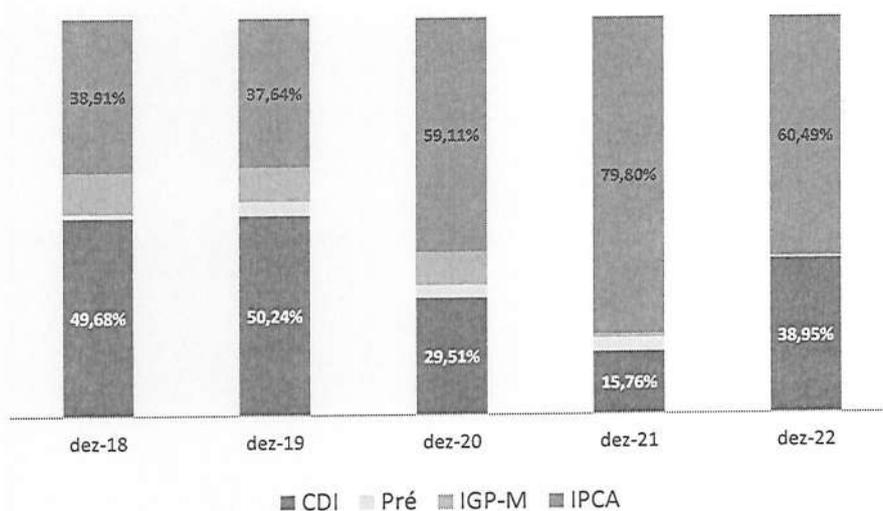
Em relação ao mercado de CRI, no encerramento do último ano, atingimos um recorde na indústria de R\$ 51 bilhões de reais em novas emissões. Essa evolução mostra como o setor vem se consolidando como uma fonte alternativa de captação de recursos para o ramo imobiliário. O número de emissões em 2022 atingiu a marca de 447. Em comparação com os anos anteriores, foi observado um desenvolvimento significativo do setor, sendo esse crescimento de 190,1% e 25,6% em comparação com 2020 e 2021, respectivamente.



Fonte: UQBAR Anuário 2023

Destacamos também que 78,5% das emissões em 2022 são ofertas restritas (ainda sob a vigência da Instrução CVM 476 de 16 de janeiro 2009), característica que dificulta o acesso a esses investimentos por parte dos investidores pessoas físicas. Outra característica que voltou a ganhar espaço no ano de 2022 foram as emissões indexadas ao CDI; enquanto em 2021 as emissões indexadas ao CDI corresponderam a apenas 15,76% do total, em 2022, a participação desse índice atingiu a marca de 38,95%, representando um crescimento de 147,1%.

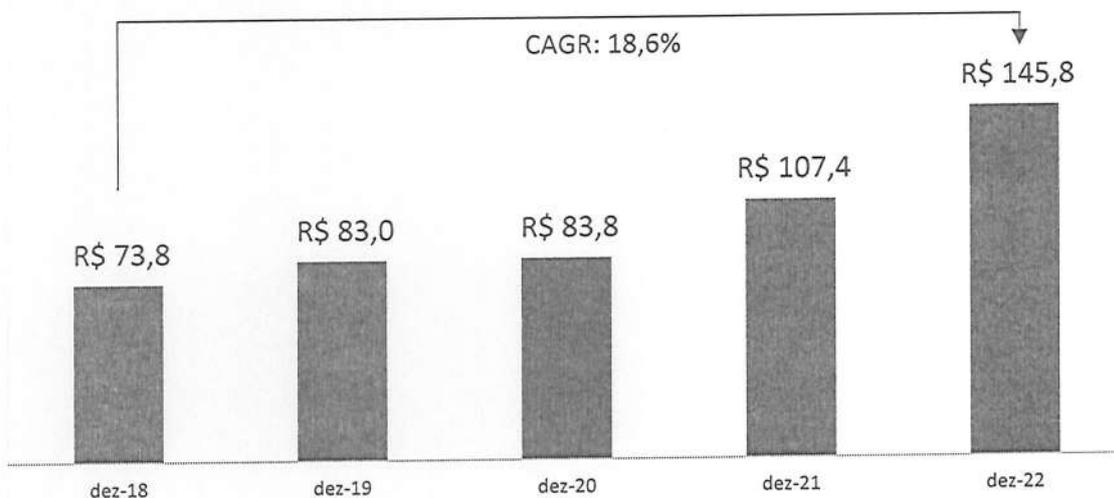
Emissões por Indexador



Fonte: UQBAR Anuário 2023

Por fim, em relação ao fomento da indústria nos últimos anos, o estoque de emissões teve um aumento significativo, passando de R\$ 73,8 bilhões em 2018 para R\$ 145,8 bilhões em 2022. Esse desenvolvimento representa um crescimento médio composto de 18,6% ao ano no período.

Estoque (R\$ Bilhões)



Fonte: UQBAR Anuário 2023

***ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

****Respeitadas as exigências legais:**

- 1) Cotas distribuídas a no mínimo 50 cotista;
- 2) Cotas negociadas em bolsa de valores ou balcão e;
- 3) O cotista detenha menos de 10% da totalidade das cotas do fundo.

Política e Estratégia de Investimento do Fundo:

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, conforme definido no item 4.1. do Regulamento.

Nos termos do item 4.3. do Regulamento, o Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá ser composta por imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Ainda, nos termos no item 4.7. do Regulamento, o Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado, conforme previsto no item 4.7.1. do Regulamento.

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo (“Crítérios de Concentração”).

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez

por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de Ativos Financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações sobre os Critérios de Concentração da carteira do Fundo, verificar o item 4.8. e respectivos subitens do Regulamento.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores da Oferta (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Premissas para o Estudo de Viabilidade

Para elaboração deste Estudo, foi projetado um fluxo de caixa de 5 (cinco) anos do Fundo, em valores nominais, com base nas informações com previsões do Gestor para as receitas geradas por alocações em CRI e/ou ativos financeiros. A partir das premissas consideradas, líquida das despesas com taxas de administração, custos da Oferta e outras despesas, calculou-se a taxa interna de retorno e os dividendos mensais para investidores do Fundo.

Receita de CRI

Projeção de receitas dos certificados de recebíveis imobiliários são extraídas dos contratos de cada operação. De acordo com os documentos da operação, seguimos tanto o fluxo de pagamentos como o índice de referência de cada operação. Além disso, também é incorporado na projeção o fluxo de amortização de cada operação. Quanto às taxas de remuneração das operações, foram estimadas com base nas negociações no mercado de recebíveis imobiliários nos últimos 6 (seis) meses.

Receita Financeira

Quanto à aplicação dos recursos, enquanto as liquidações das operações não forem concluídas, os recursos serão mantidos em aplicações atreladas ao CDI. Após a alocação total das operações, o caixa residual também será aplicado em operações atreladas ao CDI.

Taxa de Administração:

De acordo com disposto no Artigo 7.1 do Regulamento do Fundo, será devida ao Administrador a quantia equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incluindo os serviços de custódia e os demais serviços indicados no Artigo 6 do Regulamento, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de Cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração"). Visando o benefício e maior interesse dos cotistas, para os primeiros 6 meses do fundo, no período de alocação, a isenção da taxa de gestão sobre o montante não investido.

Outras Despesas:

Foi projetado um fluxo mensal de despesas previstas no Artigo 7.3 do Regulamento do Fundo:

Custos da Oferta

Os custos associados à Oferta do Fundo foram considerados no presente Estudo, de acordo com a tabela demonstrativa abaixo:

Custos Indicativos da Oferta (1)	Valor (R\$)	% em relação ao valor do Volume Inicial da Oferta	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	600.000,00	0,2%	0,2
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	57.900,00	0,0%	0,0
Comissão de Distribuição	4.500.000,00	1,5%	1,5
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	434.250,00	0,1%	0,1
Assessores Legais	250.000,00	0,1%	0,1
CVM - Taxa de Registro	114.750,00	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	14.734,30	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	105.000,00	0,0%	0,0
B3 - Taxa de Análise para Listagem	12.354,38	0,0%	0,0
ANBIMA – Taxa de Registro	10.986,00	0,0%	0,0
Custos de <i>Marketing</i> e Outros Custos (2)	35.000,00	0,0%	0,0
TOTAL	6.149.708,98	2,0%	2,0

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Volume Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Incluídos os custos estimados com *marketing*, *roadshow*, impressões, dentre outros, incluindo custos de cartório.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VOLUME INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VOLUME INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS ADICIONAIS.

Os custos com a realização da Oferta referentes às comissões de coordenação, distribuição e estruturação devidas às Instituições Participantes serão arcados pelos Investidores da Oferta, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Volume Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Administração e de Performance

Taxa de Administração, Gestão e Escrituração: 1,00% ao ano, calculado sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

Não há Taxa de Performance.

Premissas de Alocação dos Recursos da Oferta

A gestão estima a alocação dos recursos da Oferta em até 6 (seis) meses após o encerramento da Oferta, sendo que após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto da Oferta), desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 74 da Resolução CVM 160.

Pipeline indicativo

O Fundo buscará como objetivo investir em CRIs com objetivo de gerar um portfólio com spread médio de 2,6% na composição CDI e 8,0% na parcela indexada ao IPCA+. Esses ativos já estão sendo prospectados e analisados para serem alocados em até 6 meses após a liquidação da oferta.

Segmento	Volume (R\$)	Indexador	Taxa (%) a.a
Corporativo	30.000.000,00	IPCA	8,00%
Residencial	25.000.000,00	IPCA	10,50%
Logística	30.000.000,00	IPCA	8,75%
Corporativo	25.000.000,00	IPCA	7,50%
Comercial	30.000.000,00	IPCA	7,00%
Comercial	25.000.000,00	IPCA	7,00%
Logística	20.000.000,00	IPCA	7,50%
Logística	20.000.000,00	IPCA	7,50%
Logística	30.000.000,00	CDI	3,00%
Comercial	15.000.000,00	CDI	2,00%
Corporativo	25.000.000,00	CDI	2,50%
Comercial	20.000.000,00	CDI	2,50%

Estudo de Viabilidade – 1º ao 5º ano

Demonstrativo de Resultado	2º Sem 2023	1º Sem 2024	2º Sem 2024	1º Sem 2025	2º Sem 2025	1º Sem 2026	2º Sem 2026	1º Sem 2027	2º Sem 2027	1º Sem 2028
Receita de CRI (R\$ MM)	0,33	14,15	16,39	17,29	16,71	16,71	16,71	16,55	16,55	16,55
Demais Receitas (R\$ MM)	4,03	3,48	0,18	0,16	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14
Receitas Total (R\$ MM)	4,36	17,63	16,57	17,45	16,86	16,86	16,86	16,69	16,69	16,69
Despesas Total (R\$ MM)	-0,19	-1,52	-1,74							
Resultado do Fundo (R\$ MM)	4,17	16,11	14,83	15,71	15,13	15,13	15,13	14,95	14,95	14,95
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	4,17	16,11	14,83	15,71	15,13	15,13	15,13	14,95	14,95	14,95
Dividendo/Cota - Média mês (R\$)	0,70	0,89	0,82	0,87	0,84	0,84	0,84	0,83	0,83	0,83
% Rentabilidade - Média Mês	0,70%	0,89%	0,82%	0,87%	0,84%	0,84%	0,84%	0,83%	0,83%	0,83%
Benchmark (100% CDI - líquido IR)	0,82%	0,77%	0,69%	0,61%	0,57%	0,57%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%
Retorno % CDI*	85%	116%	120%	142%	147%	147%	147%	152%	152%	152%

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

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ITEM DO ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA OU ATINGIR SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTOS CONFORME DESCRITO ACIMA.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



Nome: Rudolf Gschliffner

Cargo: Head de Produtos & Inteligência de Mercado



Nome: Mário Sérgio Simões Felisberto

Cargo: Head de Investimentos



PROSPECTO PRELIMINAR

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS