

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

Setembro/2023

## Santander Papéis Imobiliários FII



 **Santander**  
Asset Management

Onde evolução e  
tradição se encontram

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

  
ANBIMA

Autorregulação

## Disclaimer

Este material publicitário ("**Material**" ou "**Material Publicitário**") foi preparado pelo Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda. ("**Gestor**"), na qualidade de gestor do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("**Fundo**"), em conjunto com o Banco Santander (Brasil) S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**") e com o Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. ("**Coordenador**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), exclusivamente para as apresentações realizadas no âmbito da distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Cotas**" e "1ª Emissão", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, as informações contidas neste Material, no Regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da Oferta e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material e no Regulamento.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA MATERIAL QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

Este Material é exclusivamente baseado nas informações prestadas pelo Gestor até 08 de setembro de 2023. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, os Coordenadores não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão. Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

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

## Disclaimer

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do (i) S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), do (ii) do Gestor, (iv) do Coordenador Líder, (v) Coordenador, (vi) da CVM, (vii) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”) e (viii) do Fundos.NET, administrado pela B3. Outros termos e expressões contidos neste Material que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso.

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**O FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, COORDENADOR LÍDER, COORDENADOR E DO GESTOR DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

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

## Disclaimer

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E/OU PELO GESTOR QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA, COORDENADA PELO COORDENADOR LÍDER, SERÁ REALIZADA EXCLUSIVAMENTE NO BRASIL, JUNTO A INVESTIDORES QUE SEJAM RESIDENTES, DOMICILIADOS OU COM SEDE NO BRASIL, E QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS US PERSONS, NOS TERMOS DO SECURITIES ACT DE 1933, CONFORME PROMULGADO PELA SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, DE MODO QUE NÃO SERÃO EFETUADOS ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO NO EXTERIOR E/OU JUNTO A INVESTIDORES.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” CONFORME ALTERADO DE TEMPOS EM TEMPOS.

Os termos utilizados neste Material, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Material, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento ou no Prospecto.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Sumário

1. Fundos Imobiliários
2. Cenário
3. Santander Papéis Imobiliários FII | SAPI 11
4. Santander Asset Management
5. Características da oferta
6. Fatores de risco

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



1

## Fundos Imobiliários

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

## O que são Fundos Imobiliários?



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).

Estes fundos também conhecidos como FIIs, são produtos de investimento usualmente listados em bolsa (B3).

### BENEFÍCIOS:



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;

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

## 2 Cenário

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

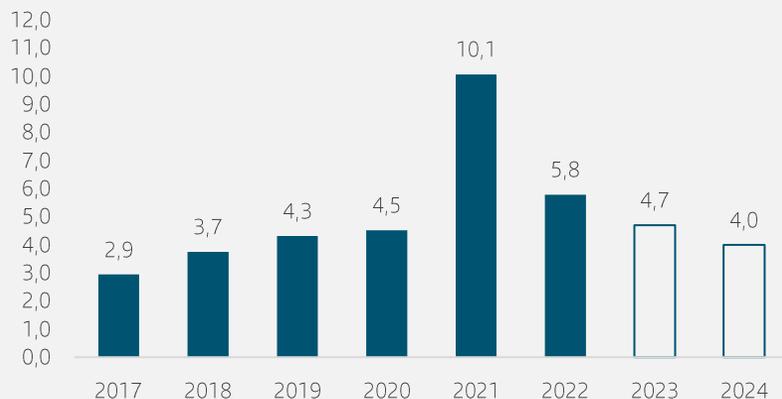
## Cenário econômico

As 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.

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%.

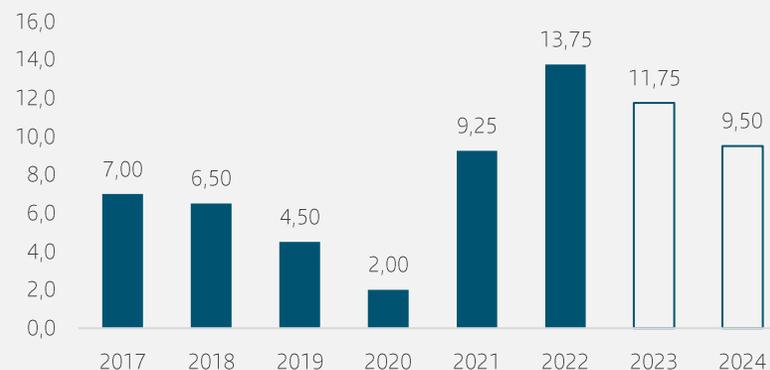
Tratando-se atividade econômica, o **primeiro semestre surpreendeu positivamente** ante as expectativas. Ainda assim, nossa expectativa é de que o ambiente de condições financeiras restritivas deverá promover uma **desaceleração do crescimento econômico** abaixo do seu nível potencial no **segundo semestre**.

IPCA  
(% ao ano)



Fonte: IBGE, SAM.

Taxa Selic  
(final do período, % ao ano)



Fonte: BCB, SAM.

Taxa de Crescimento do PIB  
(% ao ano)



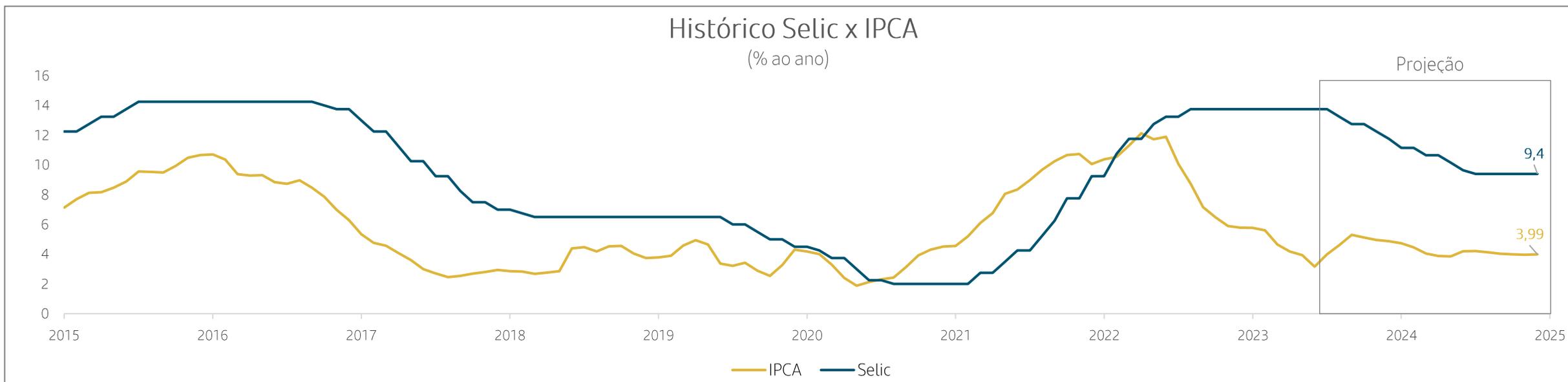
Fonte: IBGE, SAM.

\*O desempenho passado não é uma garantia, projeção ou previsão e não é necessariamente indicativo de resultados futuros.

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

## Histórico do IPCA e Taxa Selic

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**.

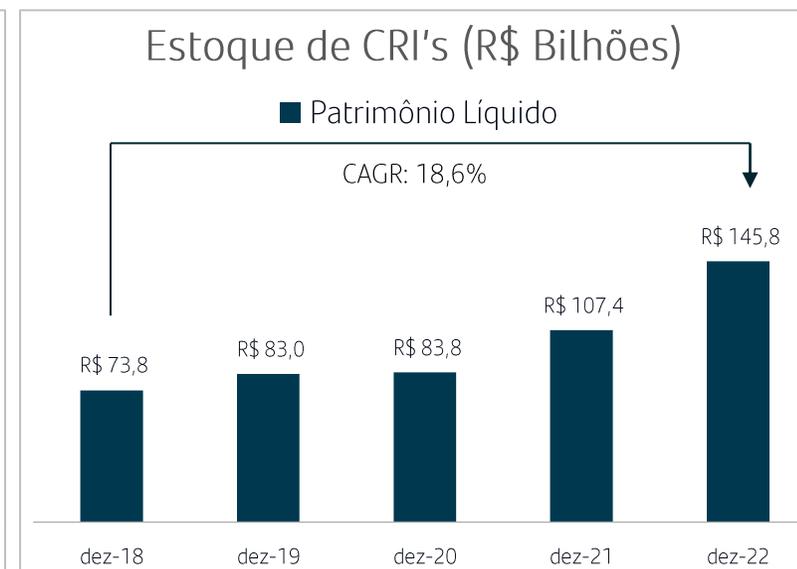
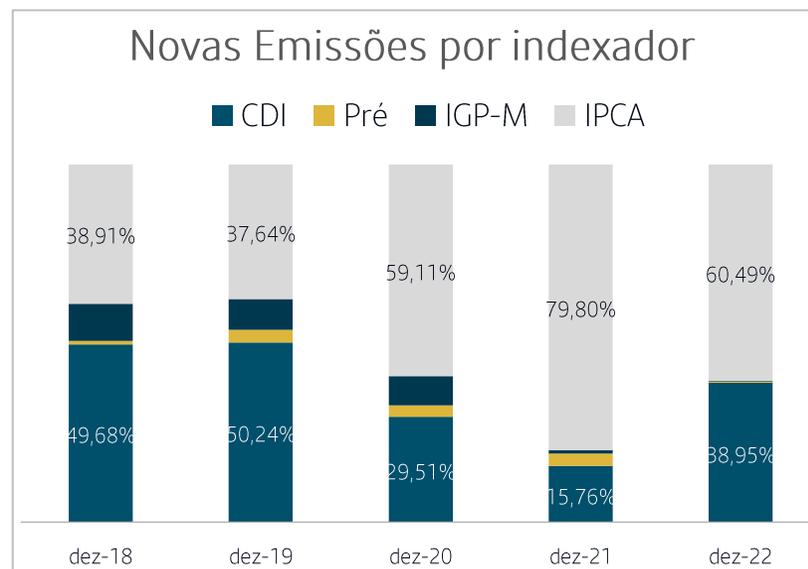
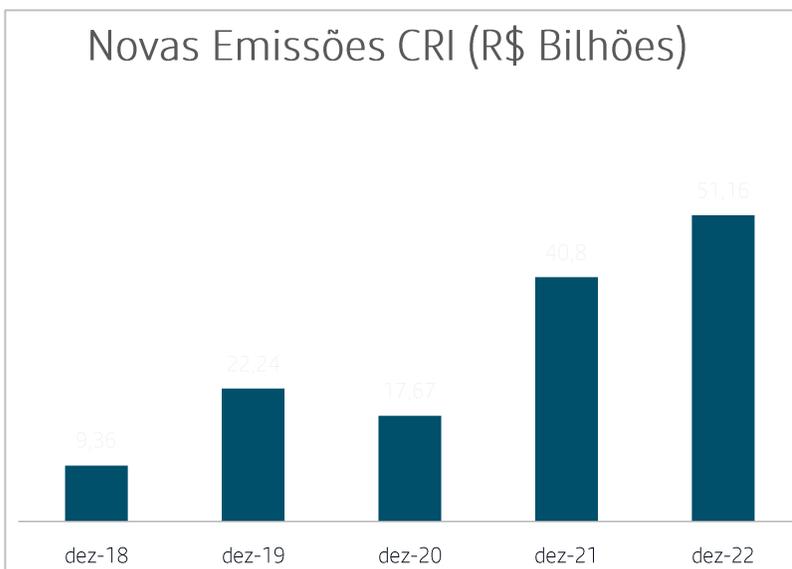


Fonte: Dados IPCA (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, jul-23), dados Selic (Banco Central do Brasil, jul-23) e SAM.  
 \*O desempenho passado não é uma garantia, projeção ou previsão e não é necessariamente indicativo de resultados futuros.

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

## Cenário da indústria de CRI's

No encerramento do último ano, atingimos um recorde na indústria de **R\$ 51 bilhões** de reais em novas emissões de CRI's. Essa evolução mostra como o setor vem se consolidando como uma fonte alternativa de captação de recursos para o ramo imobiliário. **78,5% das emissões em 2022** foram ofertas restritas (ainda sob a vigência da Instrução CVM 476 de 16 de janeiro 2009), ou seja, ofertas que são acessadas somente por investidores profissionais devido a fatores restritivos como a complexidade da operação e regulamentação. Estas ofertas restritas tendem a ter uma estrutura mais robusta de garantia e com retornos mais elevados do que ofertas públicas abertas ao público em geral.



Fonte: UQBAR.

\*O desempenho passado não é uma garantia, projeção ou previsão e não é necessariamente indicativo de resultados futuros.

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

3

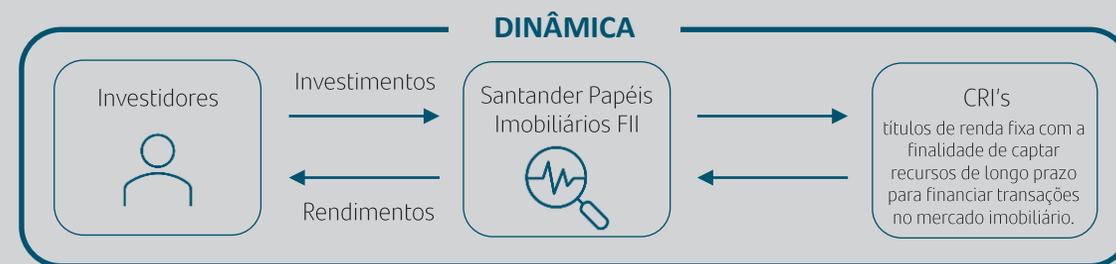
## Santander Papéis Imobiliários FII | SAPI 11

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

## O fundo

O Santander Papéis Imobiliários FII (SAPI 11) é um Fundo Imobiliário que investe, majoritariamente, em CRI's (Certificados de Recebíveis Imobiliários).

Tem o objetivo de buscar negócios com **baixo risco de crédito**, diversificando a alocação em CRI's indexados ao IPCA e/ou CDI, além de contar com **distribuição mensal de dividendos**.



Possui **uma carteira de CRI's diversificada**, que conta com papéis selecionados minuciosamente.

Para pessoas físicas, a distribuição de rendimento do fundo é **isenta de tributação**.

Distribuição de **rendimento mensal**, creditado diretamente na conta corrente do cotista.

É destinado a **investidores em geral** e o valor unitário da cota é de **R\$ 100,00**.

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

## Por que investir no Santander Papéis Imobiliários FII (SAPI 11)

### Gestora SAM

Gestora global com maior presença no Brasil e com patrimônio gerido de R\$ 310 Bi;

### Gestão Especializada

Conta com uma equipe dedicada aos fundos imobiliários, a qual possui expertise e experiência neste segmento;

### Diversificação

Busca evitar a concentração dos papéis por emissor, o que proporciona um portfólio diversificado, resultando em uma maior diluição do risco da carteira;

### Garantia

Busca utilizar Imóveis como Garantia da operação, mitigando o risco de crédito dos CRI's;

### Distribuição de Dividendos

Distribuição mensal de dividendos, os quais são isentos de IR aos investidores pessoas físicas;

### Potencial de Retorno

Perspectiva de retorno superior ao CDI.\*

\*Perspectiva de retorno projetada não representa, nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

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

## Resumo da oferta



Momento de mercado propício para acessar ofertas e com potencial incremento no retorno para os investidores.



### Preço de Emissão

R\$ 100,00



### Valor Mínimo de Investimento

R\$ 20 Mil



### Dividendos

Pagamentos Mensais



### Tributação

Isento para Pessoas Físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo



### Volume

R\$ 300 Milhões, com possibilidade de Lote Adicional de 25%



### Valor Mínimo de Desembolso

O investidor deverá desembolsar o valor de R\$ 20.400,00, correspondente ao valor de R\$ 20.000,00 como Valor Mínimo de Investimento e R\$ 400,00 como Taxa de Distribuição Primária



### Período de Coleta de Intenções de Investimento

14-set-23 a 06-out-23



### Liquidação da Oferta

11-out-23



### Taxa de Distribuição

2,00%



### Valor Máximo de Investimento

R\$ 1 Milhão

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

## Construção da carteira

	Pipeline
Volume	R\$ 300 Milhões
Composição	98% CRI – 2% LFT
Indexação	70% IPCA + 30% CDI
Taxa Média <small>referente aos ativos que compõem a carteira</small>	CDI + 2,6% / IPCA + 8%
Duration	5 anos

\*Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão. Não há garantia de que o Fundo conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos  
Imobiliários

Cenário

Santander Papéis  
Imobiliários FII | SAPI 11

Santander Asset  
Management

Características  
da oferta

Fatores  
de risco

## Proposta de alocação

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%

\*Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão. Não há garantia de que o Fundo conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos  
Imobiliários

Cenário

Santander Papéis  
Imobiliários FII | SAPI 11

Santander Asset  
Management

Características  
da oferta

Fatores  
de risco

## Projeção após Oferta Pública

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	-1,74	-1,74	-1,74	-1,74	-1,74	-1,74	-1,74
<b>Resultado do Fundo (R\$ MM)</b>	<b>4,17</b>	<b>16,11</b>	<b>14,83</b>	<b>15,71</b>	<b>15,13</b>	<b>15,13</b>	<b>15,13</b>	<b>14,95</b>	<b>14,95</b>	<b>14,95</b>
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%
<b>Retorno % CDI*</b>	<b>85%</b>	<b>116%</b>	<b>120%</b>	<b>142%</b>	<b>147%</b>	<b>147%</b>	<b>147%</b>	<b>152%</b>	<b>152%</b>	<b>152%</b>

\*Perspectiva de distribuição de rendimentos projetada não representa, nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Qualquer rentabilidade esperada prevista neste material 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.

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

4

## Santander Asset Management

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos  
Imobiliários

Cenário

Santander Papéis  
Imobiliários FII | SAPI 11

Santander Asset  
Management

Características  
da oferta

Fatores  
de risco

## Santander Asset Management

### PRESENÇA 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.

### PRESENÇA NO BRASIL:



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



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.

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

## Processo de investimento

### Originação

- Equipe especializada no mercado imobiliário.
- Network com os principais players do mercado financeiro para buscar e criar as oportunidades no mercado de CRI;
- Análise do mercado e das condições macroeconômicas junto ao time de economistas.

- Revisão da modelagem financeira das oportunidades, feita pelo time de crédito e risco;
- Reuniões (in-loco) com top management das contrapartes buscando as melhores soluções de investimento;
- Negociação dos termos e condições com as contrapartes, assinatura dos contratos e formalização das garantias;
- Preparação de material para Comitê.

### Avaliação e Análise

### Governança

- Fórum de Investimentos (gestão): Apresentação das oportunidades; Análise dos riscos envolvidos e mitigadores; Divulgação de retorno esperado.
- Comitê de Crédito: Análise das operações propostas pela equipe de gestão; Definição pela aprovação ou rejeição das propostas com votos do CEO, CIO, CRO da SAM; Atribuição de limite de exposição; Definição dos riscos a serem monitorados.

### Gestão dos Ativos

- monitoramento dos Covenants e Garantias das operações de CRI's;
- Visita periódica aos imóveis que são garantias dos CRI's;
- Relatório de gestão e posição mensal da carteira.

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

## Time de gestão



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

### EXPERIÊNCIA



O time de Fundos Imobiliários possui **mais de 10 anos** de experiência nos mercados financeiro e imobiliário, com passagens por Assets independentes, bancos, consultorias especializadas e incorporadoras.

### EXPERTISE



A combinação de experiências do time, permite uma complementariedade de **conhecimentos para análises criteriosas** nas oportunidades e alocações realizadas na carteira dos Fundos.

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

## 5

## Características da oferta

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

## Resumo da oferta

<b>Objeto do Fundo</b>	O Fundo tem por objeto investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, por recomendação do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>Valor da Oferta</b>	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas do Lote Adicional, nem a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Valor da Cota da 1ª Emissão</b>	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.
<b>Cotas Adicionais</b>	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.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	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 Administração Primária ("Aplicação Mínima Inicial").

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

## Características da oferta

<b>Limite máximo de Investimento</b>	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.
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas da 1ª Emissão</b>	As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.
<b>Público Alvo</b>	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.
<b>Taxa de Administração</b>	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,00% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não esteja listado no mercado de bolsa da B3, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA. 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.
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	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.

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

## Cronograma 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 deste 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 do Coordenador Líder. 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 de 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 pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta"), Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

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

6

## Fatores de risco

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

## 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 no Prospecto Definitivo 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](http://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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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.

### 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

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

## Fatores de risco

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

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

## Fatores de risco

distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

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

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

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

### 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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.

### 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento 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

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

## Fatores de risco

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.

### 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.

### 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

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

## Fatores de risco

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.

### 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.

### 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: (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

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

## Fatores de risco

contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **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.

### **Liquidez Reduzida das Cotas**

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

### **Risco 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

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

## Fatores de risco

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.

### 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.

### Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

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.

### 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

## Fatores de risco

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.

### 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.

### 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

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

## Fatores de risco

resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **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.

### **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.

### **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

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

## Fatores de risco

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.

### 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.

### 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, nesta 1ª Emissão de Cotas o estudo de viabilidade também 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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 resilido, 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.

### 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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.

### 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

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

## Fatores de risco

ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### 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.

### 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.

### 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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.

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

## Fatores de risco

### 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.

### 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.

### 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.

### Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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

# Informações adicionais

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, nos seguintes websites:

- i. **Administrador:** [www.s3dtvm.com.br](http://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 FII| SAPI 11”, clicar em “Documentos do Fundo” e em seguida localizar o documento desejado)
- iii. **Coordenador Líder:** [www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos) (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)” 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 (SAPI 11);
- vi. **B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/institucional](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); 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 (SAPI 11), digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado); e
- vii. **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](http://www.b3.com.br)).

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