

**SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF nº 32.903.521/0001-45

Código ISIN das Cotas: BRSADICTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: SADI 11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM, em 27 de junho de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023**ADMINISTRADOR****SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, São Paulo -SP

**SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre A, 18º andar, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), o **SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), o **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”); e o **SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 10.977.742/0001-25 (“Coordenador” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores” ou “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam o início da oferta pública de distribuição primária de até 3.000.000 (três milhões) de cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo “Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida), na primeira data de integralização das Cotas da 1ª Emissão (“Data de Emissão” e “Valor da Cota da 1ª Emissão”, respectivamente), perfazendo o valor total de até:

R\$ 300.000.000,00
(Trezentos milhões de reais)

1. OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública de até 3.000.000 (três milhões) de cotas em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão (“Volume Total da Oferta”) (não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidas), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2002 e nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alteradas (“CVM”, “Instrução CVM nº 400” e “Instrução CVM nº 472”, respectivamente), sob a coordenação das Instituições Participantes da Oferta, em condições que assegurem o tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional. As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão se darão nas Datas de Liquidação (conforme definido abaixo), conforme aplicável, de acordo com os procedimentos da B3. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento (conforme abaixo definido). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, representado por 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e as Cotas da 1ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400 (“Prazo de Colocação”), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, com a prévia concordância do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e do Gestor, poderá optar por acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Cada Investidor poderá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão (“Valor Mínimo de Investimento”), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento e, (ii) no máximo, 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao montante equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão (“Valor Máximo de Investimento”).

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.



As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de colocação.

A partir da divulgação desse Anúncio de Início, inicia-se o período de distribuição, no qual será realizada a distribuição das Cotas da 1ª Emissão, que possui prazo de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação deste anúncio ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A primeira liquidação financeira da Oferta está prevista para o dia 12 de julho de 2019 (“Data da Primeira Liquidação”) e as demais de acordo com as datas estabelecidas no cronograma tentativo da Oferta (conforme abaixo), sendo certo que tal data poderá ser antecipada ou postergada, mediante divulgação de Comunicado ao Mercado neste sentido. As liquidações ocorrerão de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos, terão os significados a eles atribuídos no “Prospecto De Distribuição Pública De Cotas Da 1ª Emissão Do, Em Série Única, do Santander Papeis Imobiliários DCI Fundo De Investimento Imobiliário” (“Prospecto”).

1.1. Público Alvo: A Oferta tem como público alvo, 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 Banco Central do Brasil (“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.

Observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, será permitida a colocação para pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do “Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papeis Imobiliários DCI Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços de Colocação”, celebrado em 20 de maio de 2019, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Coordenador, com interveniência e anuência do Gestor e do Administrador, o Administrador contratou os Coordenadores para realizarem a distribuição das Cotas da 1ª Emissão (“Contrato de Distribuição”). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início. O Coordenador Líder contratou a Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Contratado e, quando referido em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”, para realizar auxiliar na distribuição das Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas da 1ª Emissão no mercado secundário.

1.3. Fundo: O Fundo está sujeito aos termos e condições previstos no “Regulamento do Santander Papeis Imobiliários DCI Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 18 de março de 2019, registrado em 20 de março de 2019 sob o nº 1.340.412, perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Regulamento”).

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Informações sobre o Fundo”, no item 19 abaixo.

1.4. Administração do Fundo: O Fundo é administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, sociedade anônima, 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 o nº 62.318.407/0001-19, habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento (“Administrador”).

1.5. Gestão do Fundo: O Fundo é gerido ativamente pelo **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre A, 18º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.231.177/0001-52, devidamente autorizado pela CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11 de dezembro de 2008, ou outro que venha a substituí-lo (“Gestor”).

1.6. Escrituração e Custódia das Cotas: O Escriturador contratado pelo Fundo é a Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas (“Escriturador”) por meio do “Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos de Investimento”, celebrado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e o Custodiante.

1.7. Auditoria Independente: O auditor independente contratado pelo Fundo é a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.652.112/0001-20 (“Auditor Independente”).

1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

1.9. Registro Para Distribuição e Negociação Das Cotas da 1ª Emissão: As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte (“Valor Mínimo de Investimento”).

Se o Investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

3. AUTORIZAÇÕES

A Oferta foi aprovada pelo (i) “Ato Único do Administrador”, realizado em 18 de março de 2019, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Papeis Imobiliários DCI Fundo de Investimento Imobiliário e aprovou a Oferta (“Instrumento de Primeira Alteração”) e pelo (ii) “Ato Único do Administrador”, realizado em 04 de abril de 2019, o qual ratificou a deliberação da Oferta e aprovou suas principais características.

4. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente o Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo próprios Coordenadores, nos seguintes termos:



- (i) 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;
- (ii) a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (iii) após o cumprimento do disposto no item (ii) acima, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, caso as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Gestor, entendam necessário;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400;
- (v) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem se limitar, a clientes correntistas dos segmentos Private, Select e Van Gogh do Banco Santander e/ou da Santander Corretora sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas; as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
- a. Durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição (“Pedido de Subscrição” ou “Pedidos de Subscrição”), observado o Valor Mínimo de Investimento;
- b. Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão preencher o Pedido de Subscrição no Internet Banking (www.santander.com.br), neste site acessar o Internet Banking, clicar em “Investimentos e Poupança”, menu “Acesso ao Home Broker”, clicar em “Menu/Ofertas Públicas” e, em seguida, clicar em “Santander Papéis Imobiliários FII”) ou por meio do Coordenador Contratado (www.santandercorretora.com.br – Home Broker, clicar em “Menu Ofertas Públicas”) em qualquer dia, observados os prazos estabelecidos no Cronograma Estimativo da Oferta. Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- c. O Coordenador Líder consolidará os pedidos de subscrição dos Investidores, inclusive das Pessoas Vinculadas;
- d. Os Investidores deverão proceder à assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Banco Santander e/ou na Santander Corretora, correspondentes ao Valor da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea “e” abaixo;
- e. Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Banco Santander não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), para o pagamento integral do Valor das Cotas subscritas, acrescido do valor referente à Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Pedidos de Subscrição firmados serão cancelados e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Pedidos de Subscrição. Os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e, exceto para os investidores considerados institucionais, os recursos depositados em conta corretora, não são considerados como valor disponível para fins deste item;
- f. 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 para subscrição de Cotas da 1ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (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 e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado;
- g. No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os Investidores poderão formalizar o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 1ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação, ou (c) condicionando a sua subscrição à colocação de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 1ª Emissão, que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, hipótese em que o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas. Na hipótese do item (c) acima, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 1ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item “b” acima serão automaticamente cancelados. Entende-se como Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas todas as Cotas da 1ª Emissão objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;
- h. na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
- i. caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
- j. caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento por tais Investidores, da Taxa de Distribuição Primária, conforme disposto no item 8.7.3. do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº05/2014.

Alocação, Rateio e Liquidação

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Prazo de Colocação será realizada na forma e condições seguintes: Ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta, o Coordenador Líder apurará a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de Subscrição, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:

(a) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período do Pedido de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e



(b) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, 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 Pedido de Subscrição.

5. COTAS ADICIONAIS

O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços de colocação, pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes da Oferta.

7. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

A quantidade mínima de Cotas da 1ª Emissão a ser integralizada por cada um dos cotistas da 1ª Emissão, no âmbito da Oferta, é de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte. Se o Investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de 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, (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 e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. 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, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

Caso, durante Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta acrescido das Cotas Adicionais, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, no término do Prazo de Colocação, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A subscrição das Cotas da 1ª Emissão será feita mediante assinatura eletrônica do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização. O Boletim de Subscrição conterá também o recibo de pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

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

8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA 1ª EMISSÃO

Os recursos obtidos com a distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão integralmente destinados à aquisição dos Ativos e dos Ativos Financeiros, na forma prevista na Política de Investimentos do Fundo.

9. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta 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 (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 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 respectiva revogação pelo Investidor.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos (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 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 pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores sobre o cancelamento ou revogação da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

10. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

11. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS DA 1ª EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. 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. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 40 A 46 DO PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 1ª EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

12. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador perante o Escriturador, em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Financeiros e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Financeiros e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

13. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo poderá, a qualquer tempo e nos termos da regulamentação vigente, contratar um o Formador de Mercado, com o objeto fomentar a liquidez das Cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, garantindo a existência e a permanência de ofertas diárias de compra e venda para as Cotas, no sistema PUMA é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

14. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta foi registrada pela CVM em 27 de junho de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023. Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data desse registro:

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA 1ª EMISSÃO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Protocolo do pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	12.04.2019
2	Protocolo do pedido de admissão na B3	12.04.2019
3	Exigências do pedido de admissão na B3	22.04.2019
4	Exigências da Oferta pela CVM	15.05.2019
5	Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM	27.05.2019
6	Atendimento de Exigências da Oferta pela B3	27.05.2019
7	Concessão do Pedido de Admissão pela B3	04.06.2019
8	Vícios Sanáveis da Oferta pela CVM	10.06.2019
9	Atendimento de Vícios Sanáveis da Oferta	12.06.2019
10	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	27.06.2019
11	Disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início	28.06.2019
12	Início da Distribuição das Cotas da 1ª Emissão	28.06.2019
13	Primeiro Período de recebimento dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	05.07.2019 a 16.07.2019
14	Primeira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	19.07.2019
15	Segundo Período de recebimento dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	22.07.2019 a 30.07.2019
16	Segunda Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	02.08.2019
17	Terceiro Período de Recebimento dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	05.08.2019 a 13.08.2019
18	Terceira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	16.08.2019
19	Início do Quarto Período de Recebimento dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	19.08.2019 a 10.12.2019
20	Quarta Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	13.12.2019
21	Divulgação do Anúncio de Encerramento	16.12.2019

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM.

15. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472 será realizada mediante aquisição, pelo Gestor, dos seguintes Ativos: a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); b) 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; 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) LIG; f) LCI; g) LH; h) Cotas de FII; e i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

O Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos, nos seguintes Ativos Financeiros: (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.

Adicionalmente, nos termos do item 4.5. do Regulamento, 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 – Segmento CETIP UTVM ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, 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 nº 472.

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 nº 472.

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

16. TAXA DE INGRESSO

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.



17. TAXA DE PERFORMANCE E SAÍDA

Não será cobrada taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

18. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

ADMINISTRADOR

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D

São Paulo - SP

Tel.: (11) 3012-5778 / (11) 5538-5538

E-mail: mfrancisco@santander.com.br / helrodrigues@santander.com.br

Website: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>

GESTOR

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Torre E – 14º e 15º andares

São Paulo – SP

Tel.: (11) 4130-9344

E-mail: marcus.fernandes@santanderam.com/ societariosantanderasset@santanderam.com

Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

COORDENADORES

SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A

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

São Paulo - SP

Tel.: (11) 4130-9344

E-mail: marcus.fernandes@santanderam.com/ societariosantanderasset@santanderam.com

Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A

São Paulo - SP

Tel.: 3553-6518

Website: www.santander.com.br

Para acessar o Prospecto, neste site acessar "www.santander.com.br/prospectos" (neste website, acessar "Ofertas em Andamento" e, por fim, acessar "Santander Papéis Imobiliários - FII" e clicar em "Prospecto").

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar "www.santander.com.br/prospectos" (neste website, acessar "Ofertas em Andamento" e, por fim, acessar "Santander Papéis Imobiliários - FII" e clicar em "Anúncio de Início").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ / CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "SANTANDER PAPEIS IMOBILIARIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO", acessar "SANTANDER PAPEIS IMOBILIARIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto").

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em "Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto").

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta de subscrição ou de venda das Cotas da 1ª Emissão. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Boletins de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas da 1ª Emissão e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUANTO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O investimento em Cotas da 1ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023, em 27 de junho de 2019.

“O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas.”

São Paulo, 28 de junho de 2019.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



COORDENADOR CONTRATADO



ASSESSORES LEGAIS



Issaka
Ishikawa
Peysner
Cornacchia
Assolimi

