

Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações, tendo sido arquivado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM para fins exclusivos de análise e exigências por parte da CVM. Este documento, portanto, não se caracteriza como o Prospecto da Oferta e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no Brasil ou em qualquer outra jurisdição. Os potenciais investidores não devem tomar uma decisão de investimento somente com base nas informações contidas nesta minuta.

## PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

### SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 32.903.702/0001-71

Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, Santo Amaro – São Paulo – SP

Gerido por Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

No montante de até

**R\$ 359.999.982,62\***

(trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos)

**\*O valor acima (“Valor da Oferta”) não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 3ª Emissão, no valor de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.**

Código ISIN nº BRSARECTF006 – Código de Negociação nº SARE11

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



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021.

O **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 32.903.702/0001-71 (“**Fundo**”), administrado pela **SANTANDER CACEIS 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, Santo Amaro, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administradora**”) está realizando uma oferta pública de distribuição (“**Oferta**”), nos termos das Instruções da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alteradas (“**Instrução CVM nº 400**” e “**Instrução CVM nº 472**”, respectivamente), de até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) cotas em série única da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Cotas**” ou “**Cotas da 3ª Emissão**” e “**3ª Emissão**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos reais), na data de integralização (“**Data de Emissão**” e “**Valor de Emissão por Cota**”, respectivamente), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,00 (dois reais), de modo que o valor desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), equivalente a um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores. O valor da Oferta será de até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sendo que este valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 3ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2% (dois por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão, no valor de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 3ª Emissão será de até R\$ 367.180.594,62 (trezentos e sessenta e sete milhões, cento e oitenta mil, quinhentos e noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a possibilidade do exercício da opção de Montante Adicional. As Cotas da 3ª Emissão (conforme definidas neste Prospecto), após o exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 3ª Emissão realizadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). Exceto pelas Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 3ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 398.923 (trezentas e noventa e oito mil, novecentas e vinte e três) Cotas da 3ª Emissão, o que corresponde a, no mínimo, R\$ 40.000.009,21 (quarenta milhões, nove reais e vinte e um centavos) (“**Montante Mínimo da Oferta**”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 (“**Distribuição Parcial**”). As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. O prazo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Distribuição**”).

A Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, da Coordenadora Contratada e do Gestor, poderá optar por acrescentar o Valor da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o montante adicional de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos) (“Montante Adicional”). As Cotas referentes ao Montante Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, se emitidas, não estarão sujeitas ao Direito de Preferência.

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”) e contará com a **SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS 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 – 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49 (“Santander Corretora” ou “Coordenadora Contratada” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada, “Instituições Participantes da Oferta”).

Cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 200 (duzentas) Cotas, pelo Valor de Emissão por Cota, ou seja, R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 20.454,00 (vinte mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais) (“Investimento Mínimo”), sendo certo que a quantidade de Cotas efetivamente alocadas aos Investidores poderá ser inferior ao Investimento Mínimo ora mencionado em caso (i) de excesso de demanda e realização de rateio; e (ii) de Distribuição Parcial, conforme descrito na Seção 4. “Informações Relativas à Oferta” nas páginas 67 a 95 deste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas. Não obstante, no âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.019.938,71 (um milhão, dezenove mil, novecentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas.

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto) poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DO 5º (QUINTO) DIA ÚTIL CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Valor Desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão”), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas.

OFERTA	VALOR DE EMISSÃO (R\$)	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)	TOTAL (R\$)
Por Cota da 3ª Emissão	100,27	2,00	102,27****
<b>Volume da Oferta*</b>	40.000.009,21	797.846,00	40.797.855,21
<b>Volume da Oferta**</b>	359.999.982,62	7.180.612,00	367.180.594,62
<b>Volume da Oferta***</b>	431.999.979,14	8.616.734,41	440.616.713,55

\*Considerando o Montante Mínimo da Oferta.

\*\*Considerando o Valor da Oferta.

\*\*\*Considerando o Valor da Oferta e a subscrição integral das Cotas Adicionais.

\*\*\*\*Valor equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Prat 12 Fundo de Investimento Imobiliário*” (“*Instrumento de Constituição*”), que também aprovou o “*Regulamento do Prat 12 Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 19 de fevereiro de 2018 e registrado no 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.627, alterado pelo “*Ato Único do Administrador*”, realizado em 20 de setembro de 2019, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII e aprovou a Oferta (“*Instrumento de Primeira Alteração*”) e foi registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.353.584, o qual foi retificado pelo “*Ato Unilateral do Administrador*”, de 24 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.353.754, sendo novamente alterado por “*Ato Único do Administrador*”, realizado em 30 de outubro de 2020 (“*Instrumento de Segunda Alteração*” e “*Regulamento*”, respectivamente).

Os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 6 de abril de 2021, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob o nº 1.381.284, em 8 de abril de 2021.

Observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, será permitida a colocação para pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, 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*”). 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.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” CONSTANTE NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 9 DE ABRIL DE 2021.**

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

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.**

**“ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020 (“CÓDIGO ANBIMA”), BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 96 A 111 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.**

**“ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.”**

**“O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.”**

**“ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.”**

“A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.”

“A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.”

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DO COORDENADOR CONTRATADO E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS INTEGRALIZADAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

“OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 96 A 111 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.”

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

Administradora



Coordenadora Líder



Gestor



Coordenadora Contratada



Assessoria Legal



A data deste Prospecto Preliminar é 28 de abril de 2021.

## AVISOS IMPORTANTES

**QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM 5.5. DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 96 A 111, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO ITEM 4 DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS. AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, NAS PÁGINAS 96 A 111 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O SECURITIES ACT DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O INVESTMENT COMPANY ACT DE 1940, BEM COMO SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA US PERSONS (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTEAMERICANAS, INCLUINDO O REGULATION S E O SECURITIES ACT DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>11</b>
<b>1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO.....</b>	<b>43</b>
2.1. Base Legal.....	44
2.2. Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas Anteriores.....	44
2.3. Características Principais do Fundo .....	44
2.3.1. Público Alvo.....	45
2.3.2. Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo .....	45
2.3.3. Assembleia Geral de Cotistas .....	46
2.3.4. Convocação .....	47
2.3.5. Instalação e Deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.....	47
2.3.6. Características das Cotas.....	48
2.3.7. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	49
2.3.8. Forma de Condomínio.....	49
2.3.9. Prazo .....	49
2.3.10. Novas Emissões de Cotas .....	49
2.3.11. Critério de Precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo .....	50
2.3.12. Descrição dos Ativos Imobiliários.....	50
2.3.13. Política de Exercício de Voto .....	50
2.3.14. Taxas e Encargos do Fundo .....	50
2.3.15. Política de Distribuição de Rendimentos .....	52
2.3.16. Liquidação do Fundo .....	52
2.3.17. Atribuições da Administradora .....	53
2.3.18. Atribuições do Gestor .....	54
2.3.19. Vedações à Administradora e ao Gestor.....	54
2.3.20. Substituição da Administradora e do Gestor .....	55
2.3.21. Principais Fatores de Risco do Fundo.....	55
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....</b>	<b>57</b>
3.1. Administradora e Custodiante .....	58
3.1.1. Breve Descrição da Administradora e do Custodiante .....	58
3.2. Coordenador Líder .....	58
3.2.1. Breve Descrição do Coordenador Líder .....	58
3.3. Coordenadora Contratada .....	61
3.3.1. Breve Descrição da Coordenadora Contratada.....	61
3.4. Gestor.....	61
3.4.1. Breve Descrição do Gestor .....	61
Filosofia de Investimento e Monitoramento de Riscos: .....	63
3.5. Auditor Independente.....	63

3.6. Assessor Legal .....	63
3.7. Escriturador.....	64
3.8. Formador de Mercado .....	64
3.9. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	64
3.10. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 .....	64
3.11. Remuneração dos Prestadores de Serviços .....	64
3.11.1. Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial .....	64
3.11.2. Remuneração do Gestor .....	65
3.11.3. Remuneração das Instituições Participantes da Oferta .....	65
<b>4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA .....</b>	<b>67</b>
4.1. Composição do Patrimônio do Fundo.....	68
4.2. Características e Prazos.....	68
4.2.1. Quantidade e Valor das Cotas da 3ª Emissão .....	68
4.2.2. Prazo de Distribuição da 3ª Emissão .....	69
4.2.3. Público-Alvo da 3ª Emissão .....	69
4.2.4. Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão ....	69
4.2.5. Pedidos de Subscrição.....	70
4.2.6. Direito de Preferência .....	70
4.2.7. Autorização da Oferta .....	72
4.2.8. Negociação das Cotas da 3ª Emissão .....	72
4.2.9. Distribuição Parcial.....	72
4.2.10. Regime de Colocação da 3ª Emissão.....	73
4.2.11. Procedimento de Alocação de Ordens.....	73
4.2.12. Plano de Distribuição .....	74
4.2.13. Oferta Não Institucional.....	76
4.2.14. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	79
4.2.15. Oferta Institucional .....	79
4.2.16. Critério de Rateio da Oferta Institucional .....	81
4.2.17. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	81
4.2.18. Alocação e Liquidação da Oferta.....	81
4.2.19. Formador de Mercado .....	83
4.2.20. Histórico de Negociações.....	83
4.2.21. Cronograma Estimativo da Oferta .....	84
4.2.22. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	85
4.2.23. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta .....	85
4.2.24. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado .....	86
4.2.25. Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	86
4.2.26. Inadequação da Oferta .....	87
4.2.27. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3).....	88
4.2.28. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	88
4.2.29. Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	89

4.3. Contrato de Distribuição da 3ª Emissão.....	90
4.3.1. Coordenadora Líder .....	90
4.3.2. Coordenadora Contratada .....	90
4.3.3. Participantes Especiais .....	91
4.3.4. Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	91
4.3.5. Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição.....	92
4.3.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	92
4.3.7. Regime de Colocação .....	94
4.4. Contrato de Garantia de Liquidez.....	94
4.5. Destinação dos Recursos.....	94
4.6. Estudo de Viabilidade.....	95
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>96</b>
5.1. Riscos de Mercado .....	97
5.2. Fatores Macroeconômicos Relevantes .....	98
5.3. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	98
5.4. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento .....	98
5.5. Riscos do Uso de Derivativos .....	98
5.5. Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros .....	98
5.6. Risco da Diversidade da Política de Investimento do Fundo .....	99
5.7. Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário .....	99
5.8. Risco de Desvalorização .....	99
5.9. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário .....	99
5.10. Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento .....	100
5.11. Riscos de Crédito.....	100
5.12. Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do Fundo .....	100
5.13. Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis .....	100
5.14. Risco de Despesas Extraordinárias.....	101
5.15. Risco Operacional.....	101
5.16. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.....	101
5.17. Risco de Alterações na Lei do Inquilinato .....	101
5.18. Risco de Reclamação de Terceiros .....	101
5.19. Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Bens Imóveis pelo Poder Público.....	102
5.20. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público .....	102
5.21. Riscos Ambientais .....	102
5.22. Risco de Desastres Naturais e Sinistro .....	103
5.23. Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída .....	103
5.24. Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis .....	103
5.25. Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis.....	104
5.26. Risco de Desenquadramento .....	104



5.27. Risco Pertinente à Eventual Não Colocação, ou Colocação Parcial, dos Valores Mobiliários Objeto da Oferta, bem como as Consequências Advindas da Não Colocação Integral dos Valores Mobiliários Ofertados .....	104
5.28. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas	104
5.29. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade .....	105
5.30. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	105
5.31. Risco de Governança .....	105
5.32. Risco Regulatório .....	105
5.33. Risco Tributário .....	105
5.34. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	106
5.35. Valor de Mercado das Cotas .....	107
5.36. Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	107
5.37. Risco de Potencial Conflito de Interesses .....	107
5.38. Liquidez Reduzida das Cotas .....	107
5.39. Risco Relativo à Concentração e Pulverização .....	107
5.40. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	107
5.41. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....	108
5.42. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	108
5.43. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros .....	108
5.44. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento .....	108
5.45. Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição .....	109
5.46. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	109
5.47. Risco da Justiça Brasileira.....	109
5.48. Risco Relativo à não Substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante .....	109
5.49. Classe Única de Cotas.....	109
5.50. O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário .....	109
5.51. Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921 .....	110
5.52. Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor da Oferta .....	110
5.53. Risco de potencial conflito de interesse na contratação de distribuidor ligado ao administrador .....	110
5.54. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados .....	110
5.55. Risco relacionado à pandemia do Coronavírus .....	110
5.56. Risco de não concretização da Oferta .....	111
5.57. Outros riscos .....	111
<b>6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>112</b>
<b>7. TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>114</b>
7.1. Tributação Aplicável ao Fundo.....	115

7.1.1. Imposto de Renda .....	115
7.1.2. IOF/Títulos.....	115
7.2. Tributação Aplicável aos Investidores.....	116
7.2.1. Imposto de Renda .....	116
7.2.2. Investidores Residentes no Exterior.....	116
7.2.3. Tributação do IOF/Títulos .....	116
7.2.4. Tributação do IOF/Câmbio.....	117
<b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....</b>	<b>118</b>
8.1. Relacionamento entre a Administradora e o Gestor .....	119
8.2. Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder.....	119
8.3. Relacionamento entre a Administradora e a Santander Corretora .....	120
8.4. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor .....	120
8.5. Relacionamento entre a Santander Corretora e o Gestor .....	120
8.6. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Santander Corretora.....	121
8.7. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes.....	121
ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO.....	122
ANEXO II – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A 3ª EMISSÃO .....	166
ANEXO III – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	174
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	175
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	176
ANEXO VI – INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 .....	206
ANEXO VII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES.....	210

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão os significados previstos na tabela abaixo. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472 e do Regulamento do Fundo.

<b>“1ª Emissão”:</b>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>“2ª Emissão”:</b>	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>“3ª Emissão” ou “Emissão”:</b>	A presente 3ª (terceira) emissão de, no máximo, 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) Cotas do Fundo, as quais serão emitidas em série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, totalizando o valor de R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sem considerar as Cotas Adicionais, no valor de emissão de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos) por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário por Cota.
<b>“Administradora”:</b>	<b>SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.015, expedido em 29 de abril de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, Santo Amaro, inscrita no CNPJ sob nº 62.318.407/0001-19.
<b>“ANBIMA”:</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“Anúncio de Encerramento”:</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
<b>“Anúncio de Início”:</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”:</b>	A assembleia geral de Cotistas que se encontra disciplinada na Seção “Sumário do Fundo” na página 46 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Ativos Imobiliários”:</b>	São os Imóveis e direitos reais sobre Imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo, seja diretamente ou por meio da aquisição

de: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sendo certo que o Fundo também poderá adquirir CEPAC caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridos, integrarão o conceito de Ativos Imobiliários).

**“Ativos Financeiros”:**

São os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (f) 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 imobiliários; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas; (h) Letras de Crédito Imobiliário; (i) Letras Hipotecárias; (j) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**“Auditor Independente”:**

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, estabelecida na capital do Estado de São Paulo, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º e do 13º ao 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.

<b>“Aviso ao Mercado”:</b>	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Coordenadoras, da Administradora, do Gestor, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
<b>“B3”:</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”:</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Boletim de Subscrição”:</b>	Documento que formaliza a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, que poderá ser celebrado pelo Investidor por meio de assinatura eletrônica, na versão em que estiver disponibilizada em sítio eletrônico das Instituições Participantes da Oferta, na rede mundial de computadores.
<b>“Brasil” ou “País”:</b>	República Federativa do Brasil.
<b>“Carta Convite”</b>	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“CEPAC”:</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção.
<b>“CMN”:</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”:</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código Civil”:</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>“Código ANBIMA”:</b>	O <i>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”</i> , vigente desde 20 de julho de 2020.
<b>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”</b>	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da Coordenadora Contratada; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.NET, administrado pela B3, na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.2.21. (‘Cronograma Estimativo da Oferta’), informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
<b>“Comunicado de Resultado Final de Alocação”</b>	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da Coordenadora Contratada; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício

do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a fim de informar se o Valor da Oferta foi atingido, se foi exercida a opção de Montante Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.

- “Contrato de Custódia”:** Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos de Investimento, celebrado pelo Fundo, representado pela Administradora, e o Custodiante, conforme alterado de tempos em tempos.
- “Contrato de Distribuição”:** “Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 3ª Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII, em Regime de Melhores Esforços de Colocação”, por meio do qual o Fundo, por meio da Administradora, contratou o Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada para realizar a distribuição das Cotas da 3ª Emissão.
- “Coordenadores”** O Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidas em conjunto.
- “Coordenador Líder”:** Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
- “Coordenadora Contratada” ou “Santander Corretora”:** Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários 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 – 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49.
- “Cotas”:** As cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
- “Cotas da 3ª Emissão”:** As Cotas da 3ª emissão do Fundo, emitidas em classe e série únicas, que totalizam até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de Cotas da 3ª Emissão, todas com valor unitário de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sem prejuízo das Cotas Adicionais.

<b>“Cotas Adicionais”:</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.
<b>“Cotas Remanescentes”:</b>	As Cotas da 3ª Emissão, emitidas no âmbito da 3ª Emissão, não subscritas pelos titulares do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>“Cotistas”:</b>	São os titulares de Cotas.
<b>“CRI”:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Lei nº 10.931/2004.
<b>“Custodiante”:</b>	Santander Caceis Brasil DTVM, acima qualificada.
<b>“Custo Unitário de Distribuição”:</b>	<p>de Significa o valor fixo, equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota subscrita.</p> <p>Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever cotas no âmbito da 3ª Emissão, inclusive aquele investidor que subscrever e integralizar Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, deverá arcar com o custo unitário de distribuição por nova Cota, que será equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais, conforme especificado no item 4.3.4. (‘Demonstrativo dos Custos da Oferta’), na página 91 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.</p>
<b>“CVM”:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data Base”:</b>	Significa o dia de divulgação do Fato Relevante sobre a data base, conforme cronograma da Oferta, descrito no item 4.2.21.

(‘Cronograma Estimativo da Oferta’), na página 84 deste Prospecto, sendo certo que, após o fechamento dos mercados nessa data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência bem como o número de Cotas da 3ª da Emissão que cada um poderá exercer.

<b>“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”:</b>	Data em que terá início o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta, descrito no item 4.2.21. (‘Cronograma Estimativo da Oferta’), na página 84 deste Prospecto.
<b>“Datas de Liquidação”:</b>	A Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação da Oferta, quando referidas em conjunto.
<b>“Data de Liquidação da Oferta”:</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no item 4.2.21. (‘Cronograma Estimativo da Oferta’), na página 84 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:</b>	Data da liquidação do exercício do Direito de Preferência, conforme indicada no item 4.2.21. (‘Cronograma Estimativo da Oferta’), na página 84 deste Prospecto.
<b>“DDA”:</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
<b>“Debêntures”:</b>	Debêntures emitidas nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Dia Útil”:</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>“Direito de Preferência”</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das novas Cotas, até a proporção do número de novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas da 3ª Emissão.
<b>“Distribuição Parcial”:</b>	Distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, desde que tenham sido subscritas Cotas das 3ª Emissão em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondentes ao Valor da Oferta. As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.



<b>“Encargos do Fundo”:</b>	São os custos e despesas descritos no item 7.3. do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 50 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Escriturador”:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>“Estudo de Viabilidade”:</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da Oferta, conforme constante do Anexo V deste Prospecto Preliminar.
<b>“Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas da 3ª Emissão”:</b>	Fator de proporção para o cálculo do direito de preferência de Cotas da 3ª Emissão, equivalente a 0,67051686094, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>“FII”:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Formador de Mercado”:</b>	Banco Fator S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 – 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>“Fundo”:</b>	Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>“Gestor”:</b>	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre A, 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
<b>“Imóveis”:</b>	Significam os empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento dos referidos empreendimentos imobiliários.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”:</b>	O Coordenador Líder, a Coordenadora Contratada e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
<b>“Instrução CVM nº 384”:</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 400”:</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

<b>“Instrução CVM nº 472”:</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Investidores”:</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>“Investidores Institucionais”:</b>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.092,98 (um milhão, noventa e dois reais e noventa e oito centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.020.040,98 (um milhão, vinte mil e quarenta reais e noventa e oito centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.974 (nove mil, novecentas e setenta e quatro) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>“Investidores Institucionais”:</b>	<b>Não</b> Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.019.938,71 (um milhão, dezenove mil, novecentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas da 3ª Emissão, por Investidor Não Institucional.
<b>“Investimento Mínimo”:</b>	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, pelo Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 3ª Emissão, um valor de R\$ 20.454,00 (vinte mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais), correspondente ao valor de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais) como valor do investimento mínimo e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como o Custo Unitário de

Distribuição, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Investimento Mínimo.

O Investimento Mínimo não será aplicável quando, (i) o Investidor condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, ou (ii) houver rateio, observadas as condições previstas neste Prospecto Preliminar, nestes casos, o Investimento Mínimo não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Investimento Mínimo.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Custo Unitário de Distribuição, o qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão e não é computado no cálculo do valor do Investimento Mínimo.

<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472, a aplicação dos recursos recebidos em razão do exercício do Direito de Preferência e/ou na Data de Liquidação da Oferta, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“LCI”:</b>	Letras de Crédito Imobiliário.
<b>“Lei nº 6.404/76”:</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.668/1993”:</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.514/1997”:</b>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.779/1999”</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>“Lei nº 10.931/2004”:</b>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.033/2004”:</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Montante Adicional”:</b>	A Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, da Coordenadora Contratada e do Gestor, poderá optar por acrescentar o Valor da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o montante adicional de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos). As Cotas referentes ao Montante Adicional poderão ser destinadas a

atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, se emitidas, não estarão sujeitas ao Direito de Preferência.

<b>“Montante Mínimo da Oferta”:</b>	da	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 40.000.009,21 (quarenta milhões, nove reais e vinte e um centavos), considerando o valor de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos) por Cota, na Data de Emissão, representado por 398.923 (trezentas e noventa e oito mil, novecentas e vinte e três) Cotas da 3ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 3ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
<b>“Oferta”:</b>		Oferta pública de distribuição primária de até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) Cotas da 3ª Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400, sem considerar a opção de Montante Adicional e observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>“Oferta Institucional”:</b>		Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”:</b>		Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Participantes Especiais”</b>		São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Pedidos de Subscrição”:</b>		O Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais, quando referidos em conjunto.
<b>“Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais”:</b>		Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, no âmbito da Oferta Institucional.
<b>“Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais”:</b>		Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, no âmbito da Oferta Não Institucional.
<b>“Período de Exercício do Direito de Preferência”:</b>	do	Período para exercício do Direito de Preferência que será de 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme indicado no item 4.2.21. (‘Cronograma Estimativo da Oferta’), na página 84 deste Prospecto.
<b>“Período de Subscrição de Cotas Remanescentes”:</b>		Período no qual os Investidores deverão firmar os seus Pedidos de Subscrição para aquisição das Cotas Remanescentes, conforme

indicado no item 4.2.21. ('Cronograma Estimativo da Oferta'), na página 84 deste Prospecto.

**“Pessoas Ligadas”:**

Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**“Pessoas Vinculadas”:**

Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, 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.

**“Plano de Distribuição”:**

Plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos no item 4.2.12. ('Plano de Distribuição'), nas páginas 74 deste Prospecto.

**“Política de Investimento”:**

A política de investimento do Fundo é disciplinada no item 4 e subitens do Regulamento e encontra-se descrita no Item “Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo” na página 45 deste Prospecto Preliminar.

**“Prazo de Distribuição”:**

Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Coordenadora Contratada, a Administradora e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

<b>“Valor Desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão”:</b>	O valor pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,00 (dois reais), no total de R\$ 102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos) por Cota.
<b>“Prestadores de Serviço do Fundo”:</b>	São a Administradora, o Gestor, o Coordenador Líder, a Coordenadora Contratada, o Escriturador, o Custodiante e o Auditor Independente e o Formador de Mercado do Fundo, quando mencionados em conjunto.
<b>“Procedimento de Alocação das Ordens”:</b>	<p>O procedimento de alocação das ordens conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas da 3ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>“Prospecto Definitivo”:</b>	Será o <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> .
<b>“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”:</b>	O presente <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> .
<b>“Público Alvo”:</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto.

Não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento.

- “Regulamento”:** O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 30 de outubro de 2020, e que se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar na forma do Anexo I.
- “Resolução CMN nº 2.921”:** Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.
- “Taxa de Administração”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial” no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 64 deste Prospecto Preliminar.
- “Taxa de Administração Inicial”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial” no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 64 deste Prospecto Preliminar.
- “Taxa DI”:** Significa a variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Segmento CETIP UTMV, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).
- “Valor de Emissão por Cota”:** O valor da emissão por Cota da 3ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), e foi determinado com base no valor patrimonial das cotas na data do último fechamento do mês de março (conforme divulgado em 31 de março de 2021), nos termos do item 8.4.1. Regulamento do Fundo, sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,00 (dois reais), de modo que o valor pago pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), equivalente a um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores
- “Valor da Oferta”:** O valor da Oferta será de até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), considerando o valor unitário de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, representado por até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de Cotas da 3ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Valor da Oferta as Cotas Adicionais, bem como o Custo Unitário de Distribuição.

**1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO**

---



## RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da 3ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 111 deste Prospecto Preliminar.

<b>Emissor:</b>	Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Tipo e Prazo do Fundo:</b>	Condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.
<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>Público Alvo:</b>	<p>A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<b>Autorização da Oferta</b>	A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 6 de abril de 2021, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1.381.284, em 8 de abril de 2021.
<b>Valor da Oferta:</b>	Até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Valor da Oferta as Cotas Adicionais, nem o Custo Unitário de Distribuição.
<b>Montante Mínimo da Oferta:</b>	R\$ 40.000.009,21 (quarenta milhões, nove reais e vinte e um centavos), não sendo consideradas para efeito do cálculo do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas da 3ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, nem os valores decorrentes do Custo Unitário de Distribuição.
<b>Valor Desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão:</b>	O valor unitário de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), que corresponde ao Valor da Cota da 3ª Emissão, equivalente, na Data de

Emissão, a R\$102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

**Investimento Mínimo:**

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

O Investimento Mínimo não será aplicável quando, (i) o Investidor condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, ou (ii) houver rateio, observadas as condições previstas neste Prospecto Preliminar, nestes casos, o Investimento Mínimo não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Investimento Mínimo.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Custo Unitário de Distribuição, o qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão e não é computado no cálculo do valor do Investimento Mínimo.

**Valor de Emissão por Cota**

O valor da emissão por Cota da 3ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas na data do último fechamento do mês de março (divulgado em 31 de março de 2021), nos termos do item 8.4.1. Regulamento do Fundo, sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,00 (dois reais), de modo que o valor desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 102,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), equivalente a um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores.

**Custo Unitário de Distribuição de**

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever cotas no âmbito da 3ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por nova Cota, que será equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais, conforme especificado no item 4.3.4. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta'), na página 91 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo

Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

**Quantidade de Cotas da Oferta** Até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de Cotas da 3ª Emissão, sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais.

**Cotas Adicionais** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas.

**Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária** de A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 3ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

**Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão).**

Os pagamentos acima referidos serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

**Inadequação da Oferta a Investidores** O investimento em Cotas da 3ª 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 96 a 111 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 3ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

**Regime de Colocação**

A Oferta de Cotas da 3ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços.

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

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

As Cotas da 3ª 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 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

**Direito de Preferência**

Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 3ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) Cotas da 3ª Emissão, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma descrito na página 84 deste Prospecto.

O direito de preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas da 3ª Emissão equivalente a 0,67051686094.

Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas neste Prospecto.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas 3ª Emissão na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão cancelados.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não

implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

O Cotista que exerça o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota após o encerramento da Oferta, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas.

Para esclarecimentos adicionais e informações sobre o exercício do Direito de Preferência, vide item 4.2.6. ('Direito de Preferência') na página 70 deste Prospecto.

#### **Distribuição Parcial**

Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 40.000.009,21 (quarenta milhões, nove reais e vinte e um centavos), equivalentes a 398.923 (trezentas e noventa e oito mil, novecentas e vinte e três) Cotas 3ª Emissão. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta.

Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 3ª Emissão.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do Comunicado do Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento total ou parcial, conforme o caso, das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Montante Mínimo da Oferta, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 4.3.4. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta') deste Prospecto, na página 91, a Administradora arcará com os referidos custos de distribuição.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 5.27. (‘RISCO PERTINENTE À EVENTUAL NÃO COLOCAÇÃO, OU COLOCAÇÃO PARCIAL, DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA, BEM COMO AS CONSEQUÊNCIAS ADVINDAS DA NÃO COLOCAÇÃO INTEGRAL DOS VALORES MOBILIÁRIOS OFERTADOS’), NA PÁGINA 104, DESTE PROSPECTO.**

#### **Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações

com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações sobre o plano de distribuição, veja o item 4.2.12. ('Plano de Distribuição'), na página 74 deste Prospecto.

**Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.

**Negociação**

As Cotas da 3ª Emissão serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação do anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª e 2ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal. A este respeito, é recomendada a leitura dos fatores de risco previstos na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 96 a 111.

As cotas do Fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 sob o código "SARE11".

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas da 3ª Emissão pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

**Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional.



Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.2.13. ('Oferta Não Institucional') na página 76 deste Prospecto, e item 4.2.14. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 79 deste Prospecto.

Já os Investidores Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária, caso necessário. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.2.15. ('Oferta Institucional') na página 79 deste Prospecto e item 4.2.16. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 81 deste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das novas Cotas no mercado secundário. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM 5.50. ('O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO') DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

#### **Período de Subscrição**

Período no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu Pedido de Subscrição de Cotas da 3ª Emissão junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA**

## **INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**

Para mais informações, vide itens 4.2.15. ('Oferta Institucional') na página 79 deste Prospecto e 4.2.13. ('Oferta Não Institucional') na página 76 deste Prospecto.

### **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, que será realizado concomitantemente ao Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedido(s) de Subscrição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial).

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 1.077.091 (um milhão, setenta e sete mil e noventa e uma) novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 30% (trinta por cento) do Valor da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais. As Instituições

Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item 4.2.13. ('Oferta Não Institucional') na página 76 deste Prospecto, na Seção 4. "Informações Relativas à Oferta".

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 30% (trinta por cento) do Valor da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais exceda a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de novas Cotas.

O Coordenador Líder poderá, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, manter a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Na ocorrência de rateio, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, veja o item 4.2.14. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 79 deste Prospecto.

#### **Oferta Institucional**

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item 4.2.15. ('Oferta Institucional') na página 79 deste Prospecto.

Não obstante, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.092,98 (um milhão, noventa e dois reais e noventa e oito centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição,

totalizando o montante mínimo de R\$ 1.020.040,98 (um milhão, vinte mil e quarenta reais e noventa e oito centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.974 (nove mil, novecentas e setenta e quatro) Cotas da 3ª Emissão, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**

**Critério de Rateio da Oferta Institucional**

Caso os Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos previstos no item 4.2.14. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') deste Prospecto, o Coordenador Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

O Coordenador Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Institucional, veja o item 4.2.16. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 81 deste Prospecto.

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas receberá, na Data da Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota após o encerramento da Oferta, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 5.50. (‘O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO’), NA PÁGINA 109, DESTE PROSPECTO.**

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão**

Exceto pelas Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na Data de Liquidação da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas 3ª Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA, observado o disposto no item 4.2.12. (‘Plano de Distribuição’), na página 74 e seguintes deste Prospecto.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

**Alocação e Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3 (referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais), incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 4.2.18. ('ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA') NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO.**

**Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento Da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada

diretamente pela Instituição Participante da Oferta com a qual sua ordem foi realizada e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da revogação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da

divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

#### **Publicidade**

Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 3ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos websites da Administradora – [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br), das demais Instituições Participantes da Oferta (quando aplicável), da CVM – [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, observada a possibilidade da Administradora, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.

#### **Formador de Mercado**

A Administradora contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que a Administradora e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias no caso do Fundo e 30 (trinta) dias após transcorridos 3 (três) meses de contrato no caso do Formador de Mercado, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor para o exercício da função de



formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede da Administradora, nos endereços informados na seção “Identificação da Administradora, do Coordenador Líder e demais Prestadores de Serviços do Fundo” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

#### **Destinação dos Recursos**

Os recursos a serem obtidos com a 3ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor, para o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.570.871/0001-46, que, por sua vez, é o único e legítimo proprietário de unidades autônomas objeto das matrículas 422.693 e 422.721 a 422.748 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP integrantes do Condomínio WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, nº 14.261 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000, com área BOMA de 46.814 m², no valor correspondente a R\$ 41.383.333,33 (quarenta e um milhões, trezentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) em 31 de março de 2021, sendo que este valor está sujeito à correção monetária até a data do efetivo pagamento.

Os recursos remanescentes a serem obtidos com a 3ª Emissão serão utilizados pelo Gestor e pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELA PARCELA PARA O PAGAMENTO FINAL DA AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

Não existem ativos cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Os ativos a serem adquiridos serão (ou foram, com relação ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII) objeto de avaliação por terceiro independente, nos termos do §4º, do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

<b>Administradora</b>	Santander Caceis Brasil DTVM S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>Coordenadora Contratada</b>	Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidos conjuntamente.
<b>Gestor</b>	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.
<b>Custodiante</b>	Santander Caceis Brasil DTVM S.A.
<b>Escriturador de Cotas</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Assessores Legais</b>	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Sociedade de Advogados – Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, WTJK - TORRE D - 6º andar, São Paulo/SP.
<b>Inexistência de aprovação anterior para a aquisição de ativos financeiros em situação de conflito de interesse</b>	Em linha com o disposto no item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, até a data deste Prospecto, não foi realizada qualquer aprovação para a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em situação de conflito de interesse.

## **2. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

## SUMÁRIO DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

### 2.1. Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM nº 472 e a Instrução CVM nº 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### 2.2. Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas Anteriores

Constituição e 1ª Emissão: O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição, que aprovou o “*Regulamento do Prat 12 Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 19 de fevereiro de 2018 e registrado no 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.627, sendo posteriormente alterado pelo “*Instrumento de Primeira Alteração*”, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII e aprovou a 1ª Emissão, registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.353.584, o qual foi retificado pelo “*Ato Unilateral do Administrador*”, de 24 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.353.754. Quando da 1ª Emissão, foram subscritas 3.599.982 (três milhões, quinhentas e noventa e nove mil, novecentas e oitenta e duas) cotas, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cota.

2ª Emissão: Em 07 de agosto de 2020, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que deliberou sobre a 2ª Emissão de cotas do Fundo. No âmbito da 2ª Emissão, foram subscritas 1.754.553 (um milhão, setecentas e cinquenta e quatro mil, quinhentas e cinquenta e três) cotas nominativas e escriturais, ao valor unitário de R\$ 100,14 (cem reais e catorze centavos) por Cota, observado que o valor da Cota não considerou a taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Cota, de modo que somando-se ao valor da Cota a taxa de distribuição primária, perfaz-se o valor de R\$ 101,64 (cento e um reais e sessenta e quatro centavos) por Cota.

3ª Emissão: Os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 6 de abril de 2021. A 3ª Emissão será de, no máximo, 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) Cotas da 3ª Emissão do Fundo, totalizando o valor de até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sem considerar as Cotas Adicionais. A Oferta da 3ª Emissão das Cotas foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•].

Os recursos que serão captados com a 3ª Emissão, serão utilizados na aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide item 4.5. (‘Destinação dos Recursos’), na página 94 deste Prospecto e o Estudo de Viabilidade elaborado pela Administradora, constante do Anexo V ao presente Prospecto.

### 2.3. Características Principais do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características:

### **2.3.1. Público Alvo**

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

### **2.3.2. Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo**

O Fundo tem por objeto investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, contendo o presente Prospecto Preliminar as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da 3ª Emissão, ao Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Adicionalmente à aquisição pelo Fundo dos Ativos Imobiliários, conforme mencionado no presente Prospecto Preliminar e no respectivo Regulamento, o Fundo também poderá adquirir CEPAC caso sejam pertinentes para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridas, integrarão o conceito de Ativos Imobiliários).

O Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários localizados em todo o território brasileiro.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: em: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

O Fundo, a critério do Gestor em conjunto com a Administradora, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo.

A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela Administradora, sob orientação do Gestor por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, referidos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com a Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A Administradora pode, conforme instruções do Gestor, e em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de expansão de Imóveis da carteira do Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da expansão do respectivo Imóvel.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo: Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Nos termos do item 4.5. do Regulamento, o Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos Imobiliários permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Ainda, nos termos no item 4.9. do Regulamento, a Administradora e o Gestor, conforme suas respectivas competências e responsabilidades, terão discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, cabendo-lhes praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, não tendo a Administradora ou o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

O valor de aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou 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 Imobiliários e/ou de 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 4.9.1. do Regulamento.

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 UTMV ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Nos termos do item 4.8. do Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou das demais Instituições Participantes da Oferta), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, conforme aplicável.

### **2.3.3. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento, ressalvadas as hipóteses do parágrafo abaixo;
- c) destituição ou substituição da Administradora e a escolha de seu substituto;
- d) destituição ou substituição do Gestor, e a escolha de seu substituto;
- e) emissão de novas cotas;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo, sem prejuízo das hipóteses de liquidação que independam da assembleia geral;
- h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- j) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada à Administradora ou ao Gestor;
- l) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, bem como do item 10.13 do Regulamento;
- m) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- n) alterações na Taxa de Administração e na Taxa de Administração Inicial, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

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

As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

#### **2.3.4. Convocação**

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

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

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

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

A assembleia geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento.

#### **2.3.5. Instalação e Deliberação da Assembleia Geral de Cotistas**

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á na presença de pelo menos 01 (um) Cotista. As deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma prevista no Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 10.10.6 do Regulamento, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

As pessoas abaixo elencadas não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se (a) forem os únicos Cotistas do Fundo; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

I – a Administradora ou Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

III – empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral, o que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante de Cotistas com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral Ordinária subsequente, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, Gestor ou Custodiante, ou no controlador da Administradora, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

### **2.3.6. Características das Cotas**

As Cotas apresentam as seguintes características principais:



- (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas;
- (ii) as Cotas serão emitidas em classe única;
- (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

### **2.3.7. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

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 Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Financeiros e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

### **2.3.8. Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado.

### **2.3.9. Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

### **2.3.10. Novas Emissões de Cotas**

A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificada pela Administradora a viabilidade do procedimento junto à B3, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer o período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

Adicionalmente, quando da realização de cada nova emissão de Cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com o Gestor, uma taxa de distribuição primária incidente sobre as cotas objeto da respectiva oferta de distribuição, de forma que os subscritores da nova emissão arquem com os custos vinculados à distribuição, conforme item 8.7.3. do Regulamento.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente inscrita ou cancelada a distribuição anterior.

### **2.3.11. Critério de Precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo**

Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.santandersecurities.com.br>), ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo.

São dois os principais casos de eventos de precificação de Ativos Imobiliários: o momento da aquisição e a remarcação anual para mensuração do valor justo dos ativos.

### **2.3.12. Descrição dos Ativos Imobiliários**

O Fundo possui um portfólio contendo 3 (três) empreendimentos imobiliários e 19 (dezenove) locatários, sendo que o Fundo apresentou, no fechamento do mês de março de 2021, uma vacância de aproximadamente 0% (zero por cento). Os recursos não alocados em Ativos Imobiliários estão aplicados em Ativos Financeiros.

A carteira do Fundo e seus empreendimentos imobiliários encontram-se descritos no item 'Carteira do Fundo' do Estudo de Viabilidade, que integra este Prospecto no Anexo V.

A Administradora do Fundo entende que os seguros contratados para a preservação dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo são suficientes, considerando os acontecimentos passados e as práticas do mercado.

### **2.3.13. Política de Exercício de Voto**

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

A política de voto do Gestor em assembleias nas quais o Fundo detenha participação ou investimentos encontra-se disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.santanderasset.com.br](http://www.santanderasset.com.br).

### **2.3.14. Taxas e Encargos do Fundo**

Além do pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Administração Inicial e da remuneração dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iii) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;

- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo da Administradora e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramento dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros e garantias do Fundo, nos termos dos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472;
- e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas acima como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial, sendo certo que correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que excederem esse limite.

Os gastos da distribuição primária de Cotas da 3ª Emissão previstos no item “iii”, acima, serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta, exclusivamente com os recursos decorrentes do pagamento da Custo Unitário de Distribuição pelos respectivos Investidores, conforme disposto no item 8.7.3. do Regulamento.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, assembleia geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros.

Caso a assembleia geral prevista no parágrafo anterior não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese de o montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

### **2.3.15. Política de Distribuição de Rendimentos**

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

Observado o disposto no parágrafo anterior, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos 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.

Farão jus aos rendimentos descritos acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.”

### **2.3.16. Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no item 13.2 do Regulamento.

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

- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da 1ª Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão de o montante obtido com a alienação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e Ativos

Financeiros do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 13.5 do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Ativos de Financeiros do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a título de resgate das Cotas, os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação, (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) a demonstração de movimentação do patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer de auditor independente; e (c) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 13.6 do Regulamento, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

### **2.3.17. Atribuições da Administradora**

Cabe à Administradora do Fundo:

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

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

### **2.3.18. Atribuições do Gestor**

Compete ao Gestor, sem prejuízo de outras atribuições previstas no Regulamento, selecionar e monitorar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento.

### **2.3.19. Vedações à Administradora e ao Gestor**

É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar no exterior recursos captados no País; (vi) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio

Fundo; (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade. A vedação prevista no item (x) não impede o Fundo de manter em sua carteira imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

### **2.3.20. Substituição da Administradora e do Gestor**

A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de renúncia, a Administradora deverá observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis para sua substituição.

O Gestor deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de renúncia do Gestor: (i) a Administradora convocará imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo; e (ii) o Gestor permanecerá no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

### **2.3.21. Principais Fatores de Risco do Fundo**

#### *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.

#### *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, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade do Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua Carteira.

### Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (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 do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

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

### Riscos de Liquidez

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



**3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

---

## IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

---

### 3.1. Administradora e Custodiante

Nome: Santander CACEIS Brasil DTVM S.A.  
Endereço comercial: Rua Amador Bueno, nº 474 – 1º andar – Bloco D, Santo Amaro  
São Paulo – SP

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

At.: Marcelo Vieira Francisco e Heloiso W. S. Rodrigues

Tel.: (11) 5538-6705

---

Endereço: Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D País/Cidade/Estado: Brasil / São Paulo / SP

E-mail: [helrodrigues@santandercaceis.com.br](mailto:helrodrigues@santandercaceis.com.br)

Website: [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br)

---

#### 3.1.1. Breve Descrição da Administradora e do Custodiante

A **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.** atualmente é uma controlada pelo Banco Santander S.A. e Crédit Agricole S.A., foi habilitada junto a CVM em abril de 2010 e tem como único objetivo segregar, de forma mais transparente e evidenciada, a prestação dos serviços de administração dos demais serviços de liquidação financeira, tesouraria, escrituração de cotas, distribuição, custódia e controladoria, os quais serão, a exemplo do Fundo, prestados pelo Santander Caceis.

Além do Brasil, o Santander Caceis atua destacadamente nos serviços fiduciários e de custódia na Alemanha, Bélgica, Canadá, Colômbia, Espanha, França, Hong Kong, Holanda, Irlanda, Itália, Luxemburgo, México, Suíça e Reino Unido, mantendo aproximadamente US\$ 1.000.000.000.000,00 (um trilhão de dólares) em ativos custodiados de clientes, dos quais US\$ 150.000.000.000,00 (cento e cinquenta bilhões de dólares) de clientes com presença na América Latina.

Na data deste Prospecto Preliminar, o Sr. Marcelo Vieira Francisco é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**

A Administradora manterá uma equipe chave composta por profissionais devidamente qualificados em investimentos imobiliários, que combinam uma extensa experiência financeira, tanto nos mercados privados como públicos, com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia real brasileira, dedicados à atividade de gestão da carteira do Fundo.

---

### 3.2. Coordenador Líder

---

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

---

#### 3.2.1. Breve Descrição do Coordenador Líder

O Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857 ("Santander Espanha"). O Santander e/ou seu conglomerado

---

---

econômico (“Grupo Santander”) possui, atualmente, cerca de €1,52 trilhão em ativos, 12 mil agências e milhares de clientes em diversos países. O Santander desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc. Adicionalmente, atua no financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos da América.

Em 2020, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €5,1 bilhões no mundo, dos quais 63% nas Américas e 30% no Brasil. Na América Latina, em 2020, o Santander Brasil possuía mais de 2,1 mil agências e cerca de 45 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e o Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander passou a ter presença em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

O Santander oferece aos seus clientes um portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (Global Transaction Banking), mercados de crédito (Credit Markets), finanças corporativas (Corporate Finance), ações (Equities), taxas (Rates), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de Equities, o Santander atua na estruturação de operações na América Latina, contando com equipe de Equity Research, Equity Sales e Equity Capital Markets.

A área de Equity Research do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em Sales & Trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos da América, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de

---

---

uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio do Coordenador Contratado.

Em 2020, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 27,9 milhões de clientes ativos, 3.564 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 36,7 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos que supera R\$1,0 trilhão e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$76,9 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2020, possuía uma participação de aproximadamente 30% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar cerca de 50% no resultado do Grupo Santander na América.

A área de Equity Capital Markets do Santander participou como bookrunner em diversas ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil nos últimos anos.

Em 2015, o Santander atuou como bookrunner na oferta de follow-on da Telefônica Brasil S.A. e atuou como coordenador na oferta de follow-on da General Shopping Brasil S.A.

Em 2016, o Santander atuou como bookrunner na oferta pública inicial do Centro de Imagem Diagnósticos S.A. e na oferta de follow-on da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., como coordenador na oferta de follow-on da Rumo Logística Operadora Multimodal S.A. e na oferta de follow-on da Fras-le S.A. Além disso, atuou como bookrunner na oferta de Re-IPO da Energisa S.A.

Em 2017, o Santander atuou como coordenador no follow-on da Alupar S.A. e no follow-on do Banco Santander (Brasil) S.A., como bookrunner nas ofertas públicas iniciais de Movida Participações S.A., Azul S.A., Atacadão S.A., Ômega Geração S.A. Camil Alimentos S.A. e Petrobras Distribuidora S.A., e nas ofertas de follow-on da CCR S.A., Lojas Americanas S.A., BR MALLS Participações S.A., BR Properties S.A., Azul S.A., Magazine Luiza S.A., Rumo S.A., International Meal Company Alimentação S.A. e Restoque S.A. Além disso, atuou como bookrunner na oferta de Re-IPO da Eneva S.A.

Em 2019, o Santander atuou como coordenador nas ofertas de follow-on da CPFL Energia S.A., Light S.A., Marfrig Global Foods S.A. e Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A. O Santander também atuou como bookrunner nas ofertas de follow-on da Eneva S.A., Tecnisa S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Movida Participações S.A., Banco Inter S.A., Banco PAN S.A., Omega Geração S.A., Magazine Luiza S.A., BR Properties S.A., Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Notre Dame Intermédica Participações S.A., e na oferta pública inicial da C&A Modas S.A.

Em 2020, o Santander atuou como coordenador nas ofertas públicas iniciais da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A., da Empreendimentos Pague Menos S.A., da Pet Center Comércio e Participações S.A., da Hidrovias do Brasil S.A., da Sequoia Logística e Transportes S.A., da Track & Field Co S.A. e da Aeris Indústria e Comércio de Equipamentos para Geração de Energia S.A. e nas ofertas de follow-on do Grupo SBF S.A., da Via Varejo S.A., do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Inter S.A., do BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A. e da Anima Holding S.A. Além disso, atuou como bookrunner nas ofertas públicas iniciais do Grupo Mateus S.A. e da Rede D'Or São Luiz S.A. e nas ofertas de follow-on da Cognia Educação S.A., das Lojas Americanas S.A. e da Notre Dame Intermédica Participações S.A.

Em 2021, o Santander atuou como coordenador nas ofertas públicas iniciais da MPM Corpóreos S.A., da INTELBRAS S.A. Indústria de Telecomunicação Eletrônica Brasileira, da Jalles Machado S.A. e da Focus Energia Holding Participações S.A. e nas ofertas de follow-on da Light S.A., do Banco BTG Pactual S.A., da Petro Rio S.A. e da Sequoia Logística e Transportes S.A. Além disso, atuou como bookrunner nas

---

---

ofertas públicas iniciais da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., da Cruzeiro do Sul Educacional S.A., da Eletromidia S.A. e da CSN Mineração S.A.

---

### **3.3. Coordenadora Contratada**

---

Nome: Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.  
Endereço comercial: Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2041 e 2235 – Bloco A – 24º andar  
São Paulo – SP  
At.: André Rosenblit  
Tel.: (11) 3012-7022  
E-mail: arosenblit@santander.com.br  
Website: www.santandercorretora.com.br

#### **3.3.1. Breve Descrição da Coordenadora Contratada**

A Santander Corretora de Câmbio E Valores Mobiliários S.A. é uma sociedade por ações, corretora de valores mobiliários, controlada pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857.

A Santander Corretora oferece serviços de corretagem e liquidação para clientes Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Institucionais.

---

### **3.4. Gestor**

---

Nome: Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.  
Endereço comercial: Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2041 e 2235 – Bloco A – 18º andar  
São Paulo – SP  
At.: Felipe Sister  
Tel.: (11) 4130 - 9358  
E-mail: felipe.sister@santanderam.com  
Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

---

#### **3.4.1. Breve Descrição do Gestor**

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

Em 2001, após a aquisição do Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa S.A., a SAM passou a incorporar à sua estrutura os fundos daquela instituição que, em 2004, passou a se chamar Santander Banespa Asset Management Ltda. Essas aquisições resultaram em uma empresa capaz de oferecer, de forma segura, transparente e eficiente, produtos inovadores, abrangendo os mais diversos segmentos

---

---

comerciais, como Varejo (Pessoa Física e Business), Private Banking, Corporate, Empresas, Global Banking, Distribuidores, Institucional, Governos e Instituições.

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

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

A SAM ocupa atualmente a 5ª posição no ranking de Gestores de recursos de terceiros do país, com um montante de aproximadamente R\$ 294 bilhões (Fonte: ranking de gestão Anbima, Janeiro/2021).

Com experiência global consolidada, atua há 49 anos no mercado internacional e é hoje a maior gestora estrangeira com presença no Brasil. Globalmente é responsável pela gestão de mais de €181 bilhões, possui mais de 775 funcionários (sendo 230 atuando diretamente com investimentos) e está presente em 11 países, sendo uma das maiores assets globais presentes na América Latina. Possui capacidade de gestão amplamente reconhecida ao longo dos anos, com rating máximo internacional atribuído pela Moody's (MQ1), o que reforça nosso processo disciplinado de decisão de investimentos, uma cultura voltada à gestão e controle de riscos, nosso sólido desempenho ajustado ao risco dos fundos e a relevância de contar com suporte e supervisão de nossa controladora global, a Santander Holding.

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

---

## Presença Consolidada no Brasil

- 5ª maior gestora de recursos, com patrimônio gerido de R\$ 294 bilhões<sup>1</sup>
- 3ª maior gestora no Atacado (Institucional & Corporate)<sup>1</sup>
- Mais de 530 Fundos de Investimento, com mais de 712 mil clientes<sup>2</sup>
- Maiores gestora internacional<sup>1</sup>
- Rating máximo da Moody's: MQ1<sup>3</sup>
  - Processo disciplinado de decisão de investimentos;
  - Cultura voltada à gestão e controle de riscos;
  - Sólido desempenho ajustado ao risco de seus fundos;
  - Suporte e supervisão de sua controladora, SAM Holding, assim como pelo acordo exclusivo de distribuição com o Banco Santander Brasil.

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

**Santander Asset Management**

### Filosofia de Investimento e Monitoramento de Riscos:

A filosofia da SAM possui três pilares principais: (i) abordagem fundamentalista com rígido controle de risco, (ii) ênfase na pesquisa interna tendo uma visão global, porém com a vantagem da especialização local e (iii) uma forte cultura de desempenho. Nosso modelo de geração de ideias inclui uma robusta análise macroeconômica que considera cenário global e local e seus potenciais impactos sobre as principais classes de ativos. Com essa discussão de cenário e visão “top down”, analisamos o comportamento dos ativos (visão “bottom up”) e discutimos estes comportamentos através de Comitês específicos de Investimentos, traduzindo os cenários e análises na escolha dos ativos que comporão os diversos portfólios e carteiras sob gestão. No próximo passo, temos as gerações de ideias de investimento, com definição de estratégias e da política de investimentos de nossos fundos. Após estas etapas, partimos para a implementação e para a construção de nossos portfólios, seguido de um robusto processo de monitoramento e controle de riscos.

Monitoramos constantemente e de forma robusta, o risco de nossos portfólios. Nossos controles contam com monitoramento de risco de mercado, de imagem, de crédito, controles internos para acompanhamento de riscos operacionais e acompanhamento de normativos de órgãos reguladores e autoreguladores feito por equipe especializada de Compliance.

---

### **3.5. Auditor Independente**

Nome: **Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes**

Endereço comercial: Avenida Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino – Água Branca  
 São Paulo – SP

At.: Ricardo Freitas

Tel.: (11) 3674-2264

E-mail: ricardo.freitas@pwc.com

Website: [www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

### **3.6. Assessor Legal**

Nome: **Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Sociedade de Advogados**

Endereço comercial: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, WTJK - TORRE D - 6º andar, São Paulo/SP

São Paulo - SP

Tel.: 55 11 4200-6600

Contato: Guilherme Terra / Helena M. Toledo Arruda  
E-mail: [gt@duartegarcia.com.br](mailto:gt@duartegarcia.com.br) / [helenaarruda@duartegarcia.com.br](mailto:helenaarruda@duartegarcia.com.br)

---

### **3.7. Escriturador**

Nome: **Itaú Corretora de Valores S.A.**  
Endereço comercial: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400 – 10º andar, São Paulo – SP  
At.: Asdrubal S. Rolim Junior  
Tel.: (11) 3072-6080  
E-mail: [asdrubal.rolim-junior@itau-unibanco.com.br](mailto:asdrubal.rolim-junior@itau-unibanco.com.br); [marco-peres.lima@itau-unibanco.com.br](mailto:marco-peres.lima@itau-unibanco.com.br)  
Website: <https://www.itau.com.br/securitiesservices>

---

### **3.8. Formador de Mercado**

Nome: **Banco Fator S.A.**  
Endereço comercial: Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 – 12º andar, São Paulo - SP  
At.: Helena Laport Dannemann  
Tel.: (11) 3049-6200  
E-mail: [hdannemann@fator.com.br](mailto:hdannemann@fator.com.br)  
Website: [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)

---

### **3.9. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

Os Prestadores de Serviços do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação à Administradora), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Regulamento.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observadas as disposições do Regulamento.

### **3.10. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400**

A declaração da Administradora e do Coordenador Líder, relativa ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto, respectivamente.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

### **3.11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

#### **3.11.1. Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração propriamente dita, o serviço de gestão, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do



patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não esteja listado no mercado de bolsa da B3, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração").

Durante o período compreendido entre a data do encerramento da oferta de Cotas da 1ª Emissão do Fundo e a primeira data em que o Fundo alocar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano a título de taxa de administração, calculado com base no valor das Cotas 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 (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração Inicial").

A Taxa de Administração e a Taxa de Administração Inicial serão calculadas, conforme aplicável, sobre o valor de mercado ou valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriadas e pagas mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

Não haverá cobrança de taxa de performance no Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos adquirentes das Cotas

### **3.11.2. Remuneração do Gestor**

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial. A Taxa de Administração e a Taxa de Administração Inicial, que também englobam a remuneração da Administradora, do Escriturador e do Custodiante, é equivalente a, respectivamente, 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, e 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, sobre o valor de mercado do Fundo. A remuneração do Gestor aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

### **3.11.3. Remuneração das Instituições Participantes da Oferta**

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Coordenação: equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, considerando a quantidade de Cotas efetivamente distribuída pelos Coordenadores e/ou pelos Participantes Especiais, que variará a depender do montante colocado. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Coordenadores ou aos Participantes Especiais da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para a Coordenadora Contratada ou aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder não onerará, em hipótese nenhuma, os atuais Cotistas, vez que será paga com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser paga pelos subscritores das Cotas. O valor da remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder à B3.

#### **4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

---

## INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 3ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

### 4.1. Composição do Patrimônio do Fundo

Em um cenário de subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, sem considerar a opção de Montante Adicional e, ainda, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, a posição patrimonial do Fundo será a constante do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
<b>1ª Emissão</b>	3.599.982	359.998.200,00
<b>2ª Emissão</b>	1.754.553	175.700.937,42
<b>3ª Emissão</b>	3.590.306 (*)	359.999.982,62 (**)
<b>Total</b>	8.944.841	895.699.120,04

(\*) É a quantidade de Cotas original da Oferta, conforme o caso, sem considerar a opção de Montante Adicional ou eventual Distribuição Parcial da Oferta.

(\*\*) É o Valor da Oferta, sem considerar a opção de Montante Adicional ou eventual Distribuição Parcial da Oferta. **Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na emissão das Cotas 3ª Emissão. Contudo, os Investidores arcarão ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante acima. Para mais informações sobre os valores totais a serem pagos pelos Investidores, favor consultar as informações relativas ao Valor Desembolsado pelo Investidor por Cota da 3ª Emissão e Custo Unitário de Distribuição, no item Valor de Emissão por Cota na página 26 deste Prospecto e no item Custo Unitário de Distribuição na página 26 deste Prospecto.**

### 4.2. Características e Prazos

#### 4.2.1. Quantidade e Valor das Cotas da 3ª Emissão

A presente emissão de Cotas em classe e série únicas, que compreende o montante de até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de Cotas da 3ª Emissão, todas com valor unitário de R\$ 100,27 (cem reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sem prejuízo da eventual emissão das Cotas Adicionais, bem como do Custo Unitário de Distribuição.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 71.999.996,52 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a até 718.061 (setecentas e dezoito mil e sessenta e uma) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Valor de Emissão por Cota.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento do Custo Unitário de Distribuição, o qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão e não compõe o cálculo do Investimento Mínimo.

#### **4.2.2. Prazo de Distribuição da 3ª Emissão**

O prazo da distribuição das Cotas da 3ª Emissão será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Coordenadora Contratada, a Administradora e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

#### **4.2.3. Público-Alvo da 3ª Emissão**

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir à Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir à Oferta Institucional.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

#### **4.2.4. Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão**

A quantidade mínima de Cotas da 3ª Emissão a ser integralizada por cada um dos cotistas da 3ª Emissão, no âmbito da Oferta, é de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, pelo Valor de Emissão por Cota, equivalente ao montante de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 3ª Emissão, um valor de R\$ 20.454,00 (vinte mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais), correspondente ao valor de R\$ 20.054,00 (vinte mil e cinquenta e quatro reais) como Investimento Mínimo e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo não será aplicável quando, (i) o Investidor condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão, ou (ii) houver rateio, observadas as condições previstas neste Prospecto Preliminar, nestes casos, o Investimento Mínimo não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já depositados, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Caso, durante o Prazo de Distribuição tenham sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta, atingindo o Valor da Oferta, a Oferta será 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 3ª Emissão em montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Valor da Oferta acrescido das Cotas Adicionais, os Coordenadores, em conjunto com o Gestor e a Administradora 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 Distribuição 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 3ª Emissão remanescentes, no término do Prazo de Distribuição, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

A data prevista para início da colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta aos Investidores, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas de acordo com as datas previstas no Cronograma Estimativo da Oferta, conforme previsto na página 84 deste Prospecto Preliminar, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

A subscrição das Cotas da 3ª Emissão será feita mediante assinatura dos Pedidos de Subscrição e/ou dos Boletins de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização. Os Pedidos de Subscrição e os Boletins de Subscrição conterão também o recibo de pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

As liquidações dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Cotas da 3ª Emissão se darão nas Datas de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Cada Cota da 3ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

#### **4.2.5. Pedidos de Subscrição**

No âmbito da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 3ª Emissão, poderão formalizar as suas ordens de investimento perante qualquer das Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração do Pedido de Subscrição e respectivo Boletim de Subscrição até a data limite para o recebimento dos Pedidos de Subscrição, observados os períodos de recebimento dos Pedidos de Subscrição, conforme indicados no cronograma indicativo da Oferta

#### **4.2.6. Direito de Preferência**

Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 3ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) Cotas da 3ª Emissão, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma descrito na página 84 deste Prospecto.

O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,67051686094 de Cotas da 3ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas, equivalente a 67,051686094%.

Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador

Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas neste Prospecto.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão cancelados.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já depositados, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

O Cotista que exerça o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas

Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data indicada no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO DO ITEM 5.29. ('O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE') NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO.**

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO.**

#### **4.2.7. Autorização da Oferta**

A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 6 de abril de 2021, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, sob o nº 1.381.284, em 8 de abril de 2021.

#### **4.2.8. Negociação das Cotas da 3ª Emissão**

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

As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### **4.2.9. Distribuição Parcial**

Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 40.000.009,21 (quarenta milhões, nove reais e vinte e um centavos), equivalentes a 398.923 (trezentas e noventa e oito mil, novecentas e vinte e três) Cotas da 3ª Emissão. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Caso tenham sido subscritas Cotas da 3ª Emissão que correspondam ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 3ª Emissão, à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de



Cotas da 3ª Emissão à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 3ª Emissão atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas da 3ª Emissão, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do Comunicado do Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas da 3ª Emissão, à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento total ou parcial, conforme o caso, das Cotas da 3ª Emissão subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas da 3ª Emissão canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas da 3ª Emissão canceladas, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Montante Mínimo da Oferta, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 4.3.4. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta') na página 91 deste Prospecto, a Administradora arcará com os referidos custos de distribuição.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 5.27. “RISCO PERTINENTE À EVENTUAL NÃO COLOCAÇÃO, OU COLOCAÇÃO PARCIAL, DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA, BEM COMO AS CONSEQUÊNCIAS ADVINDAS DA NÃO COLOCAÇÃO INTEGRAL DOS VALORES MOBILIÁRIOS OFERTADOS” NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO.**

#### **4.2.10. Regime de Colocação da 3ª Emissão.**

A distribuição das Cotas da 3ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, de acordo com a Instrução CVM nº 400 e com a Instrução CVM nº 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública das Cotas Remanescentes para os Investidores, sob o regime de melhores esforços.

#### **4.2.11. Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para

a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas da 3ª Emissão a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.2.13. ('Oferta Não Institucional') nas páginas 76 e 79 deste Prospecto, e item 4.2.14. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 79 deste Prospecto.

Já os Investidores Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.2.15. ('Oferta Institucional') na página 79 deste Prospecto e item 4.2.16. ('Critérios de Rateio da Oferta Institucional') na página 81 deste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 5.50. (‘O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO’) NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

#### **4.2.12. Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 3ª Emissão sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser

realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, no Código ANBIMA e no Ofício Circular SRE nº 01/2021, e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização ou previamente a sua utilização, no caso de documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 84 deste Prospecto, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;

(vii) durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes que será realizado concomitantemente ao Período de Exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, conforme o disposto no item 4.2.13. ('Oferta Não Institucional'), nas páginas 76 deste Prospecto. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial) e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas, com o conseqüente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA;

(x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 3ª Emissão deverá enviar seu Pedido de Subscrição para uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no item 4.2.15. ('Oferta Institucional'), na página 79 deste Prospecto;

(xi) após o término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) na Data da Realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará à B3 o percentual das Cotas Remanescentes objeto da Oferta que será destinado à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional. Após receber tal informação, a B3 realizará, caso necessário, o rateio proporcional das Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta Não Institucional;

(xiii) após definição do percentual da Oferta a ser alocado à Oferta Institucional, o Coordenador Líder realizará, se necessário, o rateio discricionário referente às ordens recebidas dos Investidores Institucionais e, na sequência, encaminhará à B3 os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que deverão ser atendidos na Data de Liquidação da Oferta;

(xiv) com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido e (c) se haverá a emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação;

(xv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento;

(xvi) a colocação das novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xvii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e/ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

#### **4.2.13. Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será realizado concomitantemente ao Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta descrito no item 4.2.21. ('Cronograma Estimativo da Oferta'), na página 84 deste Prospecto, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da seu Pedido de Subscrição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial) e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas, com o conseqüente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.019.938,71 (um milhão, dezenove mil, novecentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas, por Investidor Não Institucional.

No mínimo 1.077.091 (um milhão, setenta e sete mil e noventa e uma) novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 30% (trinta por cento) do Valor da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA.

Os Investidores pessoas físicas e jurídicas que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas da 3ª Emissão deverão aderir a Oferta Institucional.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 5. “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 5.50. (‘O INVESTIMENTO NAS COTAS**

**POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO') NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos termos do descrito no item 4.2.9. "Distribuição Parcial", na página 72 deste Prospecto. No caso de mais de um Pedido de Subscrição ser feito, ambos devem ser condicionados à mesma modalidade, sob pena de apenas o primeiro pedido ser aceito pela B3;

(iii) a quantidade de Cotas da 3ª Emissão adquiridas e o respectivo valor total a ser desembolsado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, de acordo com o prazo e procedimentos operacionais de tal instituição. A Instituição Participante da Oferta, por sua vez, deverá assegurar que tais valores estarão disponíveis na conta de custódia do Investidor Não Institucional até às 11 horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16 horas da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens 4.2.28. ('Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta'), na página 88 deste Prospecto, e 4.2.29. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 89 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item 4.2.14. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 79 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas da 3ª Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas da 3ª Emissão mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nos itens 4.2.28. ('Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta'), na página 88 deste Prospecto, e 4.2.29. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 89 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 96 A 111 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; E (III) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO**

**PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **4.2.14. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 30% (trinta por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 3ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas da 3ª Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas da 3ª Emissão.

O Coordenador Líder poderá, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, manter a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

A soma dos Pedidos de Subscrição de cada um dos Investidores Não Institucionais deve ser de até R\$ 999.992,71 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.019.938,71 (um milhão, dezenove mil, novecentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Cotas da 3ª Emissão.

Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em montantes inferiores ao Investimento Mínimo.

#### **4.2.15. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes objeto da Oferta e que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, que sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta e investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.092,98 (um milhão, noventa e dois reais e noventa e oito centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.020.040,98 (um milhão, vinte mil e quarenta reais e noventa e oito centavos), e que equivale à quantidade mínima de 9.974 (nove mil, novecentas e setenta e quatro) Cotas da 3ª Emissão por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica, até o último dia do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição

Participante da Oferta, até o último dia do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(iii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 5. “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 5.50. (‘O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO’) NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO;**

(iv) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia dos seus respectivos Pedidos de Subscrição, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item 4.2.9. (‘Distribuição Parcial’) deste Prospecto, na página 72;

(v) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Pedidos de Subscrição;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada informarão aos Investidores Institucionais sobre a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever assim como o valor total que deverá ser desembolsado na Data de Liquidação da Oferta; e

(vii) os Investidores Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (iii), (iv) e (vii) acima, e nos itens 4.2.28. (‘Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta’), na página 88 deste Prospecto, e 4.2.29. (‘Suspensão e Cancelamento da Oferta’), na página 89 deste Prospecto.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**



#### 4.2.16. Critério de Rateio da Oferta Institucional

Caso os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

O Coordenador Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário. Por tal motivo, o Critério de Rateio da Oferta Institucional é realizado de forma totalmente discricionária pelo Coordenador Líder, que poderá, por sua vez, optar por atender (total ou parcialmente) ou, ainda, por não atender os Pedidos de Subscrição firmados por determinado(s) Investidor(es) Institucional(is).

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 9.974 (nove mil, novecentas e setenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 1.000.092,98 (um milhão, noventa e dois reais e noventa e oito centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.020.040,98 (um milhão, vinte mil e quarenta reais e noventa e oito centavos).

#### 4.2.17. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da 3ª Emissão receberá, na Data de Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 5. “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 5.50. (‘O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO’) NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

#### 4.2.18. Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Cotas da 3ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de R\$ 2,00 (dois reais), não sendo permitida a aquisição de Cotas da 3ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata anteriormente, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua

liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

#### 4.2.19. Formador de Mercado

A Administradora contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que a Administradora e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias no caso do Fundo e 30 (trinta) dias após transcorridos 3 (três) meses de contrato no caso do Formador de Mercado, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede da Administradora, nos endereços informados na seção “Identificação da Administradora, do Coordenador Líder e demais Prestadores de Serviços do Fundo” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

#### 4.2.20. Histórico de Negociações

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 10 de janeiro de 2019, sob o código “SARE11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>2021</b>	93,11	99,88	96,71
<b>2020</b>	64,00	112,95	94,02

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>1º Tri 2021</b>	93,11	99,88	96,71
<b>4º Tri 2020</b>	91,09	101,16	94,66
<b>3º Tri 2020</b>	87,33	102,00	97,05
<b>2º Tri 2020</b>	80,05	94,24	87,21
<b>1º Tri 2020</b>	64,00	112,95	97,23

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>mar/21</b>	95,00	99,13	96,95
<b>fev/21</b>	95,85	99,88	98,74
<b>jan/21</b>	93,11	96,19	94,52
<b>dez/20</b>	91,09	96,85	93,66
<b>nov/20</b>	92,07	95,86	94,08
<b>out/20</b>	92,96	101,16	96,17

Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

Valor Médio: Média do Valor Máximo e do Valor Mínimo.

Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

#### 4.2.21. Cronograma Estimativo da Oferta

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> (3)</b>
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	09/04/2021
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	09/04/2021
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	12/05/2021
4	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	13/04/2021
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	20/05/2021
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01/06/2021
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02/06/2021
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade de Cotas Remanescentes para os Investidores	04/06/2021
9	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	09/06/2021
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	10/06/2021
11	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	15/06/2021

12	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta <sup>(4)</sup>	18/06/2021
13	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas <sup>(5)</sup>	01/07/2021

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

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

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

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

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

#### **4.2.22. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

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 Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Financeiros e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

#### **4.2.23. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados no website da Administradora (<https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm>). A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

#### **4.2.24. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado**

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item “Informação aos Cotistas” acima, enviar as informações à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM (Fundos.net) na rede mundial de computadores, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no Regulamento.

#### **4.2.25. Esclarecimentos a respeito da Oferta**

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

##### **Banco Santander (Brasil) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3553-0826

Website: [www.santander.com.br](http://www.santander.com.br)

Para acessar o Prospecto Preliminar, neste site acessar “[www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos) (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Renda de Alugueis” e clicar em “Prospecto Preliminar”; Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar “[www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos) (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Renda de Alugueis” e clicar em “Aviso ao Mercado”. Para acessar os demais documentos da Oferta, neste site acessar “[www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos) (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Renda de Alugueis” e clicar em no documento requerido.

##### **Santander Caceis Brasil DTVM Ltda.**

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

São Paulo, SP

Website: [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br)

Para acessar o Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado neste site, acessar: [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813).

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste site acessar: [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813), e, então, localizar o documento requerido.

##### **Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.**

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

São Paulo – SP

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

Para acessar o Prospecto Preliminar neste site, acessar <https://www.santanderassetmanagement.com.br/pessoa-fisica/fundos-de-investimento/imobiliario> Neste website acessar “SARE11”, clicar em “Documentos do fundo”, e, então, localizar o Prospecto Preliminar.

Para acessar o Aviso ao Mercado neste site, acessar <https://www.santanderassetmanagement.com.br/pessoa-fisica/fundos-de-investimento/imobiliario> Neste website acessar “SARE11”, clicar em “Documentos do fundo”, e, então, localizar o Aviso ao Mercado.

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste site acessar <https://www.santanderassetmanagement.com.br/pessoa-fisica/fundos-de-investimento/imobiliario>  
Neste website acessar “SARE11”, clicar em “Documentos do fundo”, e, então, localizar o documento requerido.

#### **Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 24º andar

São Paulo – SP

*Website:* [www.santandercorretora.com.br](http://www.santandercorretora.com.br)

Para acessar o Prospecto Preliminar, neste site acessar [www.santandercorretora.com.br/](http://www.santandercorretora.com.br/), neste website, acessar “Ofertas Públicas” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em “Prospecto Preliminar”.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar [www.santandercorretora.com.br/](http://www.santandercorretora.com.br/), neste website, acessar “Ofertas Públicas” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em “Aviso ao Mercado”.

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste site acessar [www.santandercorretora.com.br/](http://www.santandercorretora.com.br/), neste website, acessar “Ofertas Públicas” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e, então, localizar o documento requerido.

#### **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

*Website:* <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar os documentos até a obtenção do registro da Oferta, acessar <http://www.cvm.gov.br>, neste website acessar “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, “Ofertas em Análise”, selecionar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o documento requerido.

Para acessar os documentos após a obtenção do registro da Oferta, acessar <http://www.cvm.gov.br>, neste website acessar “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o documento requerido.

#### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP

*Website:* <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto Preliminar, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas de renda variável e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas de renda variável e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o Aviso ao Mercado.

Para acessar os demais documentos da Oferta, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas de renda variável e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o documento requerido.

#### **4.2.26. Inadequação da Oferta**

O investimento em Cotas da 3ª 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 96 a 111 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 3ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

#### **4.2.27. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3)**

As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3.

Durante a colocação das Cotas da 3ª Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da 3ª Emissão receberá, na Data de Liquidação, recibo de Cota que não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 3ª Emissão tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### **4.2.28. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhado diretamente pela Instituição Participante com a qual realizou o seu Pedido de Subscrição e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no



momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Os Investidores que manifestarem interesse em cancelar suas ordens de investimento terão devolvidos os eventuais valores já depositados, acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

#### **4.2.29. Suspensão e Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da revogação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos de rendimentos equivalentes a juros remuneratórios correspondentes à 70% (setenta por cento) da variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos

aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

#### **4.3. Contrato de Distribuição da 3ª Emissão**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pela Administradora), o Coordenador Líder, a Santander Corretora, com a interveniência e anuência do Gestor e da Administradora, e disciplina a forma de colocação das Cotas da 3ª Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, da Santander Corretora e da Administradora, cujos endereços físicos encontram-se descritos nas páginas 58 a 61 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, as Participantes Especiais foram contratadas pelo Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da 3ª Emissão por meio do “Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 3ª Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII, em Regime de Melhores Esforços de Colocação” e da Carta Convite.

A distribuição das Cotas da 3ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Participantes da Oferta responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas da 3ª Emissão terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início.

##### **4.3.1. Coordenadora Líder**

Banco Santander (Brasil) S.A.  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A  
Vila Nova Conceição  
CEP 04543-011

O Coordenador Líder terá o prazo de distribuição máximo de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, não sendo responsável pela quantidade de cotas eventualmente não subscrita.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, cujo endereço se encontra no item 4.3.1 acima.

##### **4.3.2. Coordenadora Contratada**

Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A – 24º andar  
Vila Nova Conceição  
CEP 04543-011

### 4.3.3. Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá contratar, diretamente, outras instituições para participar da distribuição das Cotas da 3ª Emissão, quais sejam as Participantes Especiais, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, ou ainda, referidas instituições poderão aderir à Carta Convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de modo que cada instituição poderá ser representada pela B3 para fins de assinatura do Termos de Adesão ao presente Contrato de Distribuição.

Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes no âmbito da Oferta, cabendo a todas as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto, a distribuição da totalidade das Cotas, observado o disposto no Contrato de Distribuição e nos documentos da Oferta.

### 4.3.4. Demonstrativo dos Custos da Oferta

Comissões e Despesas <sup>(3) (4)</sup>	Custo (R\$) <sup>(1) (2)</sup>	Custo Unitário por Cota da 3ª Emissão (R\$) <sup>(2) (5)</sup>	% em Relação ao Valor Unitário por Cota da 3ª Emissão <sup>(5)</sup>
Comissão de Coordenação <sup>(6)</sup>	R\$ 719.999,97	0,2005	0,2000%
Comissão de Distribuição <sup>(7)</sup>	R\$ 5.399.999,74	1,5041	1,5000%
Advogados	R\$ 193.050,19	0,0538	0,0536%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,0884	0,0881%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 15.829,20	0,0044	0,0044%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores	R\$ 10.359,14	0,0029	0,0029%
Taxa de Análise de Oferta Pública	R\$ 12.354,69	0,0034	0,0034%
Taxa de Distribuição de Cotas (Padrão) - Fixo	R\$ 37.064,11	0,0103	0,0103%
Taxa de Distribuição de Cotas (Padrão) - Variável	R\$ 126.000,00	0,0351	0,0350%
Custos de registro em cartório de RTD	R\$ 19.623,10	0,0055	0,0055%
Outras Despesas <sup>(3)</sup>	R\$ 329.017,51	0,0916	0,0914%
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.180.612,00</b>	<b>2,0000</b>	<b>1,9946%</b>

(1) Valores estimados.

(2) Considerando cenário de captação do Valor da Oferta e desprezando as Cotas Adicionais.

(3) Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Coordenador Líder e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

(4) A contratação do Coordenador Líder e da Coordenadora Contratada atende aos requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, da Coordenadora Contratada e das demais Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 3ª Emissão.

(5) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(6) Corresponderem à totalidade dos valores a serem pagos ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta, sendo certo que não haverá quaisquer majorações nos valores em decorrência de alíquotas de tributos

*devidos (i.e., sem gross up), de forma que cada parte será responsável pelo recolhimento de seus respectivos tributos.*

*(7) Corresponde à totalidade dos valores a serem pagos à Coordenadora Contratada e aos Participantes Especiais a título de remuneração de distribuição no âmbito da Oferta, sendo certo que não haverá quaisquer majorações nos valores em decorrência de alíquotas de tributos devidos (i.e., sem gross up), de forma que cada parte será responsável pelo recolhimento de seus respectivos tributos.*

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas da 3ª Emissão mantidas em conta de custódia na B3, de titularidade do Investidor, estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta, na forma do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM nº 472.

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento por tais Investidores, do Custo Unitário de Distribuição, conforme disposto no item 8.7.3. do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº05/2014.

#### **4.3.5. Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição**

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Coordenação: equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, considerando a quantidade de Cotas efetivamente distribuída pelos Coordenadores e/ou pelos Participantes Especiais, que variará a depender do montante colocado. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Coordenadores ou aos Participantes Especiais da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para a Coordenadora Contratada ou aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder não onerará, em hipótese nenhuma, os atuais Cotistas, vez que será paga com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser paga pelos subscritores das Cotas. O valor da remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder à B3.

#### **4.3.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O cumprimento, pelo Coordenador Líder e, conforme aplicável, pela Coordenadora Contratada, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionada à integral satisfação dos requisitos abaixo até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, sem os quais o Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos (“Condições Precedentes”):

- (i) A Oferta deverá ter sido registrada na CVM, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto Preliminar deverá ter sido disponibilizado aos Investidores e o Aviso ao Mercado divulgado na forma prevista na regulamentação vigente;
- (ii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e/ou acordos relevantes, os quais dão ao Fundo, à Administradora e ao Gestor condição fundamental de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos ativos que irão compor a carteira do Fundo;

- (iii) Na data de divulgação do Aviso ao Mercado, todas as declarações prestadas e as obrigações assumidas pela Administradora, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, bem como todas as declarações e obrigações do Gestor deverão ter sido integralmente cumpridas;
- (iv) Todas as informações fornecidas pela Administradora, e pelos Coordenadores da Oferta deverão ser corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (v) Toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelos Coordenadores, pela Administradora, pelo Gestor e por seus assessores legais e todos os documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Aviso ao Mercado;
- (vi) Preparação do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e a seus assessores legais;
- (vii) Cumprimento pelo Fundo, Administradora e Gestor da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (viii) Obtenção pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme o caso, de todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, conforme o caso, nos Documentos da Oferta;
- (ix) Não ocorrência de (a) liquidação do Fundo, ou liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e Gestor; (b) pedido de autofalência da Administradora e/ou do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou do Gestor e não devidamente elidido, no prazo legal; (d) propositura, pela Administradora e/ou pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Administradora e/ou pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (x) Contratação, em termos satisfatórios para os Coordenadores, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos assessores legais, a B3, além de eventuais outros prestadores de serviços cuja necessidade venha a ser verificada, escolhidos em comum acordo entre as Partes, observado que a todos os custos decorrentes de tais contratações deverão ser arcados pelo Custo Unitário de Distribuição ou, caso ainda não tenham sido captados recursos decorrentes de tal taxa, a Administradora deverá arcar com tais despesas e ser reembolsado quando do pagamento pelos cotistas do Custo Unitário de Distribuição;
- (xi) Não verificação, por qualquer dos Coordenadores, a seu exclusivo critério, até a data da divulgação do Aviso ao Mercado, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta, fornecidas pela Administradora e/ou pelo Gestor;
- (xii) Conclusão da análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação das Partes, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xiii) Registro para colocação e distribuição das Cotas da 3ª Emissão na B3;
- (xiv) Obtenção de parecer legal dos assessores legais da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, ao Gestor e à Administradora;
- (xv) Cumprimento pelas Partes de todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400, bem como do Código ANBIMA;

(xvi) Cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações aplicáveis previstas no Contrato de Distribuição;

(xvii) Ausência de qualquer mudança no mercado financeiro local e internacional que afete de forma adversa e relevante a colocação das cotas do Fundo; e

(xviii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, o Decreto nº 8.420 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, por sua controladora, qualquer de suas controladas ou coligadas.

#### **4.3.7. Regime de Colocação**

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, pelo Coordenador Líder, com auxílio da Coordenadora Contratada e das Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### **4.4. Contrato de Garantia de Liquidez**

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

#### **4.5. Destinação dos Recursos**

Os recursos a serem obtidos com a 3ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor, para o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.570.871/0001-46, que, por sua vez, é o único e legítimo proprietário de unidades autônomas objeto das matrículas 422.693 e 422,721 a 422.748 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP integrantes do Condomínio WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, nº 14.261 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000, com área BOMA de 46.814 m<sup>2</sup>, no valor correspondente a R\$ 41.383.333,33 (quarenta e um milhões, trezentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) em 31 de março de 2021, sendo que este valor está sujeito à correção monetária até a data do efetivo pagamento.

Os recursos remanescentes a serem obtidos com a 3ª Emissão serão utilizados pelo Gestor e pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

**NA DATA DESTA PROSPECTO, EXCETO PELA PARCELA PARA O PAGAMENTO FINAL DA AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

Não existem ativos cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Os ativos a serem adquiridos serão (ou foram, com relação ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII) objeto de avaliação por terceiro independente, nos termos do §4º, do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

#### **4.6. Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade das Cotas da 3ª Emissão e da Oferta foi elaborado pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto Preliminar.

Antes de subscrever as Cotas da 3ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto Preliminar, em especial o fator de risco “Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor”, na página 109 deste Prospecto Preliminar.

## **5. FATORES DE RISCO**

---



## FATORES DE RISCO

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

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

Os riscos descritos abaixo 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema pode ou poderá causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

### **5.1. Riscos de Mercado**

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

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da

carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

## **5.2. Fatores Macroeconômicos Relevantes**

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

## **5.3. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

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

## **5.4. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

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

## **5.5. Riscos do Uso de Derivativos**

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

## **5.5. Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros**

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

Adicionalmente, os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o

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

#### **5.6. Risco da Diversidade da Política de Investimento do Fundo**

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

#### **5.7. Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário**

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

#### **5.8. Risco de Desvalorização**

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

#### **5.9. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

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

#### **5.10. Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento**

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

#### **5.11. Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

#### **5.12. Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do Fundo**

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

#### **5.13. Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis**

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

rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

#### **5.14. Risco de Despesas Extraordinárias**

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

#### **5.15. Risco Operacional**

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

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

#### **5.16. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

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

#### **5.17. Risco de Alterações na Lei do Inquilinato**

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

#### **5.18. Risco de Reclamação de Terceiros**

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

Adicionalmente, considerando que não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser impactados negativamente

#### **5.19. Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Bens Imóveis pelo Poder Público**

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

#### **5.20. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público**

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

#### **5.21. Riscos Ambientais**

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

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, a gastar recursos adicionais

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

#### **5.22. Risco de Desastres Naturais e Sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas.

#### **5.23. Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída**

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

#### **5.24. Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis**

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

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

### **5.25. Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **5.26. Risco de Desenquadramento**

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

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

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

No âmbito da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Custo Unitário de Distribuição pago pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos Imobiliários cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

### **5.28. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

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

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



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

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

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

#### **5.30. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **5.31. Risco de Governança**

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

#### **5.32. Risco Regulatório**

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

#### **5.33. Risco Tributário**

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

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

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

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

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

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

#### **5.34. 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.

### **5.35. Valor de Mercado das Cotas**

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

### **5.36. Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

### **5.37. Risco de Potencial Conflito de Interesses**

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

### **5.38. 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.

### **5.39. Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

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

### **5.40. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### **5.41. 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.

#### **5.42. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

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

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

#### **5.43. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros**

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários no prazo de 2 (dois) anos

contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 4.8.1. do Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

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

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

#### **5.46. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

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

#### **5.47. Risco da Justiça Brasileira**

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

#### **5.48. Risco Relativo à não Substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante**

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

#### **5.49. 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.

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

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. A Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não

têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **5.51. Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921**

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

#### **5.52. Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente às cotas efetivamente subscritas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

#### **5.53. Risco de potencial conflito de interesse na contratação de distribuidor ligado ao administrador**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. No entanto, considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenador Líder pela Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

#### **5.54. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados**

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

#### **5.55. Risco relacionado à pandemia do Coronavírus**

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

Neste sentido, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em ativos e ativos financeiros, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

#### **5.56. Risco de não concretização da Oferta**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das novas Cotas da Oferta, a totalidade das novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 72 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

#### **5.57. Outros riscos**

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

## **6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimentos”; clicar em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema o “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- **ADMINISTRADORA**

<https://www.s3dtvm.com.br/> (neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” para acessar os documentos da Oferta, e [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813), buscar por “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, para acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais)

O Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado até 31 de março de 2021, integra o presente Prospecto como Anexo VI deste Prospecto.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 96 A 111 DESTA PROPOSTA PRELIMINAR, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.**

## **7. TRIBUTAÇÃO**

---

## TRIBUTAÇÃO

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

### 7.1. Tributação Aplicável ao Fundo

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

#### 7.1.1. Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

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

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

#### 7.1.2. IOF/Títulos

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

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

## **7.2. Tributação Aplicável aos Investidores**

### **7.2.1. Imposto de Renda**

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

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

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

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

### **7.2.2. Investidores Residentes no Exterior**

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

### **7.2.3. Tributação do IOF/Títulos**

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

#### **7.2.4. Tributação do IOF/Câmbio**

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

## **8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

---

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com a Coordenadora Contratada, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco “*Risco de potencial conflito de interesses na contratação de distribuidor ligado ao administrador*” constante na página 110 deste Prospecto Preliminar.

### **8.1. Relacionamento entre a Administradora e o Gestor**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Administradora e Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência do Regulamento, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Administradora e ao Gestor.

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

### **8.2. Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Administradora e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e à Administradora. A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 3ª Emissão, por meio do Custo Unitário de Distribuição.

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

### **8.3. Relacionamento entre a Administradora e a Santander Corretora**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Administradora e a Santander Corretora poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Santander Corretora e à Administradora.

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

### **8.4. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Gestor e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Gestor.

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

### **8.5. Relacionamento entre a Santander Corretora e o Gestor**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Santander Corretora e o Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Santander Corretora e ao Gestor.

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



#### **8.6. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Santander Corretora**

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Santander Corretora e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item 3.11. “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 64 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e à Santander Corretora.

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

#### **8.7. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

A contratação do Coordenador Líder e da Santander Corretora para realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 3ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Para mais informações, veja o ‘Risco de potencial conflito de interesse na contratação de distribuidor ligado ao administrador’, na página 110 deste Prospecto.



SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.  
CNPJ/MF nº 62.318.407/0001-19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF (em obtenção)

Por este instrumento particular, o **SANTANDER SECURITIES SERVICES DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), resolve:

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), em regime de condomínio fechado, que será denominado **PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”);
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), que segue anexo ao presente instrumento de constituição (“Anexo I”);
- (iii) Designar o Sr. **Erik Warner Carvalho**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e CPF nº 277.646.538-61, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (iv) Assumir a função de administração do Fundo, responsável pela prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria, distribuição e escrituração das cotas do Fundo;
- (v) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para obter o registro automático de funcionamento do Fundo.

Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Laura Mei Alves de O. S. S. S.  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

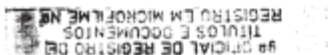
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Administrador

Bruno Luna Pinheiro  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

20 FEV 2018 1338629





**ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO  
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO- FII  
(“Fundo”)  
CNPJ/ME nº 32.903.702/0001-71**

Por este instrumento particular, **SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação de **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**), instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVMF**”) à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno n. 474, 1º andar – Bloco D, Santo Amaro, CEP 04.752-005., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“**Administrador**”), na qualidade de instituição administradora do Fundo, vem, pelo presente instrumento, deliberar sobre:

- (i) A atualização da denominação social do Administrador e do Custodiante do Fundo, de **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.** para **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**;
- (ii) A atualização da logo do Administrador do Fundo;
- (iii) A atualização do website do Administrador; e
- (iv) A inclusão dos canais de comunicação SAC e Ouvidoria.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

DocuSigned by:  


DocuSigned by:  
Rafael Chiarelli Pinto

**SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

**REGULAMENTO DO  
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII  
CNPJ/MF 32.903.702/0001-71**

**Alterado: 30/10/2020**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, bairro verde, inscrita no CNPJ sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010. Inscrição no Global Intermediary Identification Number ("GIIN") sob os caracteres XUSYYR.00000.SP.076. Site: www.s3dtvm.com.br
<b>Assembleia Geral</b>	A Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Ativos Imobiliários</b>	São os ativos descritos nos itens 4.2. e 4.2.1. deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	São os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas; (h) Letras de Crédito Imobiliário; (i) Letras Hipotecárias; (j) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Código ANBIMA</b>	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente.
<b>Conflito de Interesses</b>	São as hipóteses elencadas no item 10.13 deste Regulamento, envolvendo o Fundo, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou o consultor especializado, conforme aplicável.
<b>Cotista</b>	São as pessoas físicas ou jurídicas, ou comunhão de interesses, que sejam titulares de cotas.
<b>Custodiante</b>	É a SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A., acima qualificada.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou dia em que não haja expediente na B3.
<b>Eventos de Liquidação</b>	Quaisquer dos eventos listados no item 13.2 deste Regulamento.
<b>FUNDO</b>	O Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>GESTOR</b>	SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
<b>Imóveis:</b>	Significam os empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento dos referidos empreendimentos imobiliários.
<b>Instrução CVM nº 400</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472</b>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

<b>Instrução CVM nº 476</b>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555</b>	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Oferta</b>	A distribuição pública de cotas da primeira emissão do FUNDO a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da carteira do FUNDO, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do FUNDO.
<b>Prazo de Duração</b>	O prazo de duração do FUNDO, estabelecido no item 2.2. deste Regulamento.
<b>Regulamento</b>	Este regulamento do FUNDO.
<b>Representante(s) de Cotistas</b>	O(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) nos termos do art. 25 da Instrução CVM nº 472.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
<b>Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial</b>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do FUNDO, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDO

2.1. O **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado regido pela Instrução CVM nº 472, pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

2.2. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa.

2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como nos respectivos suplementos de Oferta.

---

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PÚBLICO ALVO

---

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

---

### CLÁUSULA QUARTA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

---

4.1. O FUNDO tem por objetivo investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários (“Política de Investimento”).

4.1.1. O FUNDO tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos) específicos ou pré-definidos.

4.1.2. A cada nova emissão de cotas do FUNDO, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

4.2. A aquisição pelo FUNDO dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (“Ativos Imobiliários”) (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao FUNDO a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sendo certo que o FUNDO também poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da carteira do FUNDO ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridas, integram o conceito de Ativos Imobiliários).

4.2.1. O FUNDO poderá adquirir os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo território brasileiro.

4.2.2. Adicionalmente, o FUNDO poderá realizar investimentos que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, exemplificativamente, mas

sem qualquer limitação: em: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos Imóveis.

4.2.3. O FUNDO, a critério do GESTOR em conjunto com o Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do FUNDO.

4.3. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo ADMINISTRADOR, sob orientação do GESTOR por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, referidos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo FUNDO, conforme recomendação do GESTOR em conjunto com o ADMINISTRADOR, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.4. O ADMINISTRADOR pode, conforme instruções do GESTOR, e em nome do FUNDO, adiantar quantias para projetos de expansão de Imóveis da carteira do FUNDO, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da expansão do respectivo empreendimento.

4.5. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos Imobiliários permanentemente aplicada nos seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; ("Debêntures"); (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (h) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (j) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

4.6. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a Carteira do FUNDO: Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

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

4.8. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento.



4.8.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá recomendar ao administrador a seu exclusivo critério, promover a amortização das cotas.

4.9. O ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme suas respectivas competências e responsabilidades, terão discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhes praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o ADMINISTRADOR ou o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

4.9.1. O valor de aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou 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 Imobiliários ou de Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.9.2. Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores ([http:// www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br)), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

4.9.3. Sem prejuízo de outras hipóteses, a precificação de Ativos Imobiliários poderá ocorrer no momento da aquisição e na remarcação anual para mensuração do valor justo dos Ativos Imobiliários.

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

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

---

#### CLÁUSULA QUINTA – DOS RISCOS

---

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

5.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos

incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

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

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

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

**a) Riscos de Mercado**

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

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

**b) Fatores Macroeconômicos Relevantes**

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

**c) 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.

**d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

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

**e) Riscos do Uso de Derivativos**

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

**f) Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros**

O FUNDO poderá investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, pode não ser possível para 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, os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate,

em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**g) Risco da diversidade da Política de Investimento do FUNDO**

O FUNDO poderá aplicar seus recursos em ativos de diversa natureza, conforme previsto neste Regulamento. Nesse sentido, a diversidade da Política de Investimento pode impactar negativamente o FUNDO e seus cotistas, uma vez que o FUNDO, depender da composição de sua carteira, poderá estar sujeito a todos aos riscos inerentes aos fundos de investimento imobiliário.

**h) 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.

**i) Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário**

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

**j) Risco de Desvalorização**

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

**k) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

O preço dos imóveis, dos demais Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao FUNDO. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo FUNDO em

decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do FUNDO, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos Cotistas.

**l) Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento**

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

**m) Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do FUNDO estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do FUNDO decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FUNDO estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o FUNDO poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

**n) Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do FUNDO**

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

**o) Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis**

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

**p) Risco de Despesas Extraordinárias**

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

**q) Risco Operacional**

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

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

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

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

**s) Risco de Alterações na Lei do Inquilinato**

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

**t) Risco de Reclamação de Terceiros**

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

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

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

**v) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público**

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

**w) Riscos Ambientais**

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

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

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

#### **x) Risco de Desastres Naturais e Sinistro**

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



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

**y) Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída**

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

**z) Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis**

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

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

**aa) Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis**

O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

**bb) 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

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

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

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos Imobiliários cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

**dd) 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

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

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

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

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

**gg) Risco de Governança**

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

**hh) Risco Regulatório**

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e

condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

## **ii) Risco Tributário**

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO., exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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

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

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

**jj) Valor de Mercado das Cotas**

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

**kk) Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, 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 do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não possam acarretar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ao FUNDO ou aos Cotistas.

**ll) 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.

**mm) Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas

minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

**nn) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora 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.

**oo) 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.

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

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

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 Imobiliário integrante do patrimônio do FUNDO.

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

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

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

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

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

**tt) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo 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.

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

**vv) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor**

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

**ww) 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.

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

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

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

O FUNDO poderá adquirir Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo FUNDO dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o FUNDO e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia 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 do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

**zz) Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo FUNDO, o que, conseqüentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do FUNDO diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

**5.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da**



**Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

---

**CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

- 6.1. O FUNDO é administrado pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado.
- 6.1.1. Compete ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento:
- (i) em caso de aquisição de imóvel pelo FUNDO, providenciar a averbação às expensas do FUNDO, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
    - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
    - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
    - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
    - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
    - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
    - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
  - (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
    - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
    - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
    - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
    - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
    - e) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
  - (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
  - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
  - (v) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
  - (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
  - (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

6.2. O FUNDO é gerido pelo Gestor, acima qualificado.

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

6.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO serão realizados pelo Custodiante.

6.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador ("Escriturador").

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

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

6.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

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

6.11. O GESTOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

6.11.1. Na hipótese de renúncia do GESTOR:

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

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

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

7.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita, e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta acima, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado, calculado com base no valor das Cotas 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 (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA, ("Taxa de Administração").

7.1.1. Durante o período compreendido entre a data do encerramento da 1ª Oferta Pública de Cotas do FUNDO ("1ª Oferta Pública") e a primeira data em que o FUNDO alocar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano a título de taxa de administração, , calculado com base no valor das Cotas 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 (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA, ("Taxa de Administração Inicial")

7.1.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Administração Inicial serão calculadas, conforme aplicável, sobre o valor de mercado ou valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriadas e pagas mensalmente ao **ADMINISTRADOR**, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

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

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

7.3. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos adquirentes das Cotas do FUNDO.

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

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

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

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

---

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

---

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

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

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

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

8.2.3. Caso o Patrimônio Líquido do FUNDO fique negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no FUNDO independentemente de deliberação em assembleia geral.

8.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, serão emitidas inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

8.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400 e/ou da Instrução CVM 476, conforme o caso, e da Instrução CVM nº 472.

8.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

8.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

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

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

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

8.4.5.1. As características da primeira emissão e as demais emissões para distribuição pública de cotas serão devidamente detalhadas no respectivo prospecto, quando aplicável.

8.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

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

8.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 8.7.2, abaixo.

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

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

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

8.8. As cotas poderão ser admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

8.9. Não é permitido o resgate das cotas, sendo vedado inclusive a negociação de fração das cotas.

---

#### CLÁUSULA NONA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

---

9.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

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

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS**

---

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

10.2. A primeira convocação da assembleia geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de



antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

10.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 10.8;
- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do GESTOR e a escolha do seu substituto;
- (v) emissão de novas cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (vii) dissolução e liquidação do FUNDO, sem prejuízo das hipóteses de liquidação que independam da assembleia geral;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, bem como do item 10.13 deste Regulamento;
- (xiii) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração e na Taxa de Administração Inicial, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

10.9.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 10.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do item 10.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 10.9.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

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

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

10.10.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "ii", "iii", "vi", "vii", "ix", "xi", "xii" e "xiv" do item 10.7, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.10.12. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

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

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

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

10.11.1. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

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

- (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no item 10.11.1;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.12.6. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

10.12.7. Compete ao Representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

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

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

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

10.12.10. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA ONZE – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

---

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

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

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras

- b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
  - (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
  - (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR



por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

---

#### CLÁUSULA DOZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

---

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

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

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

12.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das cotas; e
- (xiii) emissão das cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472.

---

#### CLÁUSULA TREZE – DA LIQUIDAÇÃO

---

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

13.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

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

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

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

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

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

13.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

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

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

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

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

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

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

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

---

#### CLÁUSULA QUATORZE – DA TRIBUTAÇÃO

---

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

14.2. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

---

#### CLÁUSULA QUINZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

---

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

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

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

#### CLÁUSULA DEZESSEIS – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

---

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

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

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

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

#### CLÁUSULA DEZESSETE – DO EXERCÍCIO SOCIAL

---

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

17.2. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos ativos do FUNDO, e serão auditadas anualmente, pelo AUDITOR.

17.3. O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da do ADMINISTRADOR.

#### CLÁUSULA DEZOITO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

---

18.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

18.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

18.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

18.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

#### **CANAIS DE ATENDIMENTO AO COTISTA**

##### **SAC – Serviço de Atendimento ao Cliente**

Reclamações, Cancelamentos, Sugestões e Informações Gerais no [sc\\_faleconosco@santandercaceis.com.br](mailto:sc_faleconosco@santandercaceis.com.br), atendendo também pessoas com deficiência auditiva e de fala ou Ligando para 4004 4412 para capital e regiões metropolitanas e 0800 722 4412 para demais regiões.

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

Endereço de correspondência:

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

##### **Ouvidoria**

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, envie sua reclamação para [sc\\_ouvidoria@santandercaceis.com.br](mailto:sc_ouvidoria@santandercaceis.com.br) ou ligue para: 0800 723 5076.

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

Atende pessoas com deficiência auditiva e de fala no [sc\\_ouvidoria@santandercaceis.com.br](mailto:sc_ouvidoria@santandercaceis.com.br)

Endereço de correspondência:

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

**SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**

Administrador



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem*  
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro  
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.edtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.381.284 de 08/04/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento em papel, contendo 7 (sete) páginas, foi apresentado em 07/04/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.384.095, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.381.284** e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**  
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de abril de 2021  
**( ASSINADO ELETRONICAMENTE )**

Nilton Cesar De Jesus Souza  
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 866,95
Ministério Público	ISS	Candação	Outras Despesas	Total
R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00191435343786189**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137814TIEC000017262EF21W**

<b>Página</b> <b>000001000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	UF/UF	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Contrato	Deposito	Total
RS 11.751,67	RS 1.141,26	RS 2.291,19	RS 618,93	RS 906,00	RS 564,17	RS 245,44	RS 0,00	RS 6,00	RS 19.922,19	



**SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
 CNPJ nº 32.903.702/0001-71

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 6 DE ABRIL DE 2021**

- 1 **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 6 de abril de 2021, às 10h, na sede da Administradora (abaixo qualificada), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005.
- 2 **CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Regulamento do **Santander Renda de Alugueis Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no website da **Santander Caceis Brasil DTVM S.A.** (“Administradora”): [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813).
- 3 **PRESEÇA:** Presentes os cotistas que representam 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Administradora e da Santander Brasil Gestão de Recursos LTDA (“Gestor”).
- 4 **MESA:** Presidente: **Heloiso Wilkem da Silva Rodrigues**, Secretário (a): **Camila Costa Porto**
- 5 **ORDEM DO DIA:**
  - 5.1.1. a aprovação da distribuição pública primária da 3ª (terceira) emissão (“3ª Emissão”) de cotas do Fundo, em série única (“Cotas”), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”), e contará com a **SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS 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 – 24º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49 (“Coordenadora Contratada”), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada, “Instituições Participantes da Oferta”, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de

<b>Página</b> <b>0000021000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	UF/UF	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Cofre	Deposito	Total
RS 11.751,67	RS 1.141,26	RS 2.291,19	RS 618,93	RS 906,00	RS 564,17	RS 245,44	RS 0,00	RS 6,00	RS 19.921,18	



31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 3ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como de seus principais termos e condições ("Oferta"), incluindo:

- a. **Público Alvo da Oferta:** (i) "Investidores Institucionais": quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na forma prevista nos documentos da Oferta, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido), assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "Investidores Não Institucionais": quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição de Cotas da 3ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor (em conjunto, "Investidores"). O valor máximo de Cotas da 3ª Emissão que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
- b. **Negociação e Custódia das Cotas da 3ª Emissão no Mercado:** as Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 3ª Emissão realizadas pela B3;
- c. **Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição:** O valor da emissão por Cota da 3ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será determinado com base no valor patrimonial das cotas na data do último fechamento do mês de março, a ser divulgado



<b>Página</b> <b>000003.000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	UF/UFM	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Contratos	Deposito	Total
RS 11.751.617	RS 1.141.26	RS 2.291.19	RS 618.93	RS 906.00	RS 564.17	RS 245.44	RS 0,00	RS 6,00	RS 19.921,18	



em 31 de março de 2021, nos termos do item 8.4.1. regulamento do Fundo ("Valor de Emissão por Cota" e "Regulamento", respectivamente), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de modo que ao preço de aquisição por Cota da 3ª Emissão a ser pago pelo Investidor será acrescido um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores;

- d. **Valor da Oferta.** O valor da Oferta será de até R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) ("Valor da Oferta"). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 3ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2% (dois por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 3ª Emissão será de até R\$ 367.200.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), sem considerar a possibilidade do exercício da opção de Montante Adicional (conforme abaixo definido);
- e. **Destinação de Recursos.** Os recursos a serem obtidos com a 3ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor para: (i) a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) e Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento) que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora e pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo; e (ii) o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.570.871/0001-46, que, por sua vez, é o único e legítimo proprietário de unidades autônomas objeto das matrículas 422.693 e 422.721 a 422.748 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP integrantes do Condomínio WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, nº 14.261 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000, com área BOMA de 46.814 m<sup>2</sup>;
- f. **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, Cotas da 3ª Emissão cujo valor mínimo corresponda a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

<b>Página</b> <b>0000041000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial R\$ 11.751,67	Estado R\$ 1.141,26	Secretária Facilita R\$ 2.291,19	Reg. Civil R\$ 618,93	T. Justiça R\$ 906,00	M. Público R\$ 564,17	IOF R\$ 245,44	Contador R\$ 0,00	Deposito R\$ 0,00	Total R\$ 19.922,19



- g. **Montante Adicional.** A Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, da Coordenadora Contratada e do Gestor, poderá optar por acrescer o Valor da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões reais) ("**Montante Adicional**"). As Cotas referentes ao Montante Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, se emitidas, não estarão sujeitas ao Direito de Preferência;
- h. **Custo Unitário de Distribuição.** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 3ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 3ª Emissão, que será equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais ("**Custo Unitário de Distribuição**"). Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora;
- i. **Investimento Mínimo.** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão ("**Investimento Mínimo**"). sendo que cada Cota deverá ser integralizada pelo Valor de Emissão por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição. A quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- j. **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão.** Exceto pelas Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 3ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- k. **Prazo de Distribuição.** O prazo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**"); e

<b>Página</b> <b>0000041000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	UF/UFAR	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Contabilidade	Deportivo	Total
RS 11.751.67	RS 1.141.26	RS 2.291.19	RS 618.83	RS 906.00	RS 564.17	RS 246.44	RS 0.00	RS 6.00	RS 19.821.18	



- I. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

5.1.2. caso seja aprovado o item (i) acima, a aprovação da outorga do direito de preferência os cotistas atuais para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste sentido, a Administradora e o Gestor gostariam de propor que a 3ª Emissão seja realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base, conforme documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). O período para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação de fato relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, informando os termos e condições da 3ª Emissão. Não haverá a possibilidade de cessão do Direito de Preferência. A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será o dia da divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta ("Data Base"). O Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para direito de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, a ser indicado nos documentos da Oferta. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos e limitações descritos no fato relevante a ser divulgado após a aprovação da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 3ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perca um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 3ª Emissão fracionárias;

5.1.3. a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "l", do item 5.1.1. acima, bem como os termos e condições não previstos no item 5.1.2. acima (caso o item 5.1.2. seja aprovado); (b) firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, atualizar o Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 3ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

- 6 **ESCLARECIMENTOS INICIAIS:** A Administradora deu início à assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado.

<b>Página</b> <b>0000061000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	UF/UF	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Contador	Deputado	Total
RS 11.751,67	RS 1.141,26	RS 2.291,19	RS 618,93	RS 906,00	RS 564,17	RS 245,44	RS 9,08	RS 6,00	RS 19.621,19	



**7 DELIBERAÇÕES:** Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

- 7.1.1 **por unanimidade** com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da distribuição pública primária da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder e contará com a Coordenadora Contratada, podendo contar ainda com outras Participantes Especiais, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/08, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 3ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3, bem como de seus principais termos e condições da Oferta, de acordo com as características descritas na Ordem do Dia acima.
- 7.1.2 **por unanimidade** com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da outorga do direito de preferência os cotistas atuais para a subscrição de novas Cotas do Fundo, de acordo com as características descritas na ordem do dia acima.
- 7.1.3 **por unanimidade** com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "m", do item (i) da Ordem do Dia, bem como os termos e condições não previstos no item (ii) da Ordem do Dia; (b) firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, atualizar o Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 3ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

**8 ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.


São Paulo, 6 de abril de 2021.

*A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

Mesa:

<b>Página</b> <b>000007:000007</b>  <b>Registro Nº</b> <b>1.381.284</b> <b>08/04/2021</b>	Protocolo nº 1.384.095 de 07/04/2021 às 13:40:11h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.381.284 em 08/04/2021 e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Facenda	Reg. Civil	T. Juízo	M. Público	ISS	Contador	Deputado	Total
R\$ 11.751,67	R\$ 2.141,26	R\$ 2.291,19	R\$ 618,83	R\$ 906,00	R\$ 544,17	R\$ 245,44	R\$ 0,00	R\$ 6,00	R\$ 19.922,19	



  
 \_\_\_\_\_  
 Helcio W. S. Rodrigues  
 Presidente

  
 \_\_\_\_\_  
 Camila Costa Porto  
 Secretário(a)

## ANEXO III – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

### DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**SANTANDER CACEIS 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, Santo Amaro, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, neste ato representado por seu diretor, Marcelo Vieira Francisco, brasileiro, casado, securitário, portador de cédula de identidade RG nº 17.181.914-7 SSP (**Administradora**), na qualidade de administradora do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71 (**Fundo**), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de cotas, em classe e série únicas, da terceira emissão do Fundo (**Cotas** e **3ª Emissão**), respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**Instrução CVM nº 400**), declarar que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto preliminar da oferta (**Prospecto Preliminar**) e o prospecto definitivo da Oferta (**Prospecto Definitivo**), e aquelas constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, são e serão, nas datas de suas respectivas divulgações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Administradora declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

**SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**

Nome: _____	Nome: _____
Cargo: _____	Cargo: _____
<i>Joaquim Alfaro Garcia</i> Diretor Geral 707843	<i>Marcelo Vieira Francisco</i> Diretor de Administração Fiduciária Santander Securities Services


## ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representado por seus diretores, **Mário Roberto Ópice Leão**, brasileiro, casado, bancário, titular da Cédula de Identidade RG nº 24752106 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 248.745.618-37, e **João Marcos Pequeno De Biase**, brasileiro, casado, economista, titular da Cédula de Identidade RG nº 365980092, inscrito no CPF sob o nº 908.677.697-34, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Nova Conceição ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 3.590.306 (três milhões, quinhentas e noventa mil, trezentas e seis) de cotas, em classe e série únicas, da terceira emissão do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71 ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pela **SANTANDER CACEIS 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, Santo Amaro, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto preliminar da oferta ("Prospecto Preliminar") e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, são e serão, nas datas de suas respectivas divulgações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

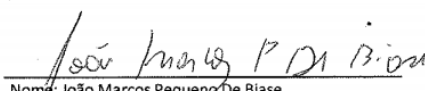
O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 9 de abril de 2021.



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

Nome: Mário Roberto Ópice Leão  
Cargo: Vice-Presidente Executivo



Nome: João Marcos Pequeno De Biase  
Cargo: Diretor

### Estudo de viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 3ª emissão do SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 32.903.702/0001-71 ("Fundo" e "Estudo") foi elaborado pela SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52, gestor do Fundo ("Gestor").

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor em março de 2021. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial a seção de Fatores de Risco.

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

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

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

O Estudo de Viabilidade considerou as principais definições no Regulamento do Fundo acerca dos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.

#### Metodologia:

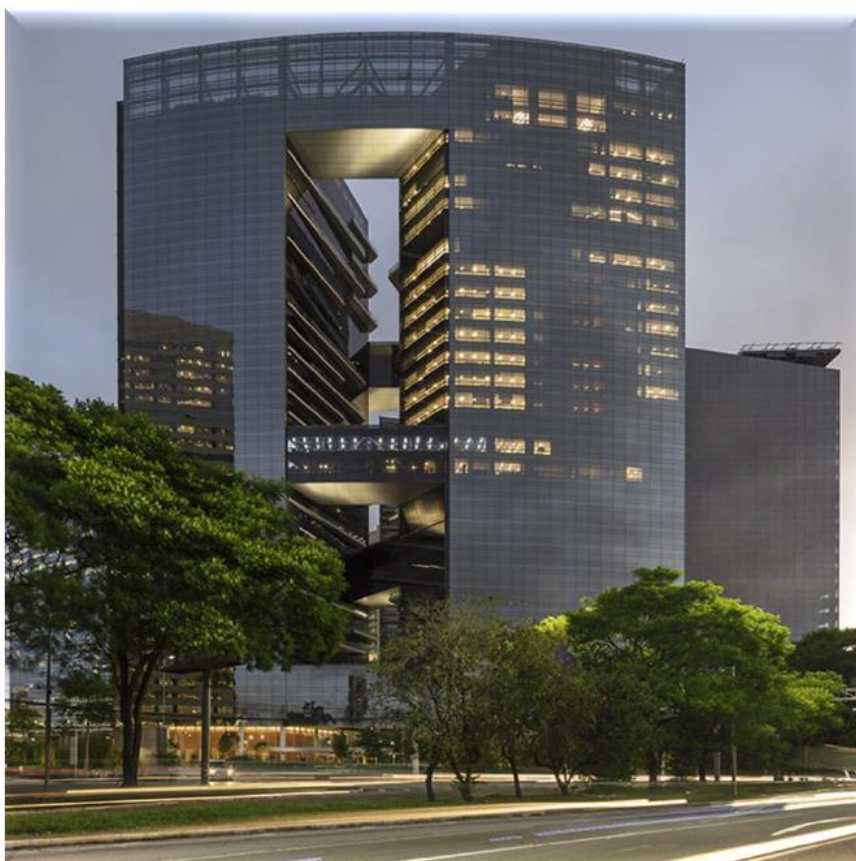
A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas e despesas esperadas dos ativos atuais do fundo, sendo eles imobiliários e financeiros. Além disso, ainda consideramos nas nossas projeções o resultado esperado dos ativos futuros. Considera-se que no mínimo 95% do resultado do Fundo será distribuído mensalmente aos cotistas. O primeiro mês indicado no fluxo de caixa projetado reflete a posição da carteira teórica do Fundo na Data Base (indicada abaixo), que é composta pelos seguintes ativos: WT Morumbi, Work Bela Cintra e Galpão Barueri (Epson).

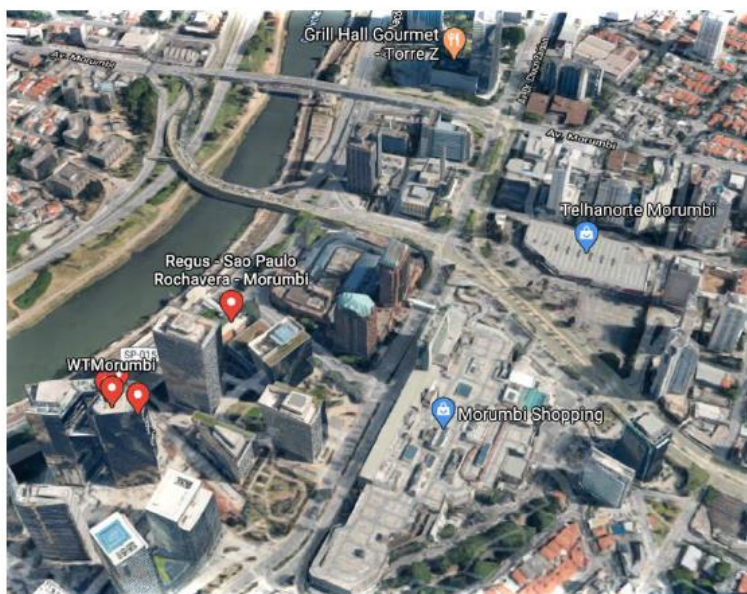


### **Carteira do Fundo:**

O Fundo possui um portfólio contendo 3 empreendimentos imobiliários e 19 locatários, sendo que o Fundo apresentou, no fechamento do mês de março de 2021, uma vacância de aproximadamente 0% (zero por cento). Os recursos não alocados em Ativos Imobiliários estão aplicados em Ativos Financeiros. O Fundo é detentor da totalidade das cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.570.871/0001-46 ("TM FII"), sendo esse o único e legítimo proprietário da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) das unidades autônomas integrantes do Condomínio WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, nº 14.261 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000, com área BOMA de 46.814 m<sup>2</sup> ("Imóvel").

### **WT Morumbi**





**Endereço:** Av. Das Nações Unidas, 14.261 São Paulo - SP

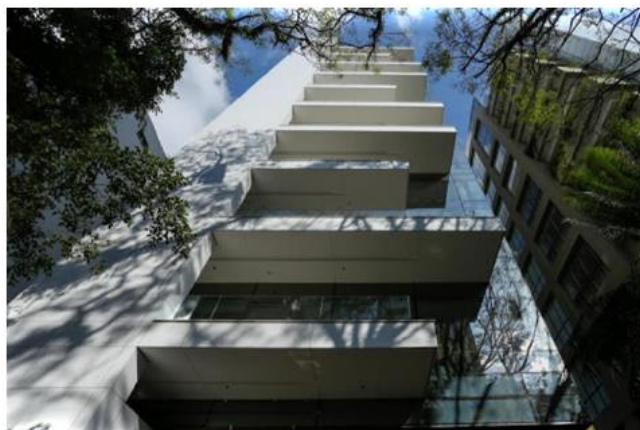
**Área Bruta Locável:** 35.110 m<sup>2</sup> (participação de 75%)

**Data aquisição:** 16/12/20

**Valor de avaliação:** R\$: 767.850.000 (base Jan/21)

Ativo AAA com certificação LEED

#### **Edifício Work Bela Cintra**





**Endereço: Rua Bela Cintra, 755**

**Área Bruta Locável: 4.656,85 m<sup>2</sup>**

**Data aquisição: 27/12/19**

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

## Galpão Barueri



**Endereço: Av. Tucunaré, 720**

**Área Bruta Locável: 18.884 m<sup>2</sup>**

**Data aquisição: 03/04/20**

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

Imóvel localizado na região Metropolitana de São Paulo

### **Características Gerais dos Ativos do Fundo:**

Os imóveis do portfólio do Fundo são compostos por ativos de lajes corporativas e galpões logísticos. Todos os imóveis são usados para gerar rendimentos mensais através de locações.

Em relação ao WT Morumbi, a transação do imóvel foi concluída com a participação de um sócio. O Fundo detém uma participação de 75% na operação do ativo, por meio da compra das cotas de emissão do TM FII, que, por sua vez, é o único e legítimo proprietário do Imóvel.

O Fundo possui dois locatários que concentram pelo menos 10% da receita bruta mensal do Fundo. São eles:

- 1) UNILEVER BRASIL INDUSTRIAL LTDA., com seu endereço primário em Av. Nações Unidas, N° 14.261, 3° Andar, Ala A, Bairro Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF nº 01.615.814/0001-01. Empresa multinacional, seus produtos incluem alimentos, bebidas, produtos de limpeza e produtos de higiene pessoal.
- 2) WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA, uma sociedade de responsabilidade limitada com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, No. 1374, 11º e 12º andares, Bela Vista, CEP 01310-937, inscrita no CNPJ sob nº 23.301.943/0001-50. Empresa voltada para o fornecimento de escritórios comerciais.

Em relação ao WT Morumbi, existe um Certificado de Recebíveis Imobiliário relacionado ao respectivo imóvel, cujas principais características são:

<b>Emissor</b>	RB Capital Companhia de Securitização
<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Classe</b>	Sênior
<b>Emissão</b>	1
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim
<b>Coordenador Líder</b>	RB Investimentos
<b>Série</b>	132
<b>Segmento</b>	Comercial / Lajes Corporativas
<b>Data Emissão</b>	12/12/2018
<b>Preço Unitário</b>	R\$ 721.759,30
<b>Periodicidade Pagamento Juros</b>	Mensal
<b>Periodicidade Amortização</b>	Vencimento
<b>Data Vencimento</b>	12/12/2023
<b>Quantidade Emitida</b>	452
<b>Remuneração</b>	CDI + 1.4500% a.a.
<b>Possibilidade Pré-Pagamento</b>	Total e Parcial

Por fim, os ativos do Fundo possuem os seguintes históricos de vacância nos últimos 5 anos:

Galpão Barueri:

Vacância nos últimos 5 anos: 0,0%

Fonte: Buildings e SAMBR

WT Morumbi:

Pronto para ocupação: 4º Trimestre 2016

Vacância:

1T2017: 93,35%

2T2017: 67,30%

3T2017: 56,88%

4T2017 até 3T2018: 3,68%  
4T2018 até março/2021: 0,0%  
Fonte: Buildings e SAMBR

Work Bela Cintra:  
Pronto para ocupação: 4º Trimestre 2016  
Vacância:  
1T2017 até 4T2017: 77,78%  
1T2018: 66,67%  
2T2018 até 3T2018: 22,23%  
4T2018 até março/21: 0,0%  
Fonte: Buildings e SAMBR

#### **Imóveis para Aquisição Futura:**

São imóveis logísticos localizados próximos a grandes centros urbanos.

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

Ademais, considera-se a distribuição do volume base da Oferta, qual seja, até R\$359.999.982,62 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos).

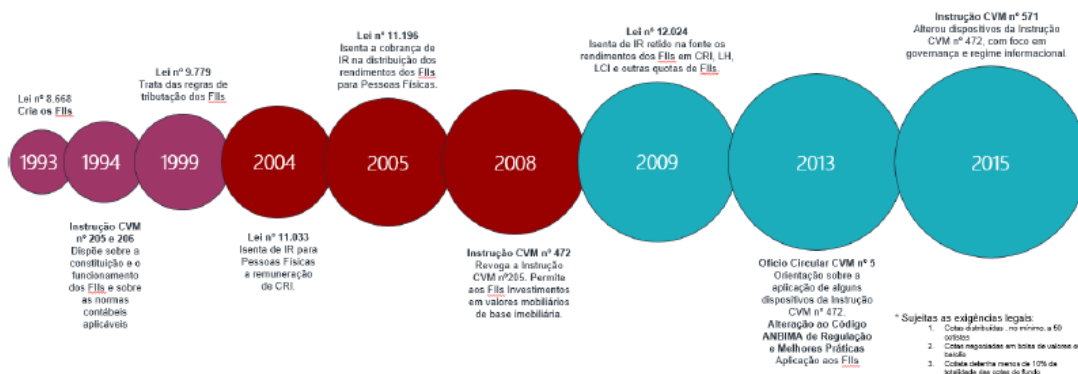
#### **Data Base:**

A data base do estudo de viabilidade é 31 de março de 2021 ("Data Base"):

#### **Fundos Imobiliários:**

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

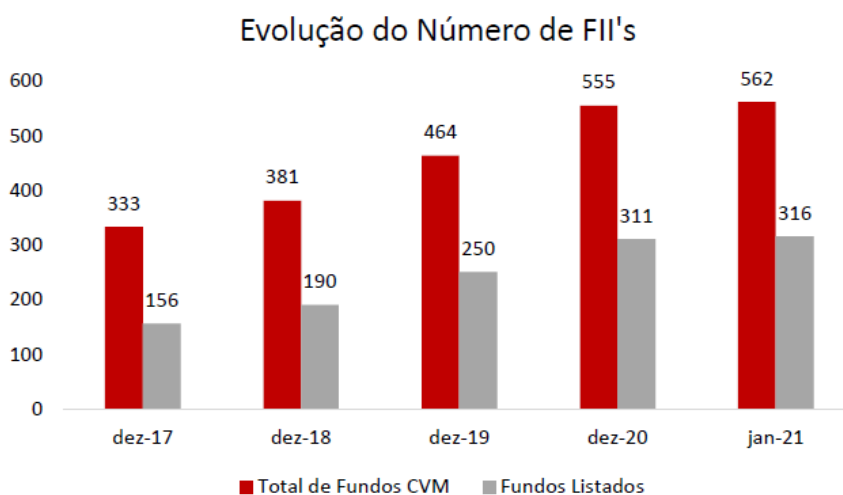
O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é o responsável por encontrar e realizar os investimentos imobiliários (ativos ou créditos) e buscar rentabilidade adequada.



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

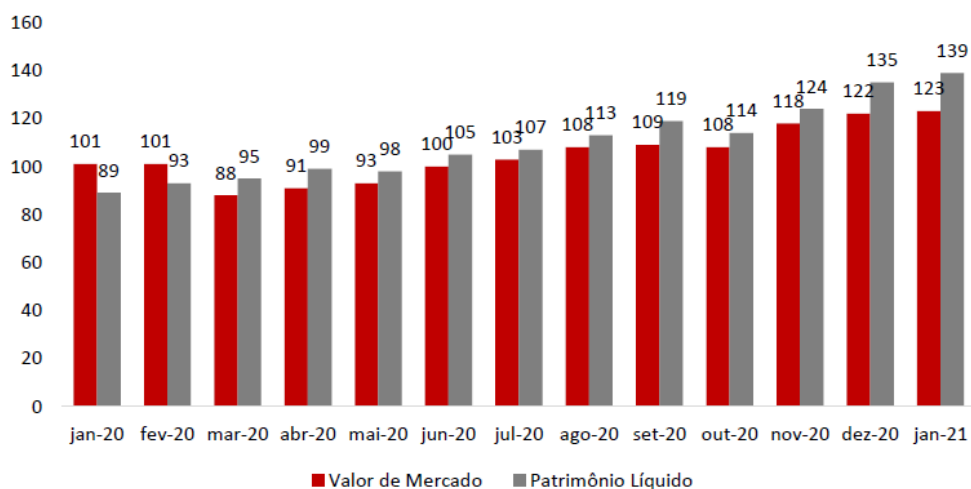
A evolução do arcabouço jurídico buscou, em nossa visão, trazer melhorias na governança e na transparência das informações para o investidor deste mercado, inclusive com o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, específico para o produto.

O mercado brasileiro de Fundos Imobiliários teve um crescimento relevante em 2020 e continua crescendo no ano de 2021, alcançando 316 fundos registrados na B3, com patrimônio líquido de R\$ 139 bilhões. O número de fundos imobiliários registrados na CVM atingiu a marca de 562. Este crescimento pode ser observado nos gráficos abaixo:



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 e SAMBR / fevereiro de 2021

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



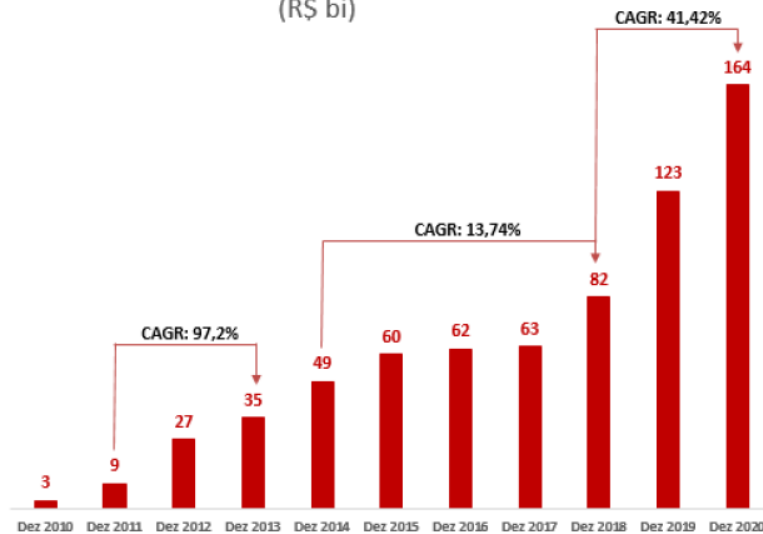
Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 e SAMBR / fevereiro de 2021

Quando analisamos a indústria de fundos imobiliários por um período longo, verificamos que houve um crescimento expressivo no período em que o país apresentou crescimento do PIB, de 2011 a 2013, com a oferta de muitos fundos imobiliários monoativos, e com um grande crescimento ponderado (CAGR) de 97,2%, conforme gráfico abaixo.

Já no período de desaceleração da economia, de 2014 a 2018, o crescimento ponderado (CAGR) diminuiu bastante para 13,74%, mostrando uma correlação importante da indústria de fundos imobiliários com o ciclo econômico do país. Porém, a partir de 2018, as taxas de juros começaram a cair, até atingir seu menor patamar histórico de 2% no terceiro trimestre de 2020. Com taxas cada vez menores, os investidores alteraram a composição dos portfólios de investimento, procurando por produtos financeiros com maiores rentabilidades. Nesse cenário, um dos investimentos alternativos que se beneficiou com essa migração de capital foram os fundos de investimento imobiliário. Por consequência, se analisarmos esse período, o CAGR encontrado foi de 41,42%.



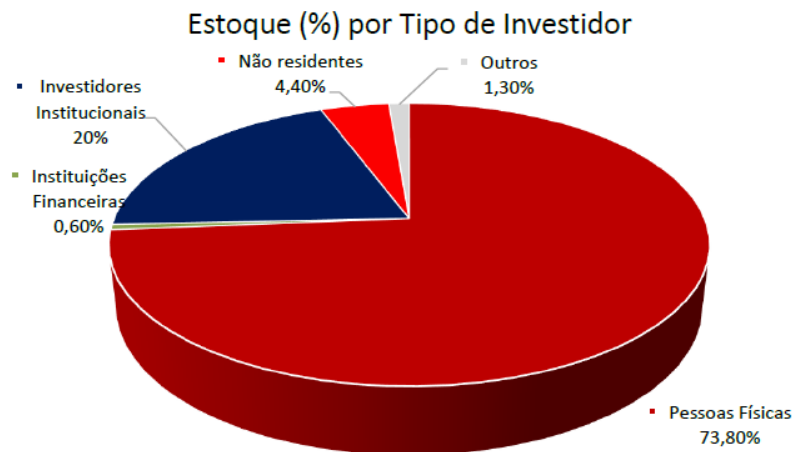
**Patrimônio Líquido dos Fundos Imobiliários:**  
(R\$ bi)



Fonte: Anbima boletim 02/2021

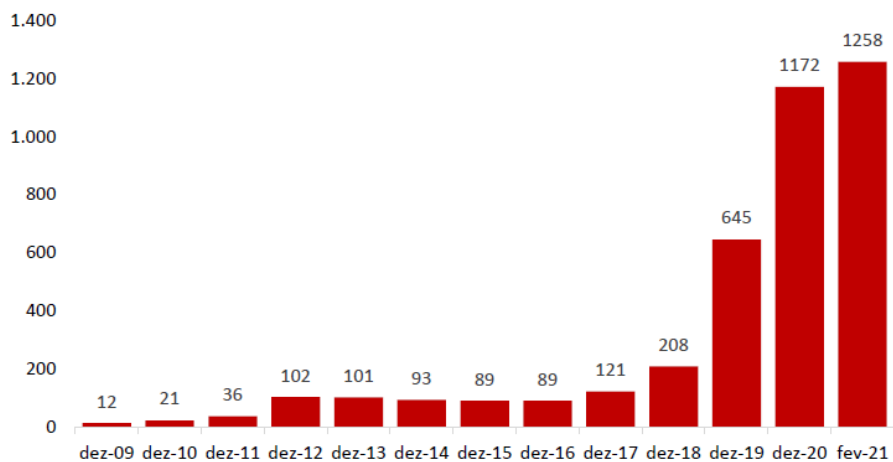
O maior participante do mercado de fundos imobiliários tem sido a pessoa física, com participação de 73,8% no volume de cotas do mercado, seguido por investidores institucionais com 20%, e outros tipos de investidores com 6,3%. Entre dezembro de 2019 e dezembro de 2020, o número de investidores aumentou 81,7%, passando de 645.000 para 1.172.000,00. Segundo Boletim do Mercado Imobiliário B3 / fevereiro/21, o número de investidores no mês de fevereiro de 2021 é de 1.258.000,0 mil investidores, sendo 1.252.159 pessoas físicas.

**Estoque por tipo de Investidor**



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / fevereiro 2021

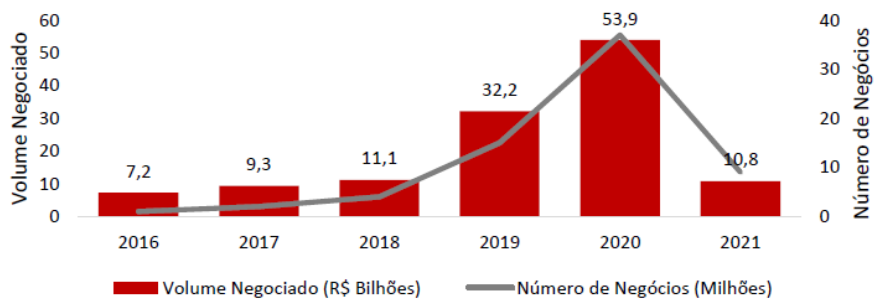
### Número de Investidores (Mil)



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / fevereiro 2021

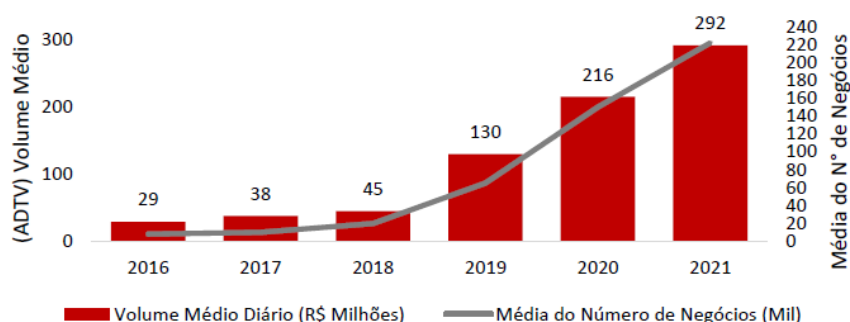
A liquidez diária das negociações de cotas de fundos imobiliários no mercado secundário administrado pela B3 também apresentou um crescimento importante de 66,16% entre o ano de 2019 e 2020. Em 2021, a média para os primeiros 2 meses do ano está em 292 milhões, como consequência da popularização deste tipo de investimento e pulverização das cotas no mercado dos investidores pessoas físicas.

### Volume Total Negociado no Período



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / fevereiro 2021

## Volume Médio Negociado no Período



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 / fevereiro 2021

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

- Permite a participação do investidor no mercado imobiliário, sem a burocracia da aquisição de um imóvel;
- Não há necessidade de um desembolso do valor total de um imóvel, permitindo o investidor participar do mercado imobiliário mesmo com pequenos investimentos;
- Aquisição de cotas de FII permite acesso a um portfólio diversificado de ativos imobiliários na carteira;
- As receitas geradas pelo imóvel (aluguel, por exemplo) são distribuídas periodicamente ao investidor (usualmente em periodicidade mensal)
- Gestores e administradores capacitados para (i) avaliação dos ativos, (ii) gestão da carteira do FII, e (iii) representação dos cotistas do FII na defesa de seus direitos;
- Todas as atividades relacionadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos responsáveis pelo fundo (procura de inquilinos, manutenção do imóvel, recolhimento de impostos, etc...);
- A valorização do imóvel gera um aumento do valor patrimonial da cota;
- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo, desde que:
  - As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão;
  - O fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - Não seja concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- Acesso a ofertas de ativos imobiliários de grande porte e que normalmente não estão disponíveis para este tipo de investidor pessoa física;
- Liquidez do mercado secundário de FII na B3 é superior à liquidez do mercado de Imóveis.

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

**Vantagens de investir via fundo imobiliário versus investimento direto na compra de um imóvel para alugar:**

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

**Vantagens de investir na oferta pública da 3ª emissão de cotas do Santander Renda de Aluguéis FII**

	<b>Santander Renda de Aluguéis FII</b>	<b>Investimento no mercado secundário</b>
<b>Preço de entrada</b>	Não há prêmio ou deságio em relação ao valor patrimonial da cota	Possibilidade de prêmio ou deságio em relação ao valor patrimonial da cota
<b>Volume de investimento</b>	Investidor pode participar com o volume de investimento que tiver interesse, respeitados os limites máximos e mínimos da oferta pública	Investidor depende de oferta de vendas de terceiros para conseguir comprar as cotas
<b>Oscilações de mercado</b>	Evita oscilações de mercado, pois o Valor da Cota da 3ª Emissão é fixo e pré-estabelecido	Participa diretamente das oscilações de mercado de bolsa para conseguir montar posição
<b>Homogeneidade no preço de entrada</b>	Participa nas mesmas condições de preço de todos os outros cotistas do fundo participantes da oferta pública	Cada investidor entra em um preço diferente, em função do valor da cota no mercado secundário

## Gestão Santander Asset Management:

### 1. Histórico Santander Asset Management:



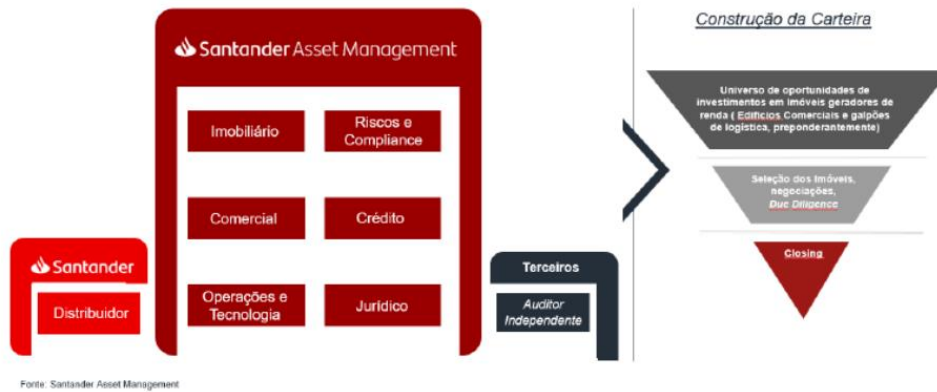
O Fundo é gerido pelo Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., parte do Grupo Santander Asset Management "SAM" uma gestora Internacional com fortes raízes locais na Europa e América Latina. Com experiência global consolidada, atua há 49 anos no mercado internacional e é hoje a maior gestora estrangeira com presença no Brasil. Globalmente é responsável pela gestão de mais de €181 bilhões, possui mais de 775 funcionários (sendo 230 atuando diretamente com investimentos) e está presente em 11 países, sendo uma das maiores assets globais presentes na América Latina. Possui capacidade de gestão amplamente reconhecida ao longo dos anos, com rating máximo internacional atribuído pela Moody's (MQ1), o que reforça nosso processo disciplinado de decisão de investimentos, uma cultura voltada à gestão e controle de riscos, nosso sólido desempenho ajustado ao risco dos fundos e a relevância de contar com suporte e supervisão de nossa

controladora global, a Santander Holding. No Brasil, a gestora é responsável pela gestão de mais de 530 fundos e conta com mais de 100 funcionários, divididos em áreas como Gestão (Renda Fixa, Renda Variável, Multimercados e Imobiliários), Riscos e Compliance, Produtos, Marketing e Inteligência de Mercado, Comercial, Jurídico, Finanças e Operações e Tecnologia. A SAM ocupa atualmente a 5ª posição no ranking de Gestores de recursos de terceiros do país, com um montante de aproximadamente R\$ 294 bilhões (Fonte: ranking de gestão Anbima, Janeiro/2021).

### 2. Estrutura do Santander Asset Management:

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

## Processo de Investimentos:



Fonte: Santander Asset Management

### 3. Time Santander Asset Management:



#### CEO

Gilberto é CEO e membro do Conselho Consultivo Zurich Santander Insurance América. Também ocupa uma vice-presidência na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Antes de juntar-se à Santander Asset, trabalhou como diretor de investimentos, Seguros, Crédito Imobiliário e Consórcio no banco Santander. Além disso, entre 2015 e 2019 foi presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP). Gilberto Duarte de Abreu Filho se formou no ano de 1995, em Engenharia de Produção pela USP. Ainda pelo campo acadêmico ele possui um MBA pelo Instituto de Tecnologia de Massachusetts (MIT).



#### **Gestor de Fundos Imobiliários e CIO**

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



#### **Time de Fundos Imobiliários**

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



#### Time de Fundos Imobiliários

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

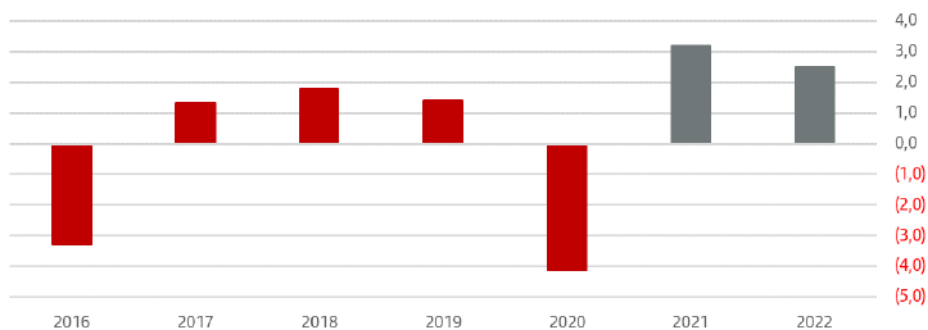
Paulo Hanaoka juntou-se à Santander Asset Management Brasil em janeiro de 2004 como estagiário no time de Produtos, passando a analista de Produtos em 2005, gestor de *fund of funds* em 2008 e analista de risco de crédito em 2010. Paulo é formado em Engenharia de Infraestrutura Aeronáutica pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica e certificado FRM – GARP.

#### Cenário Econômico:

Nosso cenário incorpora uma retomada gradual da economia, com o PIB crescendo 3.2% e 2.5% em 2021 e 2022 respectivamente.

#### Brasil - PIB

(var. anual)



Fonte IBGE, Santander Asset Management

No 1º semestre do ano será marcado por desaceleração, inclusive com queda do PIB na margem. Isso reflete:

- i. o recrudescimento da pandemia, com consequente aperto das medidas de isolamento e recuo da confiança dos agentes;
- ii. menores transferências sociais, pois, apesar de renovado, o montante de auxílio emergencial previsto neste período é bem inferior ao observado em 2020.

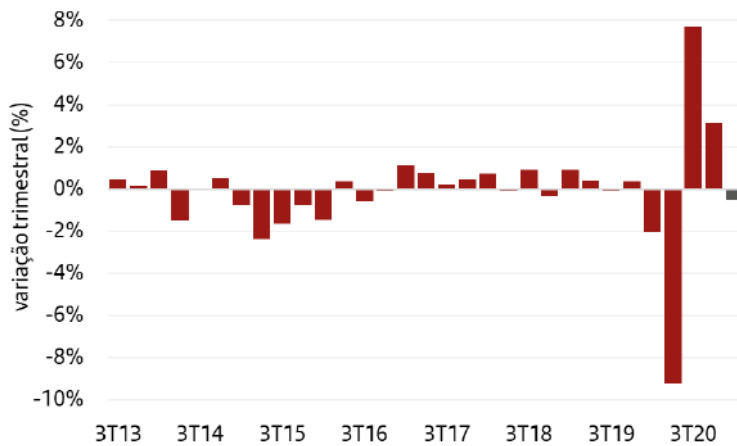


### Novos Casos Diários - Covid-19 (média móvel de 7 dias)



Fonte Ministério da Saúde, Santander Asset Management

### Brasil - PIB (var. trimestral)



Fonte: IBGE, Santander Asset Management

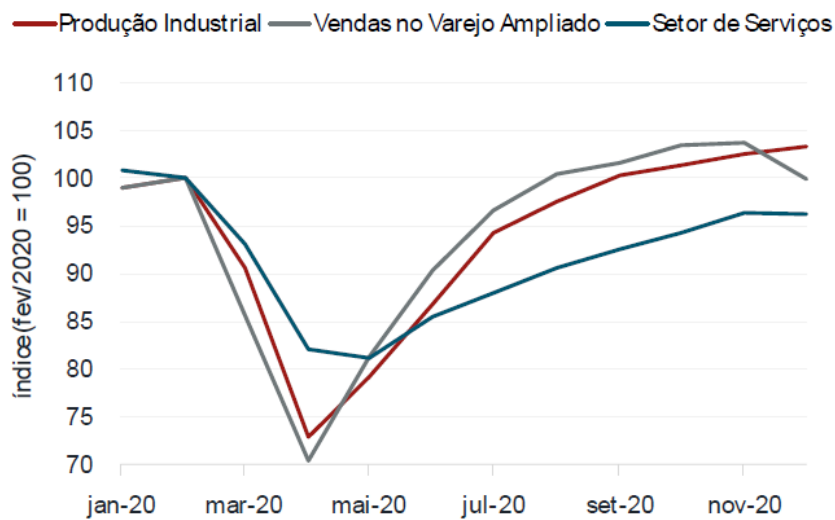
O avanço do processo de vacinação será o fator chave a partir do 2º semestre, permitindo que a reabertura do país leve a uma expansão econômica consistente pelos diferentes setores. Isso favorecerá a recuperação do emprego e do investimento como um todo.

### Doses Diárias de Vacina (média móvel de 7 dias)



Fonte Ministério da Saúde, Santander Asset Management

### Brasil - Indicadores de Atividade (base 100 = fev/2020)

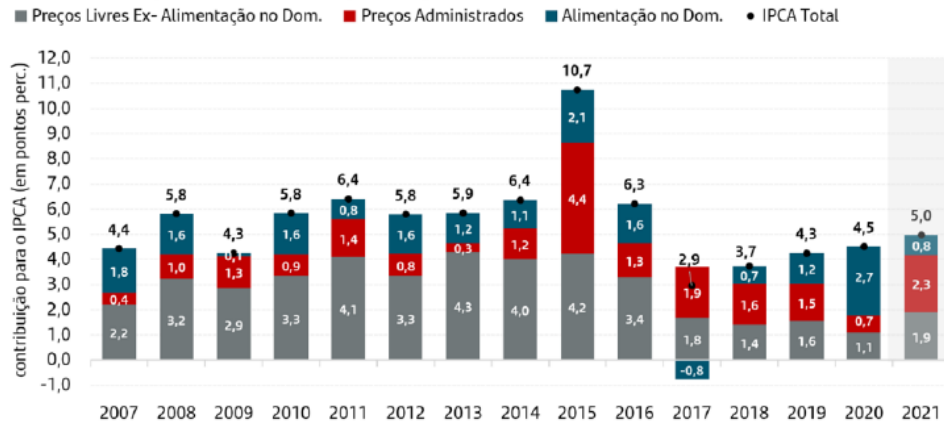


Fonte: IBGE, Santander Asset Management

Apesar da retomada gradual, os riscos para a inflação estão na direção de alta. Ainda que continuemos com a expectativa de moderação da inflação nos próximos meses, é fato que as pressões observadas têm se mostrado mais persistentes do que antecipado. Inclusive isso levou a revisões da nossa projeção de IPCA para um nível próximo de 5,0% em 2021. Ou seja, ao invés de uma inflação abaixo da meta, a discussão agora é se a inflação pode ficar próxima do teto do intervalo da meta (5,25%) para 2021.

## Brasil - IPCA

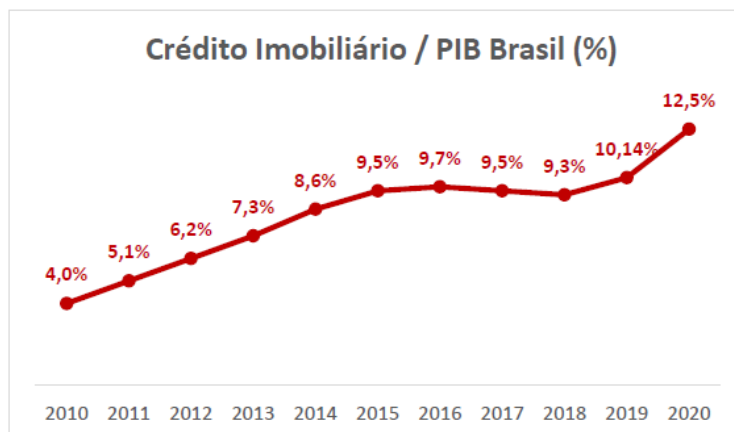
(contribuições para a inflação em pontos percentuais)



Fonte IBGE, Santander Asset Management

### Crédito Imobiliário:

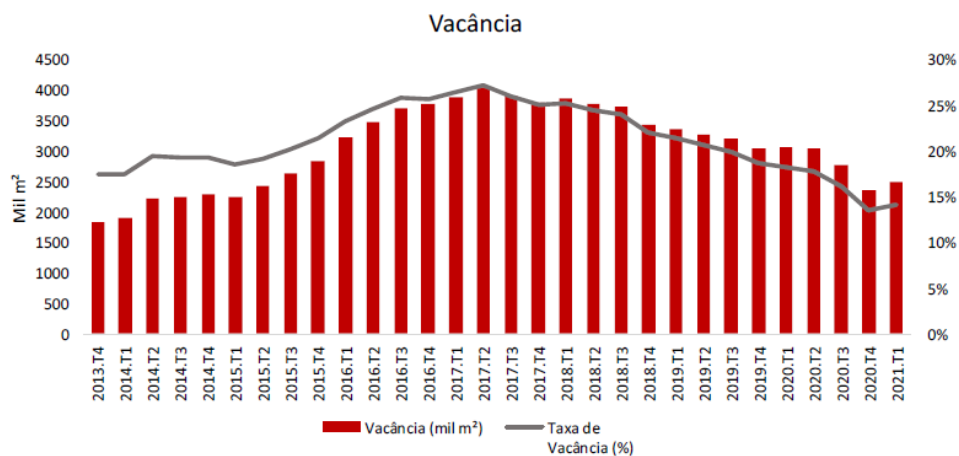
O volume de crédito imobiliário no Brasil recuou entre os anos de 2016 e 2018, devido à grave crise econômica, atingindo 9,3% em relação ao PIB em 2018. Entretanto, os anos de 2019 e 2020 representaram uma recuperação do setor imobiliário. Uma das muitas causas desse aumento foi a queda na Taxa Selic, que proporcionou aos indivíduos brasileiros a opção de conseguir créditos com spreads de juros mais baixos. Acreditamos que o Brasil tenha capacidade de aumentar o volume de crédito imobiliário nos próximos anos com a retomada da economia. Esse aumento no crédito para o setor imobiliário também deve ser um impulsionador de atividade.



Fonte: ABECIP - Boletim Informativo de Crédito Imobiliário e Poupança 12/2020

### Mercado Imobiliário de galpões logísticos

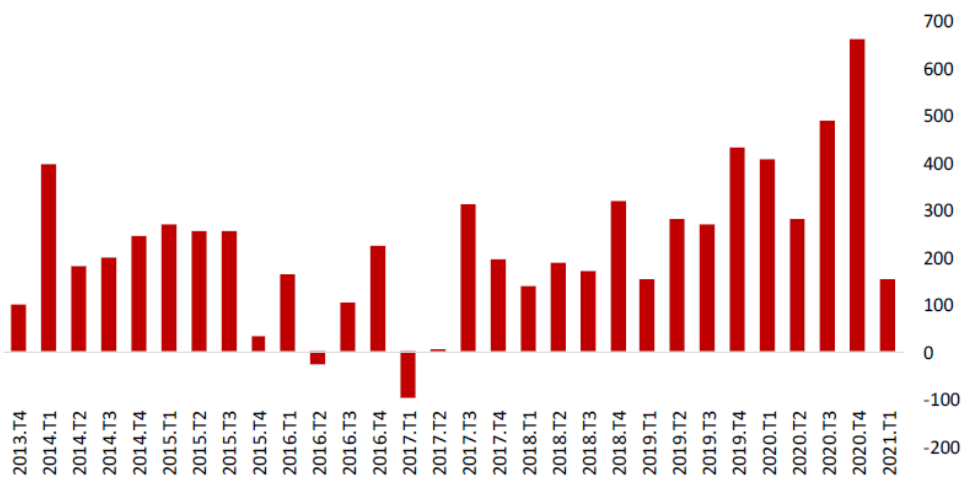
No mercado logístico, também buscaremos atuar preponderantemente com foco nos mercados mais profundos, localizados em regiões próximas a grandes centros urbanos. Este mercado de galpões, vem apresentando uma queda importante no nível de vacância nos últimos trimestres como observado no gráfico abaixo. Em 2020, tivemos a maior absorção líquida e bruta de m<sup>2</sup> da história do setor de logística, consequentemente, a menor taxa de vacância histórica.



(Fonte: Buildings – Data base: março de 2021)

O crescimento do e-commerce, tem estimulado a demanda por novos condomínios logísticos próximos aos centros consumidores e, como consequência atraiu-se grandes players internacionais e houve forte expansão do setor. O setor com maior participação na absorção líquida de 2020 foi o E-commerce.

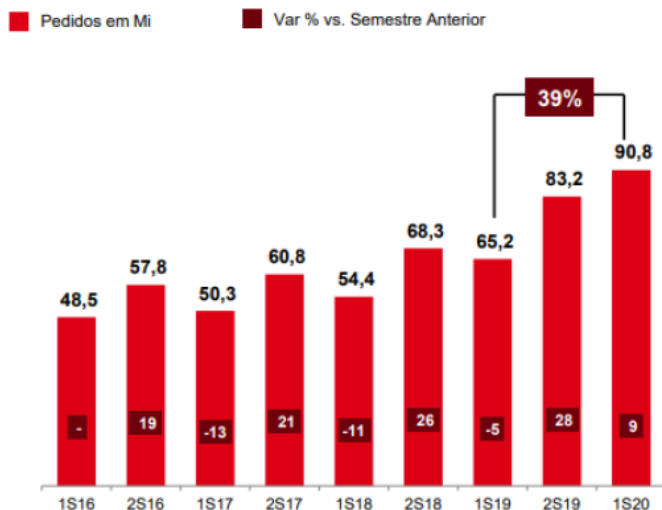
### Absorção Líquida (mil m²)



Fonte: Buildings – Data base: Março de 2021)

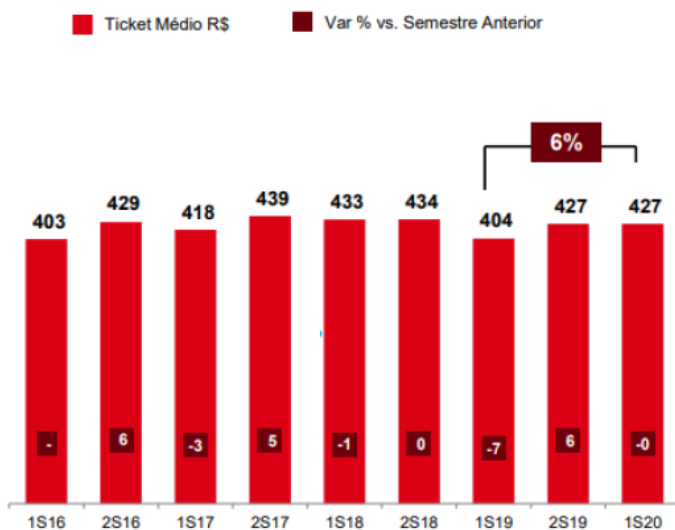
É importante ressaltar o crescimento do e-commerce: existe uma tendência global de migração de consumidores para o canal online, o que deve gerar uma necessidade constante de novas áreas pelos próximos anos. Além disso, a pandemia do COVID-19 impulsionou a tendência de compras online, acelerando a transformação do hábito do consumidor de realizar compras online. De acordo com a pesquisa Ebit/Nielsen Webshoppers 42ª Edição, verifica-se um crescimento de 47% no primeiro semestre de 2020 em relação ao primeiro semestre de 2019.

#### Volume de Pedidos E-commerce



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

### Ticket Médio E-commerce



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

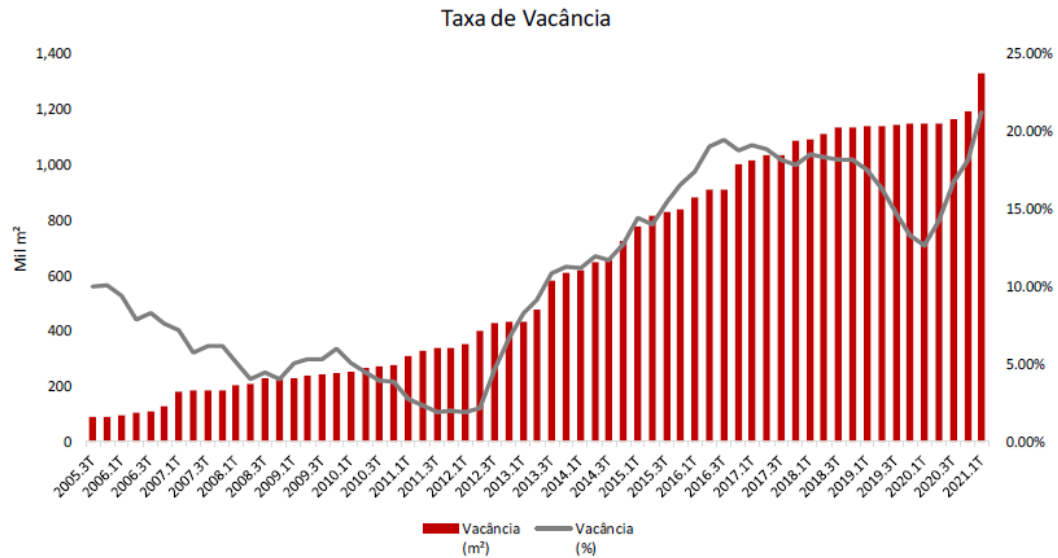
Em suma, com base nos argumentos explicitados acima, acreditamos que o mercado de galpões logísticos próximos aos grandes centros urbanos apresentará boas oportunidades de investimento e, o mercado de fundos de investimento imobiliário em especial, terá um papel importante no *funding* para a expansão do setor.

### Mercado Imobiliário de edifícios comerciais

O momento econômico do país, a dinâmica do mercado imobiliário e as consequências do COVID-19, principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, são os principais fatores que nos levam a acreditar em um cenário de recuperação nos próximos anos. Apesar dos períodos de lockdown, os preços de aluguel aplicados no mercado não sofreram alterações. A crise de COVID-19, impactou em um aumento de vacância do setor, porém, assim que a velocidade de vacinação for elevada e as medidas de circulação se tornarem mais brandas é esperado um aumento na demanda por lajes corporativas. Além disso, é esperado um decréscimo ainda mais acentuado nos principais eixos do mercado imobiliário de São Paulo,

principalmente, pois são consequências de um movimento “flight to quality” verificado nos últimos anos, onde os locatários buscaram os melhores imóveis com as melhores localizações para estarem bem posicionados na retomada da economia. Fonte: Buildings\_e SAMBR. Database março/ 20

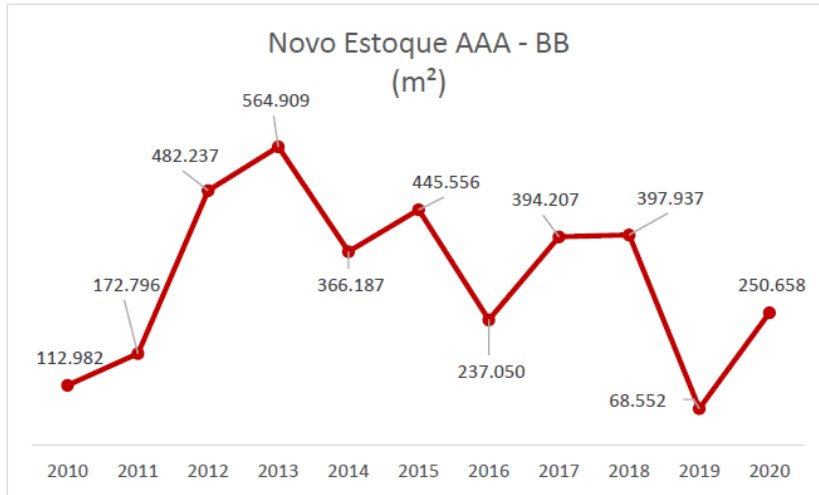
O gráfico abaixo mostra o comportamento da taxa de vacância no mercado imobiliário na cidade de São Paulo:



Fonte: Buildings\_e SAMBR. Database março / 21

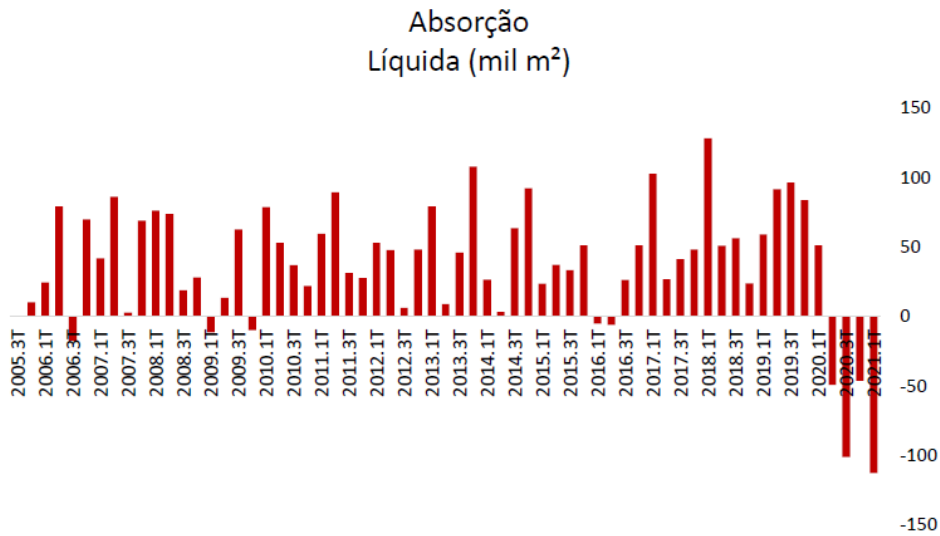
Observamos no mercado de edifícios comerciais padrão BB a AAA na cidade de São Paulo (mercado com 11 milhões de metros quadrados), que após um período de crescimento da vacância entre os anos de 2012 e final de 2016, a mesma estabilizou-se e começa a mostrar os primeiros sinais de queda, movimento que logo foi encerrado devido ao início da pandemia do COVID-19 e aumento da vacância.

No gráfico abaixo, verificamos ainda uma queda no volume de entrega de imóveis comerciais neste padrão, chegando a 68.552 m2 em 2019. Porém, ao longo de 2020 tivemos uma elevação no nível de estoque de edifícios comerciais. Apesar do aumento da oferta, vemos um bom cenário nos acordos comerciais, já que os preços médios de aluguéis no mercado foram mantidos.

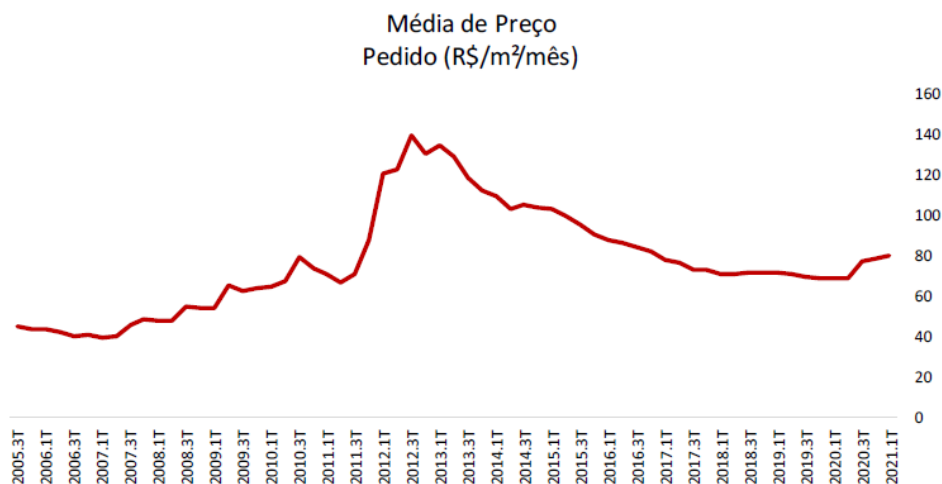


Fonte: Buildings e SAMBR. Database março / 21

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



Fonte: Buildings e SAMBR. Data-base março / 20



Fonte: Buildings e SAMBR. Data-base março / 20

As últimas operações de locação representativas no mercado imobiliário de São Paulo apresentam indicadores de melhoras para o futuro, com prazos de carência menores e sem necessidade de *Cash Allowance*. Acreditamos que conforme a situação da pandemia for controlada no país, tudo indica que, nos próximos anos, o mercado imobiliário estará em ascensão, com uma oferta de novos e com uma pressão de preços mais favorável aos proprietários dos imóveis nas renovatórias e nos novos contratos de locação.

**\* ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

\*\*respeitadas as exigências legais:

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

**Política e Estratégia de Investimento do Fundo:**

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

Nos termos do item 4.5. do Regulamento, o Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos Imobiliários, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Ainda, nos termos no item 4.9. do Regulamento, a Administradora e o Gestor, conforme suas respectivas competências e responsabilidades, terão discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários 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 a Administradora ou o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.



Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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 da Administradora, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### **Destinação dos Recursos da 3ª Emissão**

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros com os recursos já disponíveis em caixa, captados em emissões anteriores e na 3ª emissão, durante o Prazo de Distribuição da 3ª Emissão, após a captação de montante de recursos equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

Assim, após a captação de montante de recursos equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os recursos obtidos pelo Fundo poderão ser utilizados pela Administradora e pelo Gestor para o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do TM FII.

Os recursos remanescentes a serem obtidos com a 3ª Emissão serão utilizados pelo Gestor e pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

**EXCETO PELA PARCELA PARA O PAGAMENTO FINAL DA AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

#### **Carteira exemplificativa de imóveis do pipeline**

A seguir, apresentamos um pipeline exemplificativo sobre o perfil dos imóveis que o Gestor mantém tratativas comerciais e que serão referência na busca das oportunidades para compor a carteira de investimento do Fundo, não havendo a certeza ou o compromisso firme de que tais imóveis serão ou não adquiridos.

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

Com base em nossas negociações e nas últimas transações do mercado imobiliário, acreditamos que o pipeline indicativo possui boa representatividade do mercado imobiliário que o Fundo pretende atuar, porém não há garantia de que estes imóveis farão parte da carteira de investimentos do Fundo.

#### **Premissas para o estudo de viabilidade**

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

#### **Premissas Macroeconômicas**

Quando aplicável, foi considerado CDI de 2,65% ao ano.

Quando aplicável, foi considerada inflação de 4,0% ao ano.

#### **Premissas de Alocação dos Recursos**

Em aproximadamente 1 meses após o encerramento da oferta, sendo que após a captação de montante de recursos equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os recursos obtidos pelo Fundo poderão ser utilizados pela Administradora e pelo Gestor para o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do TM FII.

#### **Premissas de Aquisição de Ativos**

Valor total de aquisição dos Ativos de R\$: 250.000.000,00

Despesas de aquisição, inclusive para o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), custos e emolumentos de R\$ 6.300.000

#### **Aluguel**

Projeção de receitas de aluguel extraídas dos contratos de locação vigentes.

A inflação projetada para correção dos contratos de aluguel, durante o período projetado de 10 anos, foi de 4,00% ao ano.

Considerou-se as renovações dos contratos de aluguel nos valores vigentes à época.

Para o ativo WT Morumbi, consideramos a Renda mínima garantida até seu vencimento, dezembro de 2022. Após esse período, foi considerado que o imóvel irá gerar o mesmo aluguel ao final da RMG ajustado de acordo com a inflação.

#### **Receita Financeira**

Para aplicações do saldo em caixa, foi considerada a aplicação em dois tipos de ativos. Primeiramente, estamos focando em alocar a maior parte do caixa do fundo em cotas de fundos de investimento imobiliário que detenham um rendimento em torno de 9.0% ao ano.

Além disso, em segundo plano, uma quantia de aproximadamente R\$: 10.000.000,00 será mantida em aplicações atreladas ao CDI.

#### **Taxa de Administração e de Performance**

Taxa de Administração, Gestão e Escrituração: 1,25% ao ano, calculado sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

Não há Taxa de Performance

#### **Venda dos Ativos**

Para o cálculo da taxa interna de retorno do investidor, considerou-se a venda dos ativos no 120º mês a um Cap-rate médio de 7% ao ano.

Foi considerada uma comissão de intermediação imobiliária de 2,0% do valor de venda dos imóveis.

### Estudo de Viabilidade - 1o ano

<b>Demonstrativo de Resultado</b>	<b>1Q</b>	<b>2Q</b>	<b>3Q</b>	<b>4Q</b>	<b>Acumulado 1o ano</b>
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	16.19	16.30	16.25	16.25	64.98
Receita Financeira(R\$ MM)	2.67	2.67	2.67	2.67	10.68
Despesas Total (R\$ MM)	2.97	2.97	2.97	2.97	11.87
<b>Resultado do Fundo (R\$ MM)</b>	<b>15.90</b>	<b>16.00</b>	<b>15.95</b>	<b>15.95</b>	<b>63.80</b>
Dividendo Distribuido (R\$ MM)	15.86	15.76	15.71	15.71	62.84
Dividend Yield Anualizado	6.99%	7.04%	7.02%	7.02%	7.02%
<b>% Rentabilidade - Média Mês</b>	<b>0.56%</b>	<b>0.57%</b>	<b>0.57%</b>	<b>0.57%</b>	<b>0.57%</b>
Benchmark (100% CDI)	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
Retorno % CDI*	259%	261%	260%	260%	260%
<b>Retorno % CDI com Gross-up**</b>	<b>305%</b>	<b>307%</b>	<b>306%</b>	<b>306%</b>	<b>306%</b>

## Estudo de Viabilidade – 1º ao 10º ano

Demonstrativo de Resultado	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	64.98	67.61	78.76	88.84	92.39	96.09	99.93	103.93	108.08	112.41
Receita Financeira (R\$ MM)	10.68	10.69	10.70	10.71	10.72	10.74	10.75	10.76	10.78	10.79
Despesas Total (R\$ MM)	11.87	11.87	14.05	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24
<b>Resultado do Fundo (R\$ MM)</b>	<b>63.80</b>	<b>66.43</b>	<b>75.40</b>	<b>83.31</b>	<b>86.88</b>	<b>90.58</b>	<b>94.44</b>	<b>98.45</b>	<b>102.62</b>	<b>106.96</b>
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	62.84	65.43	74.27	82.06	85.57	89.22	93.02	96.97	101.08	105.35
Dividend Yield	7.02%	7.31%	7.23%	6.72%	7.01%	7.31%	7.62%	7.94%	8.28%	8.63%
% Rentabilidade - Média Mês	0.57%	0.59%	0.58%	0.54%	0.57%	0.59%	0.61%	0.64%	0.67%	0.69%
Benchmark (100% CDI)	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
Retorno % CDI*	260%	270%	267%	249%	250%	270%	281%	293%	305%	317%
Retorno % CDI com Gross-up**	306%	318%	315%	293%	305%	318%	331%	344%	359%	373%

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

Com base nas premissas assumidas neste estudo e nas projeções de receita, obteve-se uma taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista do fundo estimada em 12,00% ao ano nominal e de 7,70% ao ano real.

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

São Paulo, 28 de abril de 2021.

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome: Rudolf Gschliffner

Cargo: Diretor

Nome: Luis Sette

Cargo: Diretor

ANEXO VI – INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

09/04/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	32.903.702/0001-71
<b>Data de Funcionamento:</b>	20/12/2019	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRSARECTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	3.599.982,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	<b>CNPJ do Administrador:</b>	62.318.407/0001-19
<b>Endereço:</b>	Rua Amador Bueno, 474, 1 andar- Santo Amaro- São Paulo- SP- 04752005	<b>Telefones:</b>	(11) 55385489
<b>Site:</b>	<a href="https://www.s3dtvm.com.br">https://www.s3dtvm.com.br</a>	<b>E-mail:</b>	SC_fundosimobiliarios@santandercaceis.com.br
<b>Competência:</b>	02/2021		

<b>I. Prestadores de serviços</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
1.1 Gestor: SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	10.23.1.1/770-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Bloco A - 18º Andar, São Paulo - SP	(11) 4130-9344
1.2 Custodiante: SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.	62.318.407/0001-19	Rua Amador Bueno,474 - 1º Andar - BL D	(11) 3553-2248
1.3 Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.56.2.1/120-00	AL DR.CARLOS DE CARVALHO, 417, CENTRO , CURITIBA	(11) 3674-3834
1.4 Formador de Mercado:	-/-		
1.5 Distribuidor de cotas: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	90.40.0.8/880-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Vila Olimpia, São Paulo - SP	(11) 3046-5350
1.6 Consultor Especializado: N/A	N/A/-	N/A	N/A
1.7 Empresa Especializada para administrar as locações: N/A	N/A/-	N/A	N/A
<b>1.8 Outros prestadores de serviços*:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
ITAU CORRETORA DE VALORES S/A (Escriturador )	61.19.4.3/530-00	Rua Santa Virginia, 299,CEP: 03084-010 São Paulo – SP	(11) 2740-2906
<b>2. Investimentos FII</b>			
<b>2.1 Descrição dos negócios realizados no período</b>			
<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
CENT COME EMP JUBRAN	RENDA DE ALUGUÉIS	53.300.000,00	OFERTA PÚBLICA ICVM 400
COTAS FII TM	RENDA DE ALUGUÉIS	440.031.275,29	OFERTA PÚBLICA ICVM 400

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/enviadosdocumentos/abrirEnviarDocumento>

1/4

3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	Não aplicável.		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	Dois fenômenos influenciaram o mercado de fundos imobiliários no Brasil em 2020: primeiro, a queda da taxa de juros para seu menor patamar histórico. A Selic a 2% ao ano incentivou investidores a buscarem alternativas de investimento. Segundo, o Covid-19, um evento extraordinário, gerou um aumento de incertezas, impactando negativamente o crescimento do país. Como o portfólio do SARE11 é composto de ativos corporativos, e as expectativas do mercado para esses tipos de ativos eram negativas, criou-se uma incerteza em relação ao desempenho dos fundos de lajes corporativas. Porém, como os ativos do fundo são de altíssima qualidade não fomos impactados com qualquer tipo de inadimplência ou vacância durante o período. O mercado de fundos imobiliários realizou uma arrancada recente, não apenas no número de investidores (que ultrapassou os 1.16 milhões de CPFs) como de emissões. O volume de novas emissões é o maior da história, com R\$ 44.1 bilhões captados, segundo a Anbima, 7,25% maior que 2019 (41.4 Bilhões), antigo recorde.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	As perspectivas para 2021 são levemente otimistas, porém com uma incerteza no curto prazo devido a continuação pandemia do COVID-19. No seguimento de Fundos Imobiliários híbridos, como o SARE11, existe uma visão otimista, já que temos uma demanda crescente por espaços de locação, principalmente no setor logístico, fruto de uma demanda criada pelo rápido crescimento do e-commerce. Além disso, apesar do período de quarentena, os valores de mercado dos alugueis das lajes corporativas praticados em regiões nobres continuaram constantes, ou seja, por mais que tenha existido uma retração na demanda por esses imóveis, os preços transacionados no mercado se mantiveram constantes. Conseqüentemente, assim que a demanda voltar para a normalidade, o mercado espera uma elevação do preço do m² dos edifícios corporativos. Neste contexto, o mercado de FIs vem crescendo e os fundos se valorizando cada vez mais, e é provável que isso continue neste novo ciclo em 2021. Do outro lado, temos um cenário macroeconômico incerto, com a inflação subindo nos últimos meses, confiança do consumidor e empresariado decrescendo a cada mês e um ambiente até então menos propício para novos investimentos e tomadas de decisões envolvendo riscos futuros. Por fim, as expectativas futuras são de retomada e volta do consumo em todos os setores conforme aumente a frequência e o número de indivíduos vacinados no país.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	CONDOMÍNIO WBC - WORK BELA CINTRA	82.400.000,00	SIM 0,00%
	CENT COME EMP JUBRAN	53.300.000,00	SIM 0,00%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Não aplicável.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Amador Bueno, 474 - Santo Amaro - São Paulo - SP <a href="https://www.s3dtvm.com.br">https://www.s3dtvm.com.br</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será feita pelo Administrador e encaminhada a cada Cotista, por meio de correspondência ou correio eletrônico (e-mail), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, todas as matérias a serem deliberadas. Todas as indicações dos Cotistas podem ser enviadas para caixa: SC_fundosimobiliarios@santandercaccis.com.br.		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo ADMINISTRADOR até o início da respectiva Assembleia Geral. As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizada pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	O Administrador não possui sistema apto para a realização de Assembleias por meio eletrônico.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		

Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita, e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta acima, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado, calculado com base no valor das Cotas 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 (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA, ("Taxa de Administração").					
<b>Valor pago no ano de referência (RS):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
913.234,37		0,17%		0,18%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Marcelo Vieira Francisco		<b>Idade:</b>	45	
<b>Profissão:</b>	Economista		<b>CPF:</b>	170.776.768-89	
<b>E-mail:</b>	mfrancisco@santander.com.br		<b>Formação acadêmica:</b>	Ciências Econômicas	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	01/03/2016	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			N/A		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			N/A		
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	5.380,00	3.599.982,00	100,00%	99,42%	0,58%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os Comunicados e Fatos Relevantes são disponibilizados na CVM através do sistema Fundos.Net, e no site do Administrador, no qual, podem ser consultados através do link: <a href="https://www.s3dvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm">https://www.s3dvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm</a>					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
As cotas são admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se</b>					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/enviadosdocumentos/abrirEnviarDocumento>



	for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Não possui informação apresentada.

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

## **ANEXO VII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimentos”; clicar em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema o “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- **ADMINISTRADORA**

<https://www.s3dtvm.com.br/> (neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” para acessar os documentos da Oferta, e [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813), buscar por “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, para acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais)

**Caso haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, ao longo do Prazo de Distribuição da Oferta, as mesmas estarão incorporados por referência a este Prospecto e disponíveis para consulta nos endereços acima.**