

Oferta Pública de Distribuição Primária de
Cotas da Primeira Emissão do

SANTANDER RENDA DE
ALUGUÉIS FII

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 Sumário Executivo.

2 Informações da Oferta.

3 Cenário Econômico e a Indústria de Fundos Imobiliários.

4 A Santander Asset Management.

5 Fatores de Risco.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Sumário Executivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

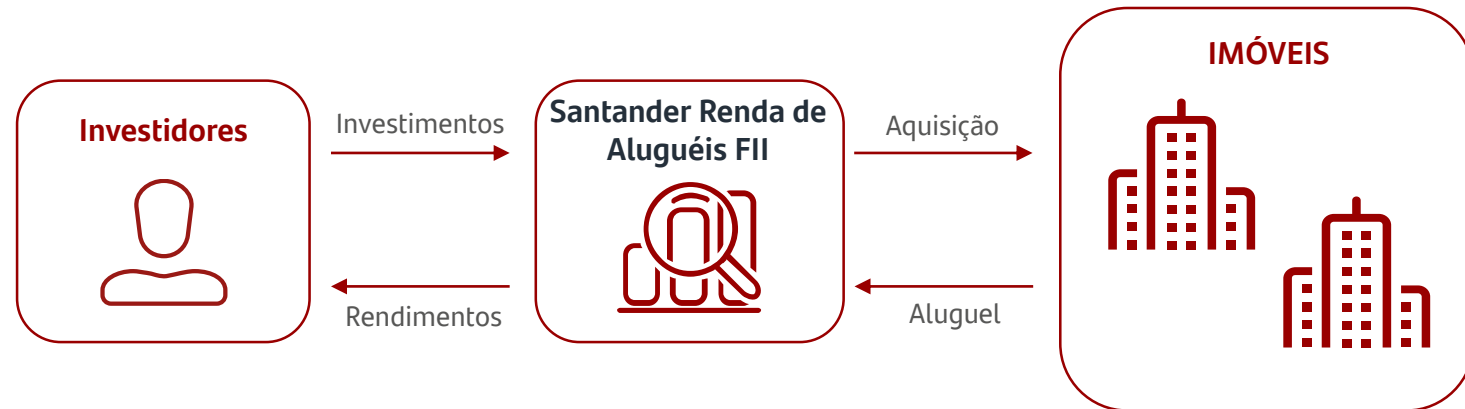
O que é o Santander Renda de Aluguéis FII?

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 27 e 295 (Anexo IX) do Prospecto

DEFINIÇÃO

O Fundo tem por objetivo investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio em imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

DINÂMICA



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que investir no Santander Renda de Aluguéis FII?

As informações abaixo estão disponíveis na página 296 (Anexo IX) do Prospecto



O fundo busca distribuir dividendos, **líquidos de taxas e de imposto***, entre 6% e 7% a.a. no primeiro ano do fundo, exceção ao período de investimento, previsto para os 3 primeiros meses, fase em que o fundo está adquirindo os imóveis**,



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



Distribuição mensal de rendimento com a facilidade do crédito do dinheiro direto na conta corrente do cliente;



Investimento a partir de R\$ 20.400,00 por investidor, correspondente ao valor de R\$ 20.000,00 como Valor Mínimo de Investimento e R\$ 400,00 como Taxa de Distribuição Primária;



Contar com **a Gestão da Santander Asset Management** na defesa dos interesses dos cotistas, inclusive com uma equipe especializada em fundos imobiliários;



Valorização do imóvel aumenta o valor patrimonial da cota do fundo imobiliário;



Acesso a imóveis de grande porte, com carteira de inquilinos com bom perfil de crédito;



Ter **imóveis diversificados** (ativos reais) na carteira de investimentos, **mitigando o risco de concentração;**

* Sujeitas as exigências legais: Cotas distribuídas a no mínimo 50 cotistas, negociadas em bolsa de valores ou balcão e o cotista detenha menos de 10% da totalidade das cotas do fundo. ** ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 283 (Anexo IX) do Prospecto

Vantagens de investir via Santander Renda de Aluguéis FII

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 284 (Anexo IX) do Prospecto

Vantagens de investir na oferta primária do **Santander Renda de Aluguéis FII**

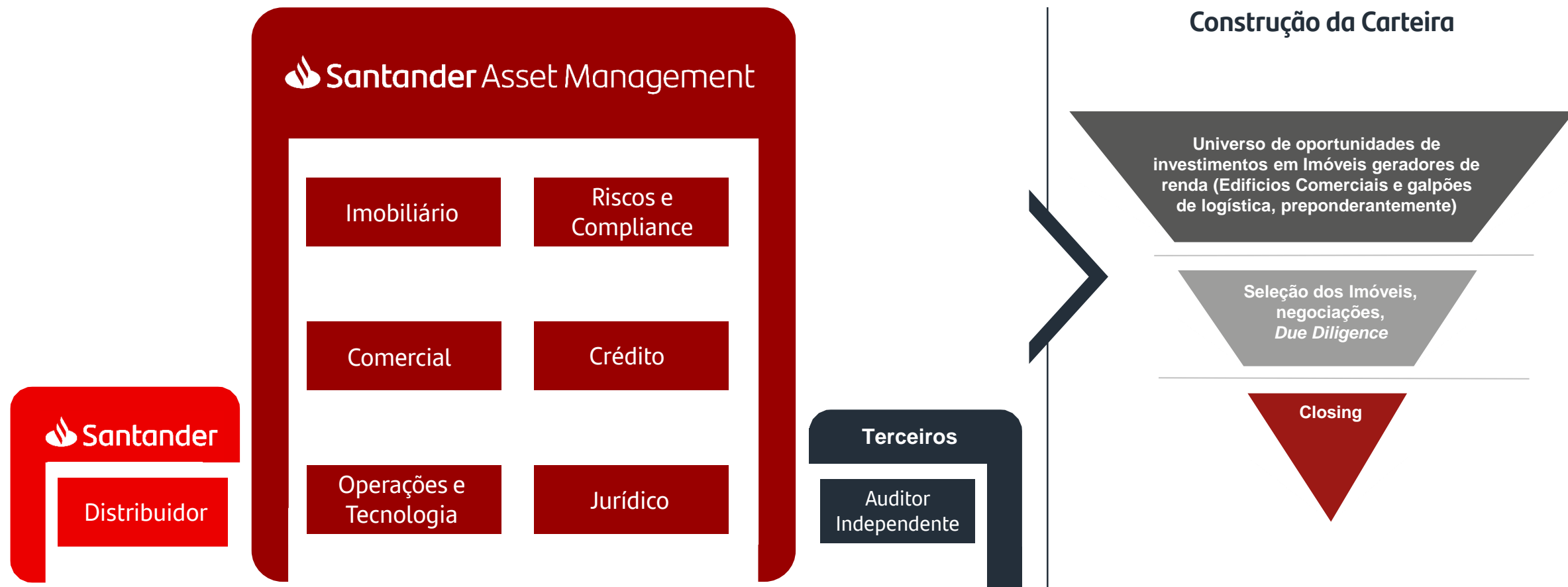
	Santander Renda de Aluguéis FII	Investimento no mercado secundário
Preço de entrada	Não há prêmio ou deságio em relação ao valor patrimonial da cota	Possibilidade de prêmio ou deságio em relação ao valor patrimonial da cota
Volume de investimento	Investidor pode participar com o volume de investimento que tiver interesse, respeitados os limites mínimos e máximos da oferta pública	Investidor depende de oferta de vendas de terceiros para conseguir comprar as cotas
Oscilações de mercado	Evita oscilações de mercado, pois o Valor da Cota da 1ª Emissão é fixo e pré-estabelecido	Participa diretamente das oscilações de mercado de bolsa para conseguir montar posição
Homogeneidade no preço de entrada	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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 286 (Anexo IX) do Prospecto

Estrutura da Santander Asset para o processo de investimentos do Fundo



Fonte: Santander Asset Management

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 286 (Anexo IX) do Prospecto

Processo de Investimento



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 297 (Anexo IX) do Prospecto

Carteira exemplificativa de imóveis em análise pela Santander Asset

	Ativo 1	Ativo 2	Ativo 3	Ativo 4	Ativo 5	Ativo 6	Ativo 7	Ativo 8
Valor do Ativo (R\$ MM)	60,00	30,00	70,00	50,00	75,00	165,00	61,00	70,00
Cap Rate	7,3 % a 8,0%	7,75% a 8,25%	8,75% a 9,25%	8,6% a 9,2%	7,4 % a 8%	7,8% a 8,3%	6,25% a 7,7%	8,25% a 8,7%
ABL* (m²)	7.000,00	4.000,00	20.000,00	19.000,00	4.000,00	25.000,00	3.500,00	15.000,00
Localização	Marginal Pinheiros - SP	Marginal Pinheiros - SP	Raio 30km - SP	Raio 30 km - SP	Vila Olímpia - SP	Raio 30 km - SP	Paulista - SP	Raio 30 km - SP
Tipo de Contrato**	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico	Atípico	Típico	Típico
Tipologia	Comercial Corporativo	Comercial Corporativo	Logística	Logística	Comercial Corporativo	Logística	Comercial Corporativo	Logística
Locatário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Monousuário	Diversos	Diversos

Fonte: Santander Asset Management – Carteira Exemplificativa de imóveis em análise

*Área Bruta Locável ** Contrato Típico – Usualmente contratos de 5 anos com direito à revisão do valor contratado a partir do terceiro ano. Contrato Atípico – Usualmente contratos de longo prazo, sem direito à revisão do valor contratado.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Rentabilidade Projetada – Ano 1

As informações abaixo estão disponíveis na página 299 (Anexo IX) do Prospecto

Demonstrativo de Resultado	1Q	2Q	3Q	4Q	Acumulado 1º ano
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	3,20	5,75	5,75	5,75	20,46
Receita Financeira (R\$ MM)	1,58	0,02	0,02	0,02	1,63
Despesas Total (R\$ MM)	0,58	1,05	1,05	1,05	3,73
Resultado do Fundo (R\$ MM)	4,20	4,72	4,72	4,72	18,37
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	4,17	4,63	4,63	4,63	18,05
Dividend Yield Anualizado	5,56%	6,17%	6,17%	6,17%	6,02%
% Rentabilidade - Média Mês	0,46%	0,51%	0,51%	0,51%	0,50%
100% CDI	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
Retorno % CDI*	94%	105%	105%	105%	102%
Retorno % CDI com Gross-up**	111%	123%	123%	123%	120%

Conforme indicado na tabela, o fundo busca distribuir dividendos entre 6% e 7% a.a., exceção ao período de investimento, previsto para os 3 primeiros meses, fase em que o fundo está adquirindo os imóveis.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 300 (Anexo IX) do Prospecto

Rentabilidade Projetada – Fluxo de caixa de 10 anos

Demonstrativo de Resultado	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
Receita de Aluguéis (R\$ MM)	20,46	23,89	24,80	25,74	26,72	27,73	28,79	29,88	31,02	32,20
Receita Financeira (R\$ MM)	1,63	0,07	0,07	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09
Despesas Total (R\$ MM)	3,73	4,36	4,53	4,70	4,88	5,06	5,25	5,45	5,66	5,88
Resultado do Fundo (R\$ MM)	18,37	19,60	20,35	21,12	21,92	22,75	23,62	24,52	25,45	26,42
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	18,05	19,21	19,94	20,70	21,48	22,30	23,15	24,03	24,94	25,89
Dividend Yield	6,02%	6,40%	6,65%	6,90%	7,16%	7,43%	7,72%	8,01%	8,31%	8,63%
% Rentabilidade - Média Mês	0,50%	0,53%	0,55%	0,57%	0,60%	0,62%	0,64%	0,67%	0,69%	0,72%
100% CDI	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
Retorno % CDI*	102%	109%	113%	117%	121%	126%	131%	136%	141%	146%
Retorno % CDI com Gross-up**	120%	128%	133%	138%	143%	148%	154%	160%	166%	172%

Resultados da Análise

Com base nas premissas assumidas neste estudo e nas projeções de receita, obteve-se um taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista do fundo estimada em 10,45% ao ano nominal e de 6,65% ao ano real.

O dividendo anual médio esperado para o período de 10 anos é de 7,32% ao ano.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 298 (Anexo IX) do Prospecto

Viabilidade - Premissas Adotadas

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

- i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 6,00% ao ano.
- ii) Quando aplicável, foi considerada inflação de 3,80% ao ano.

Premissa de Alocação dos Recursos

- i) Em aproximadamente 3 meses após o encerramento da oferta

Premissas de Aquisição de Ativos

- i) Valor total de aquisição de R\$280.000.000,000.
- ii) Despesas de aquisição, inclusive ITBI, de R\$18.500.000,00.

Aluguel

- i) Projeção de receitas de aluguel extraídas dos contratos de locação vigentes.
- ii) A inflação projetada para correção dos contratos de aluguel, durante o período projetado de 10 anos, foi de 3,80% ao ano.
- iii) Considerou-se as renovações dos contratos de aluguel nos valores vigentes à época, sem ganho real, apenas com ajustes de inflação.

Receita Financeira

- i) Para aplicações do saldo em caixa, foi considerada a taxa de 6,00% ao ano, CDI atual, sem expectativas futuras, com desconto de imposto de renda.

Fundo de Reserva

- i) O fundo de reserva para pagamento de despesas extraordinárias, ficou estipulado em 5% do patrimônio líquido do Fundo, sendo constituído mensalmente a partir da retenção de 2,00% do resultado líquido mensal do Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Viabilidade - Premissas Adotadas

As informações abaixo estão disponíveis na página 299 (Anexo IX) do Prospecto

Taxa de Administração e de Performance

- i) Taxa de Administração, Gestão e Escrituração: 1,25% ao ano, calculado sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.
- ii) Durante o período compreendido entre a data do encerramento da Oferta de Cotas do Fundo e a primeira data em que o Fundo alocar, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,30% ao ano
- iii) Não há Taxa de Performance

Venda dos Ativos

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Material de Apoio. Informações da Oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 60 do Prospecto

Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão

Resumo da Oferta

Objeto do Fundo:	O Fundo tem por objetivo investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotista, ou seja, preponderantemente em imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento
Rentabilidade Alvo:	O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma taxa interna de retorno de 10,48% a.a. e um dividendo médio anual para o período dos primeiros 10 anos do Fundo de 7,39%, líquido de imposto de renda para pessoas físicas*. ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.
Coordenador Líder:	Banco Santander (Brasil) S.A.
Aviso a Mercado:	13 de Novembro de 2019
Anúncio de Encerramento:	10 de Junho de 2020
Volume Total da Oferta:	Até R\$ 300.000.000,00 não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária.
Valor da Cota da 1ª Emissão:	O valor unitário da Cota da 1ª Emissão, de R\$ 100,00, na Data de Emissão. O Valor da Cota da 1ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Cotas Adicionais:	São as Cotas da 1ª Emissão que o Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, com a prévia concordância do das Instituições Participantes da Oferta e do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, até 20% nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 600.000 Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00.
Taxa de Distribuição Primária:	Taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2% sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, multiplicado pelo total de Cotas da 1ª Emissão integralizadas pelos Investidores, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.
Valor Mínimo de Desembolso:	O Investidor deverá desembolsar o valor de R\$ 20.400,00 correspondente ao valor de R\$ 20.000,00 como Valor Mínimo de Investimento e R\$400,00 como a Taxa de Distribuição Primária.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 60 do Prospecto

Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão

Resumo da Oferta

Valor Máximo de Investimento:	Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 1.200.000 Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 120.000.000,00, de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$122.400.000,00, correspondente ao valor de R\$120.000.000,00 como Valor Máximo de Investimento e R\$2.400.000,00 como Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2% sobre o Valor Máximo de Investimento.
Local de Admissão e Negociação das Cotas da 1ª Emissão:	As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.
Público Alvo:	O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Taxa de Administração:	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não esteja listado no mercado de bolsa da B3, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA.
Taxa de Administração inicial:	Durante o período compreendido entre a data do encerramento da Oferta de Cotas do Fundo e a primeira data em que o Fundo alocar, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,30% ao ano.
Distribuição de Rendimentos:	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% 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.
Formador de Mercado:	Banco Fator, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Estimativo da 1ª Emissão

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 77 e 78 do Prospecto

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)
1	Protocolo do pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	26/09/2019
2	Protocolo do pedido de admissão na B3	27/09/2019
3	Exigências do pedido de admissão na B3	07/10/2019
4	Exigências da Oferta pela CVM	24/10/2019
5	Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM	12/11/2019
6	Atendimento de Exigências da Oferta pela B3	12/11/2019
7	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	13/11/2019
8	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	21/11/2019
9	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores	21/11/2019
10	Concessão do Pedido de Admissão pela B3	27/11/2019
11	Vícios Sanáveis da Oferta pela CVM	27/11/2019
12	Atendimento de Vícios Sanáveis da Oferta	03/12/2019
13	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	04/12/2019
14	Início do prazo para manifestação dos Investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	04/12/2019
15	Encerramento do prazo para manifestação dos Investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	10/12/2019
16	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	17/12/2019
17	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	17/12/2019
18	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	18/12/2019
19	Procedimento de Alocação de Ordens do Período de Reserva	18/12/2019
20	Primeira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	20/12/2019
21	Início do Primeiro Período de recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	23/12/2019
22	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores	24/01/2020
23	Procedimento de Alocação de Ordens	27/01/2020
24	Segunda Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	29/01/2020

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. (2) Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 04 de dezembro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas neste Prospecto, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, neste Prospecto Preliminar, de modo a refletir a inclusão do seguinte fator de risco: "Possibilidade dos Investidores Receberem uma Quantidade Inferior Àquela Efetivamente Subscrita em Razão de Excesso de Demanda da Oferta: Na hipótese da totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, ser superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), isto é, tenha ocorrido excesso de demanda, conforme procedimentos estabelecidos para a alocação, rateio e liquidação da presente Oferta, ocorrerá o rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que tal excesso de demanda tenha ocorrido. Assim, na hipótese acima mencionada, os Investidores poderão receber uma quantidade extremamente reduzida de Cotas, em comparação àquela por eles efetivamente subscritas".

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Estimativo da 1ª Emissão

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 77 e 78 do Prospecto

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)
25	Início do Segundo Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	30/01/2020
26	Encerramento do Segundo Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores	03/03/2020
27	Procedimento de Alocação de Ordens	04/03/2020
28	Terceira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	06/03/2020
29	Início do Terceiro Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão	09/03/2020
30	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores	01/06/2020
31	Procedimento de Alocação de Ordens	02/06/2020
32	Quarta Liquidação das Cotas da 1ª Emissão	04/06/2020
33	Divulgação do Anúncio de Encerramento	10/06/2020

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. (2) Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 04 de dezembro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas neste Prospecto, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, neste Prospecto Preliminar, de modo a refletir a inclusão do seguinte fator de risco: "Possibilidade dos Investidores Receberem uma Quantidade Inferior Àquela Efetivamente Subscrita em Razão de Excesso de Demanda da Oferta: Na hipótese da totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, ser superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), isto é, tenha ocorrido excesso de demanda, conforme procedimentos estabelecidos para a alocação, rateio e liquidação da presente Oferta, ocorrerá o rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que tal excesso de demanda tenha ocorrido. Assim, na hipótese acima mencionada, os Investidores poderão receber uma quantidade extremamente reduzida de Cotas, em comparação àquela por eles efetivamente subscritas".

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Material de Apoio.

Cenário Econômico e a Indústria
de Fundos Imobiliários

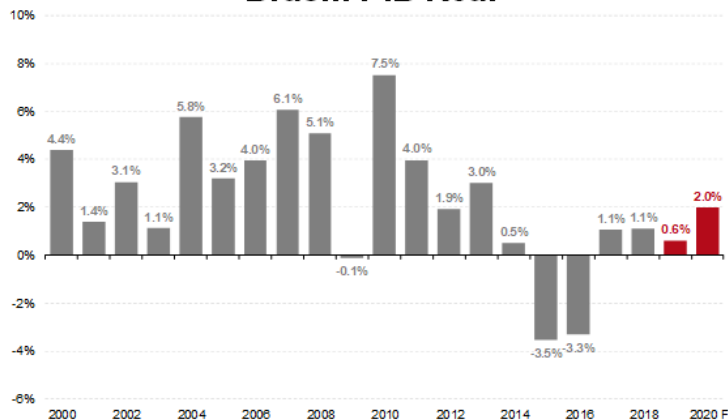
**LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

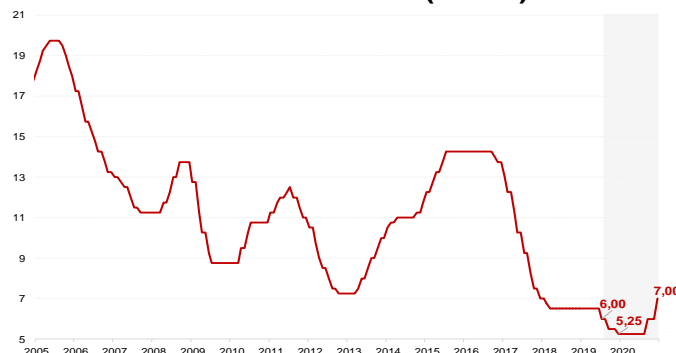
Cenário Econômico

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 288 a 290 (Anexo IX) do Prospecto

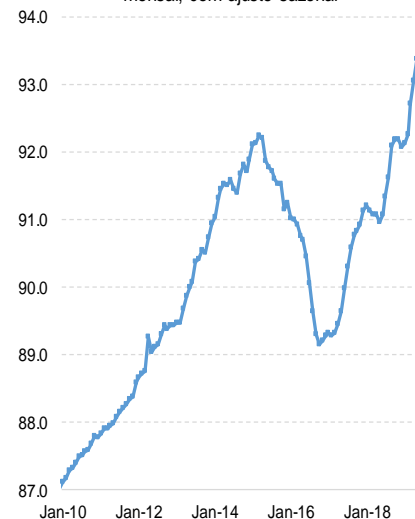
Brasil: PIB Real



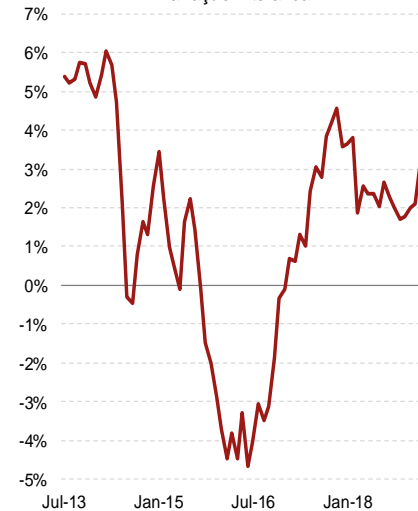
Brasil - Taxa Selic (% a.a.)



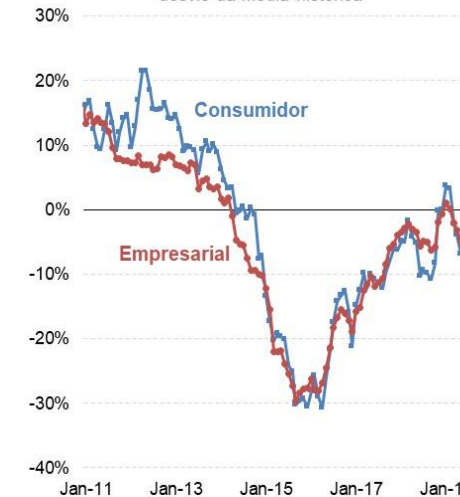
Brasil: População Ocupada
mensal, com ajuste sazonal



Brasil: Massa Salarial Real
variação interanual



Brasil: Índice de Confiança
desvio da média histórica



Projetamos aceleração do ritmo de crescimento do PIB real de 0,6% em 2019 para 2,0% em 2020.

Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE, FGV e Santander Asset Management - Agosto/19.

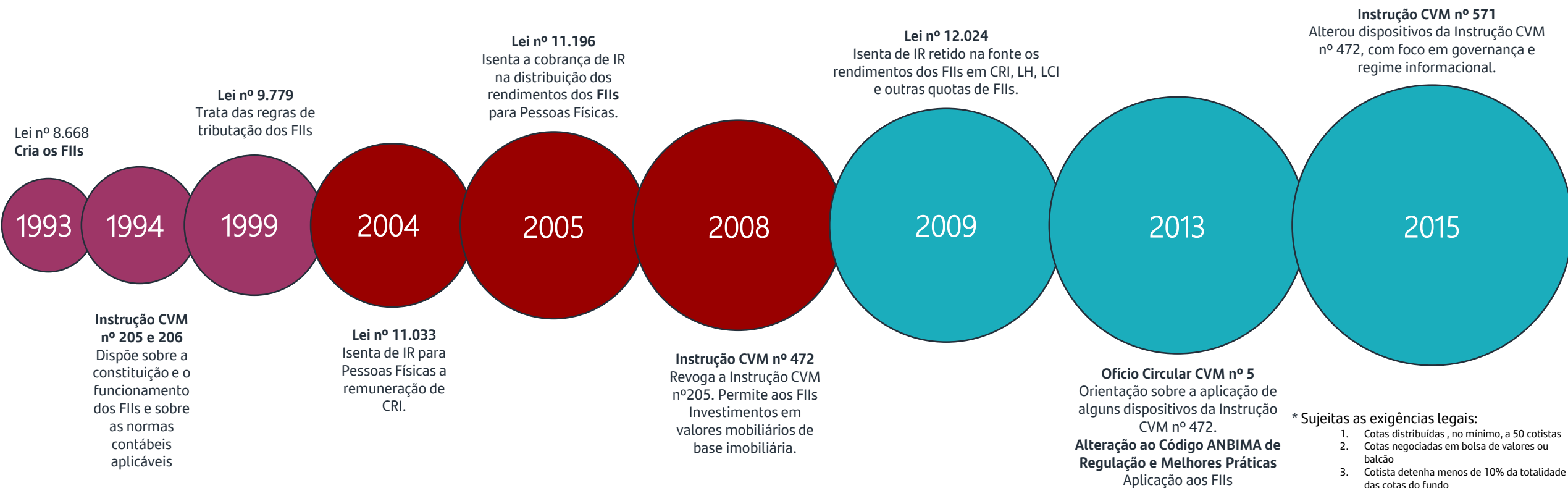
LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 278 (Anexo IX) do Prospecto

O que são Fundos Imobiliários?

Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários e contar com a isenção* do Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos para os cotistas do fundo. O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é o responsável por encontrar e realizar os investimentos imobiliários (ativos ou créditos) e buscar a rentabilidade adequada.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 279 e 280 (Anexo IX) do Prospecto

Crescimento em 2019 no mercado brasileiro de Fundos Imobiliários

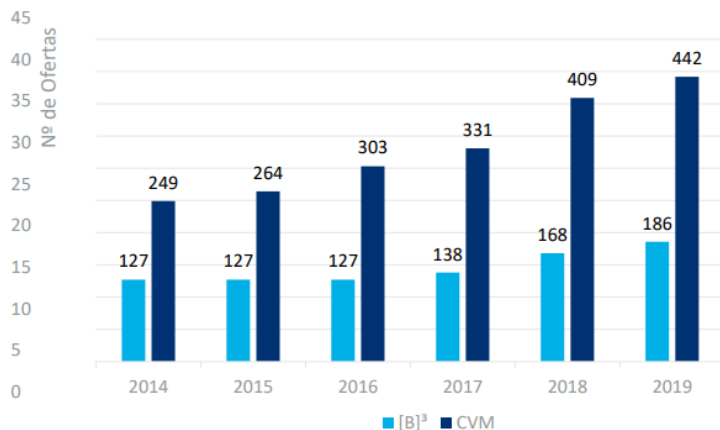
Número de Fundos Registrados

B3

Registrados até Agosto: 186

CVM

FII Registrados FII até Agosto: 442
Patrimônio Líquido Total: R\$ 106,24 Bilhões



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Julho 19

PRINCIPAIS NÚMEROS – Jul/19

Total de FII's registrados na CVM

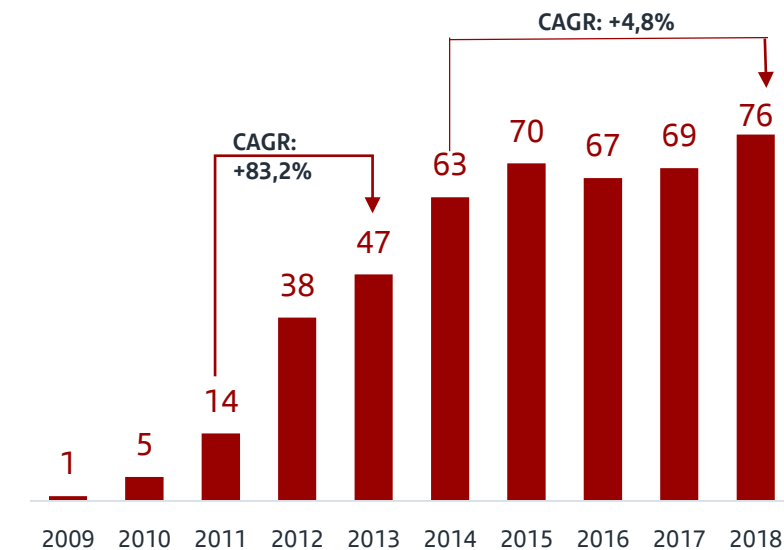
106,2	442
R\$ BILHÕES (PL)	FUNDOS

Patrimônio Líquido - FII's listados na B3

62,4	186
R\$ BILHÕES (PL) (jul/19)	FUNDOS

Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Julho 19

Patrimônio Líquido dos Fundos Imobiliários (R\$ bi)



Fonte: Anbima dezembro 2018

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

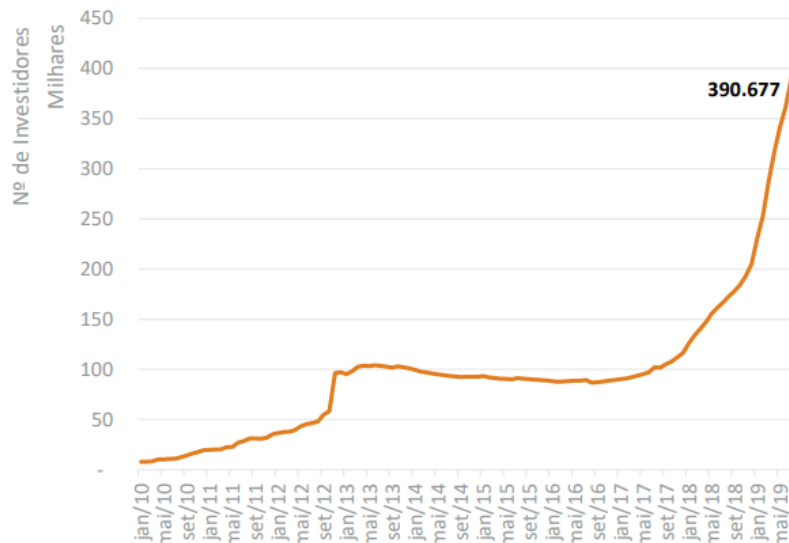
O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 281 e 282 (Anexo IX) do Prospecto

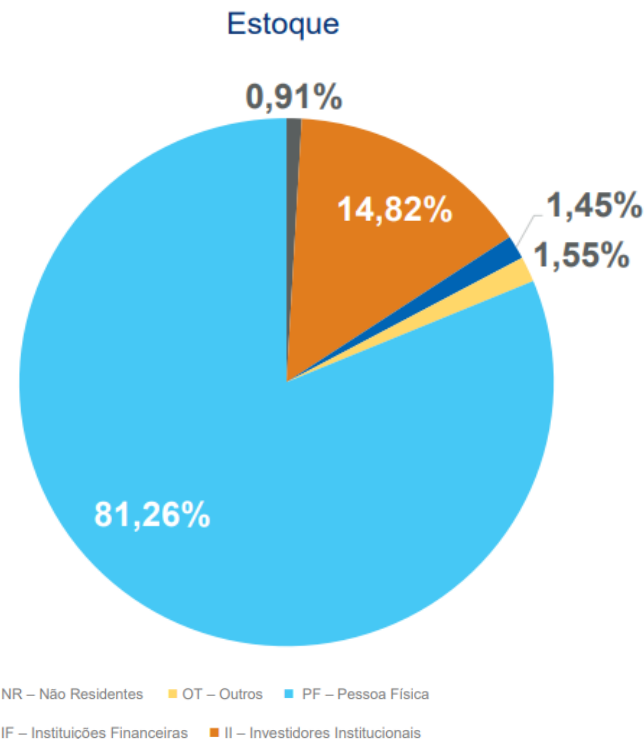
Perfil dos investidores em Fundos Imobiliários

Número de Investidores

Varição no número de investidores em relação ao mês anterior: **7,93%**



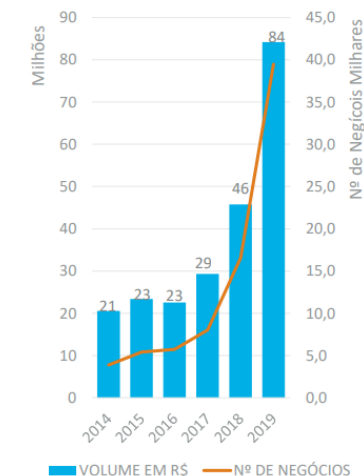
Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3

Média Diária de Negociação

Média Diária



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3

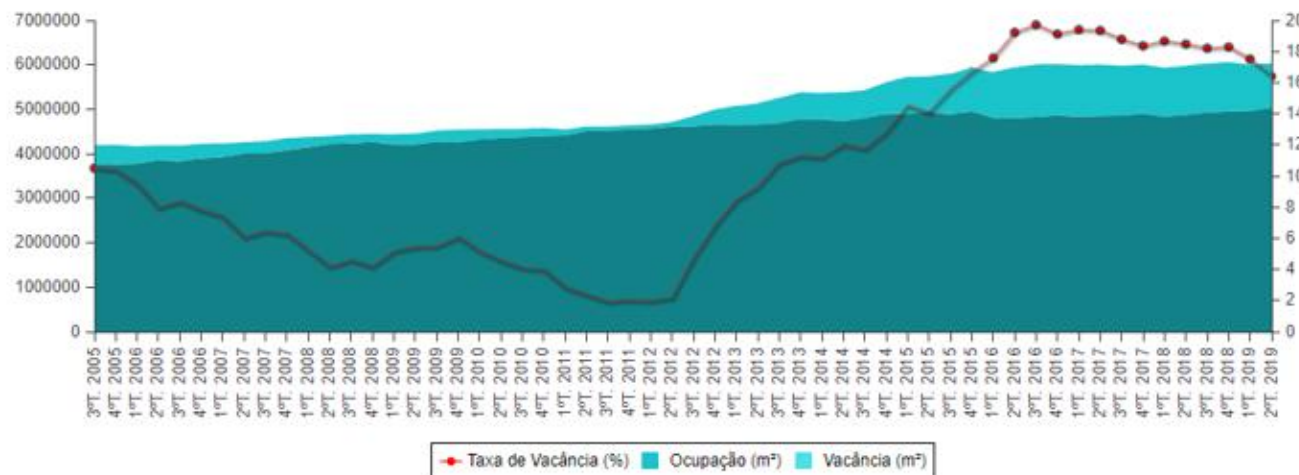
LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MERCADO IMOBILIÁRIO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS CORPORATIVOS

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 291 e 292 (Anexo IX) do Prospecto

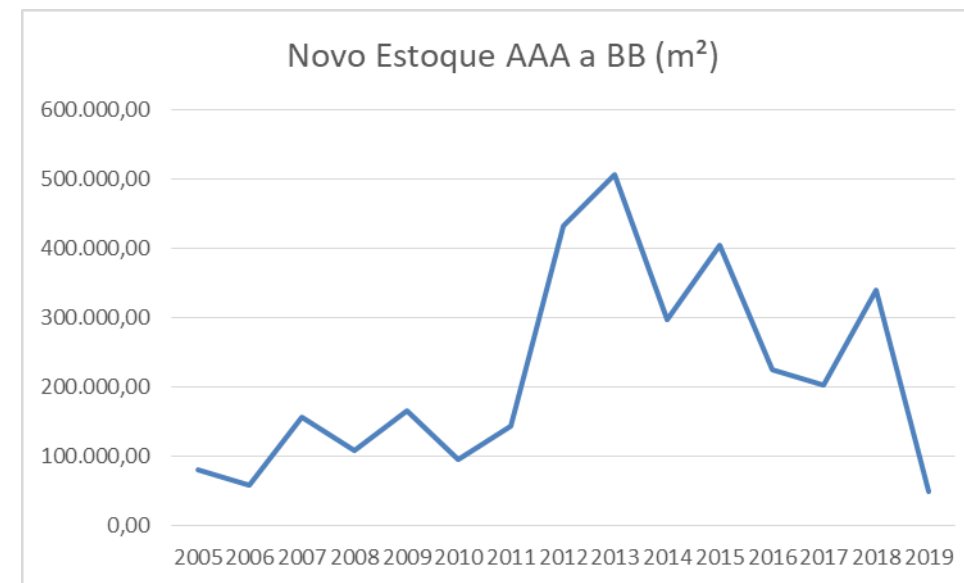
Taxa de Vacância – Edifícios comerciais corporativos AAA a BB na cidade de São Paulo



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

De acordo com os gráficos, temos uma taxa de vacância em queda, assim como uma diminuição no volume de entregas de novos edifícios.

Novo Estoque



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

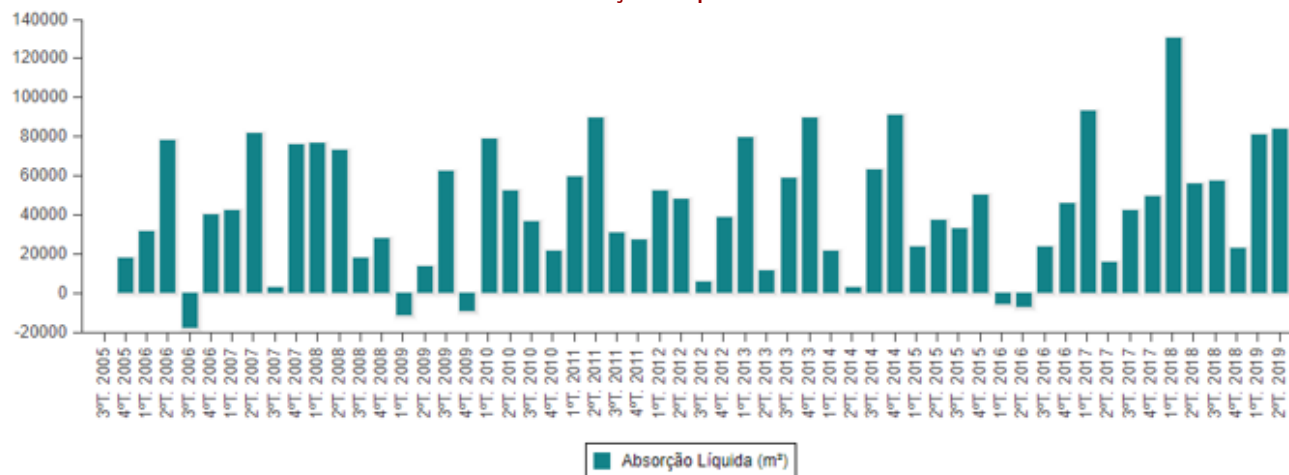
LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MERCADO IMOBILIÁRIO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS CORPORATIVOS

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 292 e 293 (Anexo IX) do Prospecto

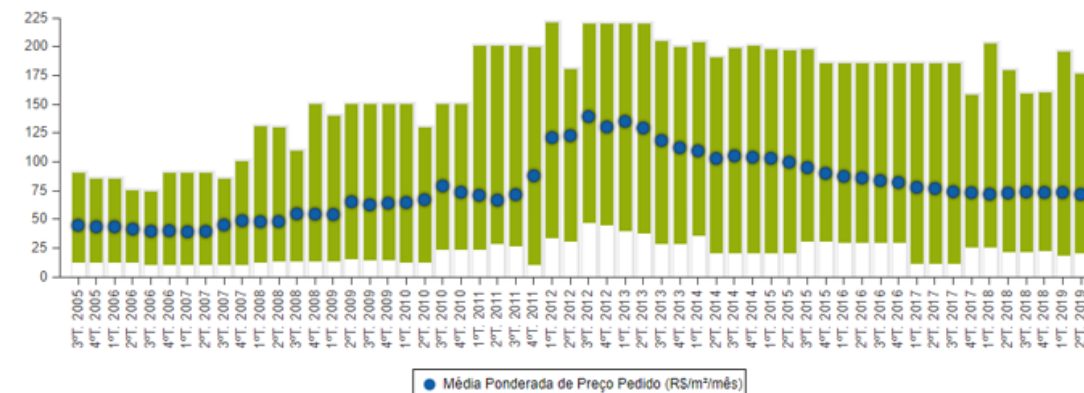
Absorção Líquida



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

De acordo com os gráficos, temos uma absorção líquida significativa nos últimos trimestres, o que ajuda na queda da taxa de vacância do mercado, assim como maior estabilidade nos preços pedidos.

Preço Pedido



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

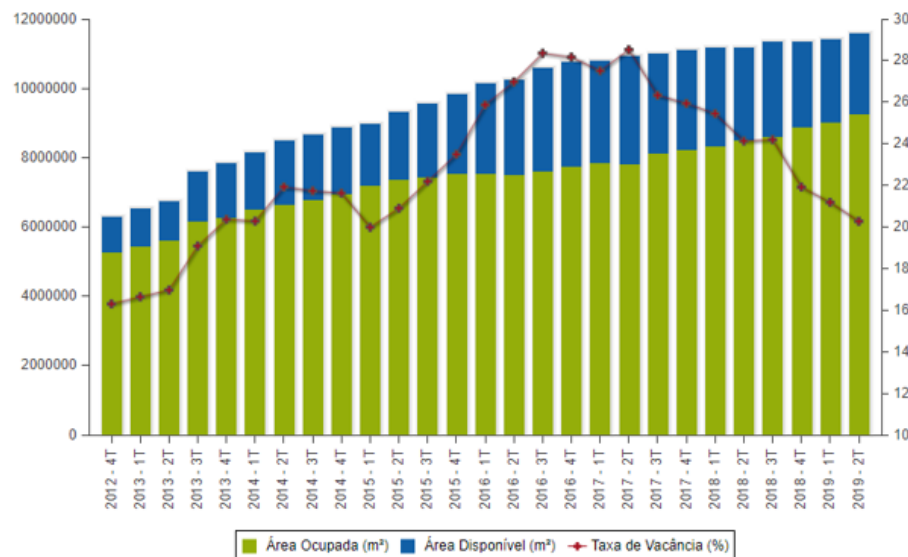
LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 294 (Anexo IX) do Prospecto

MERCADO IMOBILIÁRIO - GALPÕES LOGÍSTICOS AAA a B no estado de São Paulo

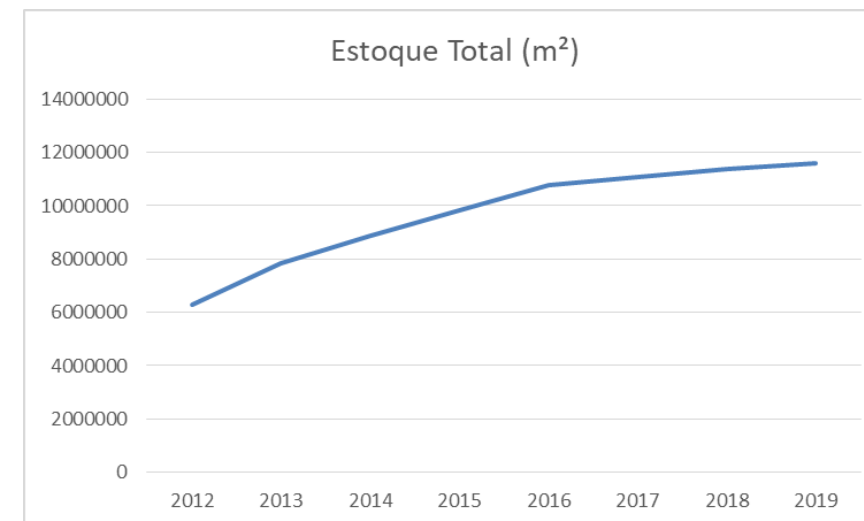
Taxa de Vacância



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

De acordo com os gráficos, temos uma queda significativa da taxa de vacância nos últimos trimestres, alinhada a um crescimento orgânico do estoque total de galpões.

Estoque Total



Fonte: Buildings e Santander Asset Management - Agosto/19.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Material de Apoio.

A Santander Asset Management.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Santander Asset Management

As informações abaixo estão disponíveis na página 285 (Anexo IX) do Prospecto

Presença Consolidada no Brasil.

¹Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Setembro/2019;

²Moody's, Setembro/2018.

³Santander Asset Management; Setembro/2019



Ativos sob Gestão

R\$ 278

Bilhões de ativos sob gestão¹.

Mais de

850

Fundos de investimento, com mais de 750 mil clientes.³

Rating Moody's²

MQ1

Avaliada com a nota máxima em:

- ✓ 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.

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

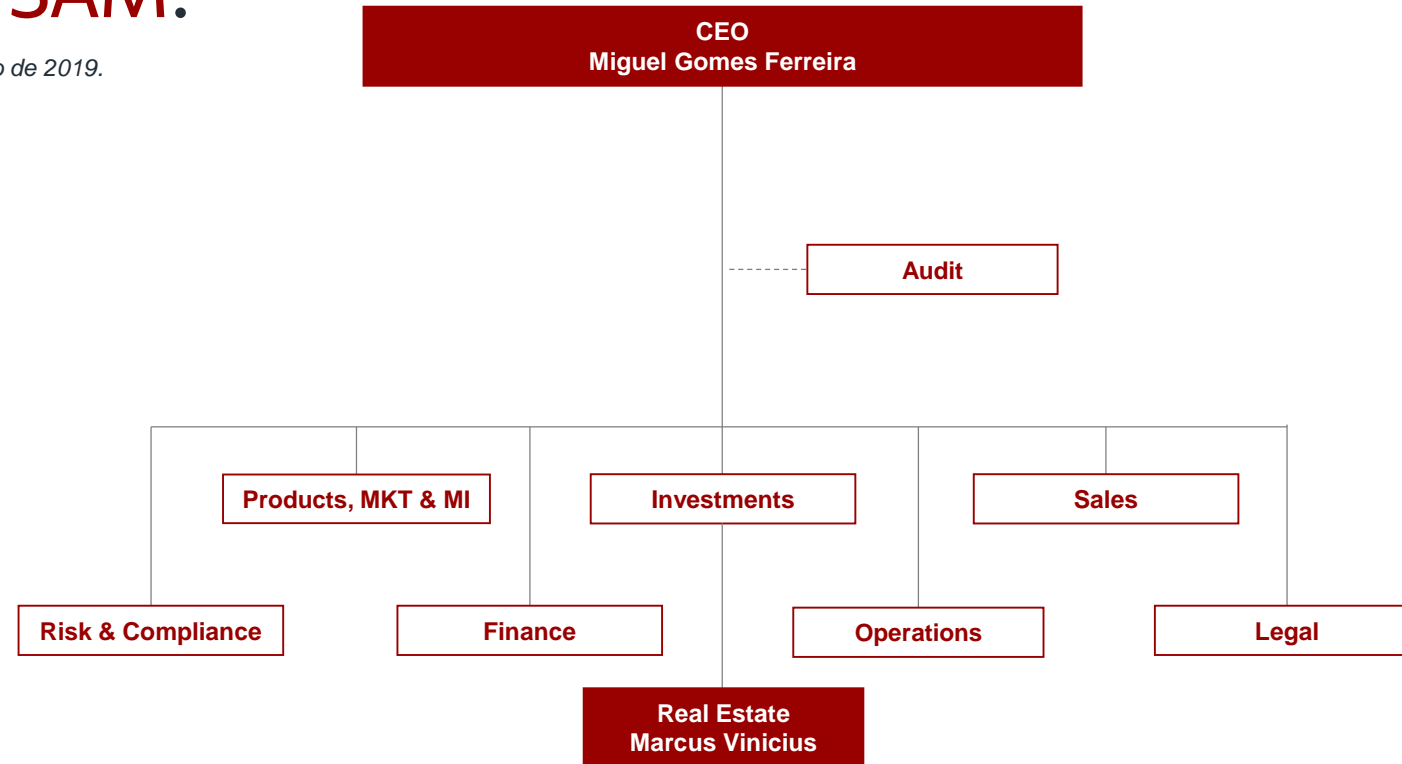
MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Santander Asset Management

As informações abaixo estão disponíveis na página 287 (Anexo IX) do Prospecto

Organograma SAM.

Fonte Santander Asset Management, Outubro de 2019.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Santander Asset Management

As informações abaixo estão disponíveis na página 287 (Anexo IX) do Prospecto

Equipe.

Data base: Outubro de 2019.



Miguel Ferreira CEO da Santander Asset Management

Miguel Ferreira é CEO e membro do conselho consultivo da Santander Asset Management no Brasil. Também ocupa uma vice-presidência na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Antes de juntar-se à Santander Asset, Miguel foi sócio, CEO e membro do Conselho de Administração da Tarpon Investimentos e membro do Conselho de Administração da Somos Educação, da Morena Rosa e da Ômega Energia. Também trabalhou como *investment banker* no Banco BBA Creditanstalt e na Estáter Gestão e Finanças. Miguel é formado em Administração de Empresas e possui MBA pela London Business School (Reino Unido).

Marcus Vinicius Fernandes Head de Fundos Imobiliários

Marcus Vinicius juntou-se à Santander Asset Management Brasil em outubro de 2018 como responsável pela gestão de Fundos Imobiliários. Anteriormente, foi gestor de fundos de Real Estate da Kinea investimentos, onde atuou por 11 anos, com foco em projetos de desenvolvimento, tendo passado também pela Cyrela Brazil Realty, como gerente de desenvolvimento em projetos residenciais e um dos responsáveis pela estruturação do Fundo Imobiliário Financial Center. Possui 21 anos de experiência no mercado imobiliário, atuando na análise, desenvolvimento de projetos e estruturação de fundos de investimento imobiliários e fundos de investimentos em participação. Marcus é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo (USP) e tem especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Santander Asset Management

As informações abaixo estão disponíveis na página 287 (Anexo IX) do Prospecto

Equipe.

Data base: Outubro de 2019.

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

Felipe Sister

Gestor de Fundos Imobiliários



Vitor Frango

Gestor 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 8 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis 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 do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm>) de modo que, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

Riscos de Mercado

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

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Riscos do Uso de Derivativos

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

Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco da Diversidade da Política de Investimento do Fundo

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

Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de Desvalorização

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

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

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

Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento

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

Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do Fundo

O investimento no Fundo pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos móveis 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.

Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de Despesas Extraordinárias

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

Risco Operacional

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

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

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

Risco de Reclamação de Terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, 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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

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

Riscos Ambientais

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

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

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis

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

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

Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis

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

Risco de Desenquadramento

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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.

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

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

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

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

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

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco Regulatório

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

Risco Tributário

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

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

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 atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

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

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

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

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

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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e 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. No entanto, o Administrador e Custodiante do Fundo, o Coordenador Líder da presente Oferta, o Coordenador da Oferta e o Gestor do Fundo são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações dos prestadores de serviços aqui referidos não possam acarretar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ao Fundo ou aos Cotistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Liquidez Reduzida das Cotas

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

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

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

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

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

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da 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 conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Risco da Justiça Brasileira

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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

Classe Única de Cotas

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

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

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 84 a 102 do Prospecto

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.

Impossibilidade por Parte do Investidor de Negociar as Cotas no Mercado Secundário até a Data de Disponibilização do Anúncio de Encerramento

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 e somente poderão ser negociadas pelos Investidores após a divulgação do Anúncio de Encerramento, cuja data de disponibilização consta do Cronograma Estimativo, na página [•] deste Prospecto Preliminar, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Assim, o Investidor estará impossibilitado de realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário até que o Anúncio de Encerramento tenha sido disponibilizado e o Fundo tenha obtido a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão.

Possibilidade dos Investidores Receberem uma Quantidade Inferior Àquela Efetivamente Subscrita em Razão de Excesso de Demanda da Oferta

Na hipótese da totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, ser superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), isto é, tenha ocorrido excesso de demanda, conforme procedimentos estabelecidos para a alocação, rateio e liquidação da presente Oferta, ocorrerá o rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que tal excesso de demanda tenha ocorrido.

Assim, na hipótese acima mencionada, referidos investidores poderão receber uma quantidade extremamente reduzida de Cotas, em comparação àquela por eles efetivamente subscritas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer.

“AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA”.

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

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

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

Este material foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer.

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

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



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis na página 24 do Prospecto

Coordenador Líder



Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A
At.: Alishan Khan
Tel.: (11) 3553-6518
E-mail: akhan@santander.com.br
Website: www.santander.com.br

Coordenador



Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar
São Paulo – SP
At.: Marcus Vinicius Botelho Fernandes
Tel.: (11) 4130-9344
E-mail: marcus.fernandes@santanderam.com / societariosantanderasset@santanderam.com
Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 69 a 70 do Prospecto

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Banco Santander (Brasil) S.A.

Website: www.santander.com.br, para acessar o Prospecto Preliminar, neste site acessar www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Renda de Aluguéis” e clicar em “Prospecto Preliminar”);

Santander Securities Services Brasil DTVM Ltda.

Website: www.s3dtvm.com.br, para acessar o Prospecto Preliminar neste site, acessar: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>.

Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>, para acessar o Prospecto Preliminar neste site, acessar http://www.santanderassetmanagement.com.br/fisica/pt_PT/fisica/Nossos-produtos/Para-voce/Fundos-de-Investimento-Imobiliario

Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.

Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>, para acessar o Prospecto Preliminar neste site, acessar http://www.santanderassetmanagement.com.br/fisica/pt_PT/fisica/Nossos-produtos/Para-voce/Fundos-de-Investimento-Imobiliario

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Website: <http://www.cvm.gov.br>, para acessar o Prospecto Preliminar, neste website acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Prospecto Preliminar.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Website: <http://www.b3.com.br>, para acessar o Prospecto Preliminar, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”)

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

SANTANDER RENDA DE
ALUGUÉIS FII