

Gerido por

 **Santander Asset Management**

No montante de até

R\$ 300.000.000,00

(Trezentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRSADICTF007 – Código de Negociação nº SADI 11



Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023, em 27 de junho de 2019.

O **SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19 ("Administrador") está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") de até 3.000.000 (três milhões) de cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da 1ª Emissão" e "1ª Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na primeira data de integralização ("Data de Emissão" e "Valor da Cota da 1ª Emissão", respectivamente), perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão ("Volume Total da Oferta"), nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2002 e nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alteradas ("CVM", "Instrução CVM nº 400" e "Instrução CVM nº 472", respectivamente), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidas). As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional. As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão se darão nas Datas de Liquidação (conforme definido abaixo), conforme aplicável, de acordo com os procedimentos da B3. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento (conforme abaixo definido). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, representado por 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e as Cotas da 1ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400 ("Prazo de Colocação"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

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

O **Banco Santander (Brasil) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder") e o **Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.977.742/0001-25 ("Santander DTVM" ou "Coordenador"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", foram contratados para realizar a Oferta. A distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação da **Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.014.223/0001-49, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM ("Coordenador Contratado" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

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

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Prat 09 Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição"), que também aprovou o "Regulamento do Prat 09 Fundo de Investimento Imobiliário", formalizado em 19 de fevereiro de 2019 e registrado no 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1338629, alterado pelo "Ato Único do Administrador", realizado em 18 de março de 2019, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário e aprovou a Oferta ("Instrumento de Primeira Alteração") e foi registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1340412 ("Regulamento").

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

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/023, EM 27 DE JUNHO DE 2019.

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

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS."

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

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

"ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC."

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

"A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA."

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

"Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 40 a 46 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da 1ª Emissão."

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas da 1ª Emissão a serem distribuídas."



AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM 5.5. DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 40 A 46, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO ITEM 4 DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS. AVISOS IMPORTANTES:

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

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM 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.

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

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, NAS PÁGINAS 40 A 46 DESTE PROSPECTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADAS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	6
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	7
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE	8
1. SUMÁRIO DO FUNDO	11
Base Legal.....	12
Características Principais do Fundo.....	12
Público Alvo.....	12
Patrimônio do Fundo.....	12
Assembleia Geral de Cotistas.....	12
Convocação.....	13
Instalação e Deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.....	13
Características das Cotas.....	14
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	14
Forma de Condomínio.....	14
Prazo.....	14
Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo.....	14
Novas Emissões de Cotas.....	15
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo.....	15
Política de Exercício de Voto.....	15
Taxas e Encargos do Fundo.....	15
Política de Distribuição de Rendimentos.....	16
Liquidação do Fundo.....	17
Atribuições do Administrador.....	18
Atribuições do Gestor.....	18
Vedações ao Administrador e ao Gestor.....	18
Substituição do Administrador e do Gestor.....	19
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	19
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado.....	19
Risco de Crédito.....	19
Risco Jurídico e Regulatório.....	19
Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	19
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	19
2. SUMÁRIO DA OFERTA	21
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	29
Quantidade e Valor das Cotas da 1ª Emissão.....	30
Prazos de Distribuição da 1ª Emissão.....	30
Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão.....	30
Pedidos de Subscrição.....	31
Negociação das Cotas da 1ª Emissão.....	31
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta.....	31
Público-Alvo da 1ª Emissão.....	31
Inadequação da Oferta.....	32
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	32
Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado.....	32
Esclarecimentos a respeito da Oferta.....	32
Órgão Deliberativo da Oferta.....	33
Regime de Colocação da 1ª Emissão.....	33
Pedido de Subscrição.....	33
Plano de Distribuição.....	33
Alocação, Rateio e Liquidação.....	35
Distribuição Parcial.....	35
Contrato de Distribuição da 1ª Emissão.....	36
Contrato de Garantia de Liquidez.....	36
Estudo de Viabilidade.....	37
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder.....	37
Destinação dos Recursos da 1ª Emissão.....	37
4. FATORES DE RISCO	39
Riscos de Mercado.....	40
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	40
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	40
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....	40
Riscos do Uso de Derivativos.....	40
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros.....	40
Riscos de Concentração da Carteira.....	41
Riscos do Prazo.....	41
Risco de Crédito.....	41



Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI.....	41
Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias	41
Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	41
Risco de Desenquadramento.....	42
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	42
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas.....	42
O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade.....	42
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	43
Risco de Governança.....	43
Risco Jurídico e Regulatório	43
Risco Tributário.....	43
Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG	43
Risco de Potencial Conflito de Interesses	44
Liquidez Reduzida das Cotas	44
Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	44
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	44
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....	44
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	44
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	45
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento.....	45
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.....	45
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor.....	45
Risco da Justiça Brasileira	45
Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	45
Risco Operacional.....	45
Classe Única de Cotas	45
O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário	45
Valor de Mercado das Cotas	46
Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921	46
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta	46
5. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	47
Breve Descrição do Administrador e do Custodiante	48
Breve Descrição do Gestor	48
Histórico:.....	48
Filosofia de Investimento:	49
Breve Descrição do Coordenador Líder	49
Breve Descrição do Coordenador	49
Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo.....	50
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	51
Taxa de Administração	51
Remuneração do Gestor	51
Remuneração das Instituições Participantes da Oferta.....	51
6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA	52
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	53
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	53
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador	53
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor	53
Relacionamento entre o Coordenador e o Gestor	54
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador	54
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes.....	54
7. TRIBUTAÇÃO	55
Tributação Aplicável ao Fundo.....	56
Imposto de Renda.....	56
IOF/Títulos.....	56
Tributação Aplicável aos Investidores.....	56
Imposto de Renda.....	56
Investidores Residentes no Exterior	57
Tributação do IOF/Títulos.....	57
Tributação do IOF/Câmbio.....	57
ANEXOS.....	58
ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	59
ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A 1ª EMISSÃO E REGULAMENTO DO FUNDO.....	94
ANEXO III – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	136
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	138
ANEXO V – MODELO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO.....	140
ANEXO VI – MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	155
ANEXO VII – TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO	170
ANEXO VIII – ESTUDO DE VIABILIDADE.....	174



DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão":	A presente primeira emissão de Cotas em classe e série únicas, que compreende o montante de até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem prejuízo das Cotas Adicionais.
"Administrador":	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 62.318.407/0001-19.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
"Apresentações para Potenciais Investidores":	Após a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder diretamente, ou por meio do Coordenador Contratado e do Coordenador, poderá realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas que se encontra disciplinada na Seção "Sumário do Fundo" na página 12 deste Prospecto.
"Ativos":	São os seguintes ativos: (a) CRI; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) Cotas de fundos de investimento, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) LIG; (f) LCI; (g) LH; (h) cotas de FII; e (i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.
"Ativos Financeiros":	São os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
"Auditor Independente":	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino – Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição":	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da 1ª Emissão, que poderá ser celebrado pelo Investidor por meio de assinatura eletrônica, na versão em que estiver disponibilizada em sítio eletrônico das Instituições Participantes da Oferta, na rede mundial de computadores.
"Brasil" ou "País":	República Federativa do Brasil.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"Contrato de Custódia":	Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos de Investimento, celebrado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e o Custodiante, conforme alterado de tempos em tempos.



“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, por meio do qual o Fundo, por meio do Administrador, contratou os Coordenadores para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão.
“Coordenador”:	Santander Brasil Asset Management DTVM S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.977.742/0001-25.
“Coordenador Líder”:	Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
“Coordenador Contratado” ou “Santander Corretora”:	Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.014.223/0001-49.
“Cotas”:	São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas da 1ª Emissão”:	São as Cotas da 1ª emissão do Fundo, emitidas em classe e série únicas, que totalizam até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem prejuízo das Cotas Adicionais.
“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 Coordenador Líder, do Coordenador e do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
“Cotistas”:	São os detentores de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Lei nº 10.931/2004.
“Critérios de Concentração”:	<p>Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desequilíbrio e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.</p> <p>No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472. Para maiores informações sobre os Critérios de Concentração da carteira do Fundo, verificar o item 4.8. e subitens do Regulamento.</p>
“Custodiante”:	Santander Securities Services Brasil DTVM, acima qualificada.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Datas de Liquidação”:	Cada uma das 04 (quatro) datas na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta. Estas liquidações ocorrerão de acordo com as datas previstas no cronograma estimativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto.
“Debêntures”:	Debêntures emitidas nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.



“Dia Útil”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo <u>ou</u> dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento ou do Prospecto não sejam um Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento ou do Prospecto, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
“Encargos do Fundo”:	São os custos e despesas descritos no item 7.3. do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 15 deste Prospecto.
“Escriturador”:	Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Estudo de Viabilidade”:	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da Oferta, conforme constante do Anexo VIII deste Prospecto.
“FIDC”:	Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário.
“Gestor”:	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre A, 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
“Instituições Participantes da Oferta”:	O Coordenador Líder, o Coordenador e o Coordenador Contratado, quando mencionados em conjunto.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 478”:	Instrução da CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 541”:	Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 571”:	Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.
“Investidores” ou “Investidor”:	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.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.668/1993”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.514/1997”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/1999”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei nº 10.931/2004”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/2004”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“LIG”:	Letras Imobiliárias Garantidas.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição”:	Corresponde ao período em que os Investidores poderão apresentar seus respectivos pedidos de subscrição, observadas as Datas de Liquidação, de acordo com o cronograma estimativo da Oferta, disponível na página 35 deste Prospecto.



“Pessoas Ligadas”:	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”:	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo é disciplinada no item 4 e subitens do Regulamento e encontra-se descrita no Item “Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo” na página 14 deste Prospecto.
“Prazo de Colocação”:	Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
“Prestadores de Serviço do Fundo”:	São o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Coordenador, o Coordenador Contratado, o Escriturador, o Custodiante e o Auditor Independente do Fundo, quando mencionados em conjunto.
“Prospecto”:	O presente Prospecto da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de março de 2019, sob o nº 1340412 e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
“Resolução CMN nº 2.921”:	Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.
“Taxa de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 51 deste Prospecto.
“Taxa de Distribuição Primária”:	<p>Taxa de distribuição primária devida pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. A Taxa de Distribuição Primária 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.</p> <p>O Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$ 102,00 que considera o Valor da Cota, adicionado à Taxa de Distribuição Primária.</p>



“Taxa DI”:	O valor unitário da Cota da 1ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. O Valor da Cota da 1ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
“Valor da Cota da 1ª Emissão”:	O valor unitário da Cota da 1ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. O Valor da Cota da 1ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
“Valor Mínimo de Investimento”:	<p>Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte.</p> <p>Se o Investidor, (a) mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, ou (b) houver rasteio, observadas as condições previstas neste Prospecto, nestes casos, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.</p>
“Valor Máximo de Investimento”:	<p>Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.</p> <p>Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.</p>
“Volume Mínimo da Oferta”:	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, representado por 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e as Cotas da 1ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas.
“Volume Total da Oferta”:	O volume total da Oferta será de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, representado por até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária.



DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADAS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- **ADMINISTRADOR**

<https://www.s3dtvm.com.br/> (neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário” para acessar os documentos da Oferta, e <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Informacoes-aos-Cotistas.cfm>, buscar por “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, para acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais)

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 40 A 46 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 1ª EMISSÃO.



CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

Rua Amador Bueno, nº 474 – 1º andar – Bloco D
São Paulo – SP

At.: *Marcelo Vieira Francisco*

Tel.: (11) 3012-5778

Heloiso Wilkem da Silva Rodrigues

Tel.: (11) 5538-5538

E-mail: mfrancisco@santander.com.br

helrodrigues@santander.com.br

Website: www.s3dtvm.com.br

GESTOR

Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

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>

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>



ASSESSORES LEGAIS

Assessor Legal da Oferta:

Issaka, Ishikawa, Peyser, Cornacchia e Assolini Advogados

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa

E-mail: rish@i2a.legal

Assessor Legal do Administrador:

Barcellos Tucunduva Advogados

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 4º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 3069-9080

Advogado Responsável: Ricardo dos Santos de Almeida Vieira

E-mail: rvieira@btlaw.com.br

Website: www.btlaw.com.br

AUDITOR INDEPENDENTE

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes

Avenida Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino – Água Branca

São Paulo – SP

At.: Ricardo Freitas

Tel.: (11) 3674-2264

E-mail: ricardo.freitas@pwc.com

Website: www.pwc.com.br

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400 – 10º andar

São Paulo – SP

At.: Asdrubal S. Rolim Junior

Tel.: (11) 3072-6080

E-mail: asdrubal.rolim-junior@itau-unibanco.com.br

marco-peres.lima@itau-unibanco.com.br

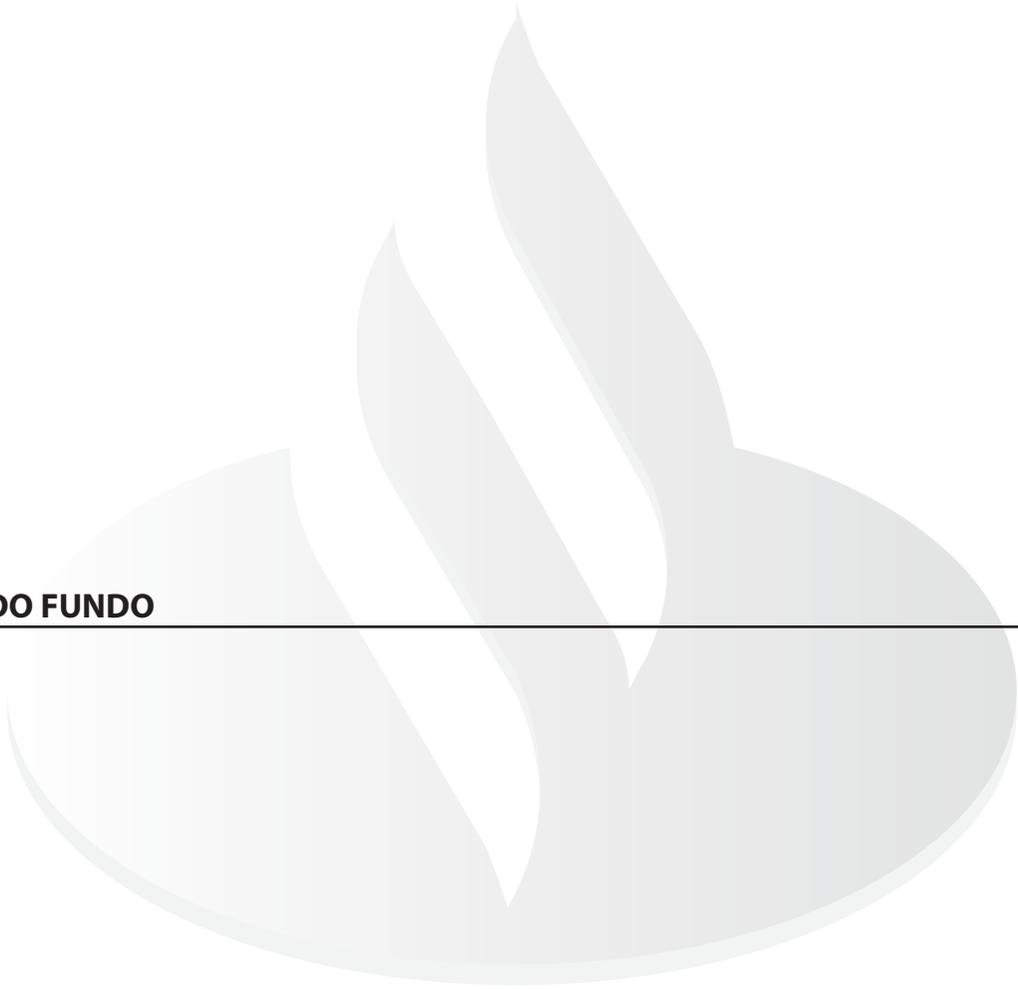
Website: <https://www.itau.com.br/securitiesservices>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. SUMÁRIO DO FUNDO





SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

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

Características Principais do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características:

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.

Patrimônio do Fundo:

O Fundo tem por objeto investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, não tendo o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico, contendo o presente Prospecto as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da 1ª Emissão, ao Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

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

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e a Política de Investimento.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

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

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

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

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



Convocação

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

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

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

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

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

Instalação e Deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

I - o Administrador ou Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

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

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

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

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

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

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a



pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Características das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis;
- (ii) as Cotas serão emitidas em classe única;
- (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

Forma de Condomínio

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

Prazo

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

Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo

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

Nos termos do item 4.3. do Regulamento, o Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos, nos Ativos Financeiros. Adicionalmente, de acordo com o item 4.5. do Regulamento, a carteira do Fundo poderá ser composta por imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

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

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

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

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

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação espe-



cífica, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

Novas Emissões de Cotas

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

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

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

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

A cada emissão de cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, uma taxa de distribuição primária, incidente sobre as cotas objeto das respectivas ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

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

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração.

Critério de Precificação dos Ativos do Fundo

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

Política de Exercício de Voto

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

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

Taxas e Encargos do Fundo

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;



- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iii) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramento dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do Fundo;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

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

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

Os gastos da distribuição primária de Cotas da 1ª Emissão previstos no item “iii”, acima, serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, exclusivamente com os recursos decorrentes do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos respectivos Investidores, conforme disposto no item 8.7.3. do Regulamento.

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

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

Política de Distribuição de Rendimentos

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

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

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

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



Liquidação do Fundo

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

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

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

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

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

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

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 13.5 do Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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



Atribuições do Administrador

Cabe ao Administrador do Fundo:

- (i) em caso de aquisição de imóvel pelo Fundo, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Atribuições do Gestor

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

Vedações ao Administrador e ao Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar no exterior recursos captados no País; (vi) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade. A vedação prevista no item (x) não impede o Fundo de manter em sua carteira imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.



Substituição do Administrador e do Gestor

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

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

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

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

Risco de Crédito

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

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

Risco Jurídico e Regulatório

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

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.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. SUMÁRIO DA OFERTA





SUMÁRIO DA OFERTA

Principais Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da 1ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 deste Prospecto.

Fundo:	Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário.
Tipo e Prazo do Fundo:	Condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.
Objeto do Fundo:	O Fundo tem por objeto investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.
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.
Autorização da Oferta	A Oferta foi aprovada pelo “Ato Único do Administrador”, realizado em 18 de março de 2019, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário e aprovou a Oferta (“Instrumento de Primeira Alteração”) e foi registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1340412 (“Regulamento”).
Volume Total da Oferta:	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária.
Volume Mínimo da Oferta:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), não sendo consideradas para efeito do cálculo do Volume Mínimo da Oferta, as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e as Cotas da 1ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas, nem os valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária.
Valor Mínimo de Investimento:	<p>Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto na situação prevista no parágrafo seguinte.</p> <p>Se o Investidor, (a) mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, ou (b) houver rateio, observadas as condições previstas neste Prospecto, nestes casos, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.</p>



Valor Máximo de Investimento:	<p>Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).</p> <p>Quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.</p>
Valor da Cota da 1ª Emissão	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. O Valor da Cota da 1ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
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% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais.
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% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Rentabilidade Alvo	O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, 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.
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	<p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo.</p> <p>As Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, bem como somente receberão rendimentos provenientes do Fundo após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.</p> <p>Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a distribuição de rendimentos prevista no primeiro parágrafo acima será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de lucros auferido não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Colocação das Cotas da 1ª Emissão).</p> <p>Os pagamentos acima referidos serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.</p>



Taxa de Administração	<p>Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia, consultoria e escrituração do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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.</p> <p>Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.</p>
Taxa de Performance	<p>Não haverá cobrança de taxa de <i>performance</i> do Fundo.</p>
Assembleia Geral de Cotistas	<p>O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.</p> <p>Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Cotistas.</p> <p>As decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 10.10.6. do Regulamento.</p>
Inadequação da Oferta a Investidores	<p>O investimento em Cotas da 1ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 a 46 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
Regime de Colocação	<p>A Oferta de Cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços.</p>
Local de Admissão e Negociação das Cotas da 1ª Emissão	<p>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.</p> <p>As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>



Plano de Distribuição

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

- (i) A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- (ii) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (iii) após o cumprimento do disposto no item (ii) acima, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, caso as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Gestor, entendam necessário;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400;
- (v) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critérios das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem se limitar, a clientes correntistas dos segmentos Private, Select e Van Gogh do Banco Santander, e/ou da Santander Corretora, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;
- (vi) as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
 - a) Durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição (“Pedido de Subscrição” ou “Pedidos de Subscrição”), observado o Valor Mínimo de Investimento;
 - b) Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão preencher o Pedido de Subscrição no *Internet Banking* (www.santander.com.br, neste *site* acessar o *Internet Banking*, clicar em “Investimentos e Poupança”, menu “Acesso ao Home Broker”, clicar em “Menu/Oferta Pública” e, em seguida, clicar em “Santander Papéis Imobiliários FII”) ou por meio do Coordenador Contratado (www.santandercorretora.com.br – Home Broker, clicar em “Menu Oferta Pública”) em qualquer dia, observados os prazos estabelecidos no Cronograma Estimativo, na página 35 deste Prospecto. Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
 - c) O Coordenador Líder consolidará os pedidos de subscrição dos Investidores, inclusive das Pessoas Vinculadas;
 - d) Os Investidores deverão proceder à assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Banco Santander e/ou na Santander Corretora correspondentes ao Valor da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea “e” abaixo;
 - e) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Banco Santander não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), para o pagamento integral do Valor das Cotas subscritas, acrescido do valor referente à Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Pedidos de Subscrição firmados serão cancelados e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Pedidos de Subscrição. Os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e, exceto para os investidores considerados institucionais, os recursos depositados em conta corretora não são considerados como valor disponível para fins deste item;



**Plano de
Distribuição
(Continuação)**

- f) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver aos que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Cotistas da 1ª Emissão no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado;
- g) No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os Investidores poderão formalizar o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (a) condicionando sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, (b) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou (c) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição. Na Entende-se como Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas todas as Cotas da 1ª Emissão objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;
- h) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
- i) caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
- j) caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.



Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta	<p>A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Prazo de Colocação será realizada na forma e condições seguintes: Ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta na página 35 deste Prospecto, o Coordenador Líder apurará a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de Subscrição, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período do Pedido de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e(b) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição. Nesse caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 1ª Emissão	<p>A integralização das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 1ª Emissão que subscrever, à Instituição Participante da oferta com a qual tenha celebrado o Boletim de Subscrição.</p> <p>As liquidações dos Pedidos de Subscrição se darão nas Datas de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>No ato da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar ao subscritor o Regulamento e o Prospecto.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, incluindo aqueles provenientes da eventual emissão das Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo.</p> <p>Nos termos previstos no item 4.1. do Regulamento, no mínimo, 67% do patrimônio do Fundo será alocado na aquisição dos seguintes Ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) Cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (vi) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (vii) Letras Hipotecárias (LH); (viii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII); e (iv) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.</p>



Destinação dos Recursos <i>(Continuação)</i>	<p>Nos termos do item 4.3. do Regulamento, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada nos Ativos acima descritos poderá ficar permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, quais sejam: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.</p> <p>Na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer dos Ativos pré-selecionados para aquisição com os recursos da Oferta, considerando a dinâmica de mercado que envolve a emissão de tais Ativos, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento” constante da página 45 deste Prospecto.</p> <p>Adicionalmente, ainda que o montante total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no item 4 e subitens do Regulamento e no Item “Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo” na página 14 deste Prospecto, sendo que, nesta hipótese, o Fundo não disporá de recursos adicionais para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros e, consequentemente, sua capacidade de diversificação da carteira será afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco “Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta”, constante da página 46 deste Prospecto.</p> <p>Os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para remunerar ou reembolsar, conforme o caso, as partes envolvidas na Oferta. Caso, após o pagamento ou reembolso, conforme o caso, de todos os custos decorrentes da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão, restem recursos decorrentes do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tais recursos serão revertidos em benefício do Fundo.</p> <p>NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</p>
Administrador	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Coordenador Líder	Banco Santander (Brasil) S.A.
Coordenador	Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Coordenador, quando referidos conjuntamente.
Gestor	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A
Escriturador de Cotas	Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Assessores Legais	I2A Advogados – Rua Cardeal Arcoverde, 2.365 – 12º andar – São Paulo – SP; e Barcellos Tucunduva Advogados - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 4º andar - São Paulo – SP.



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA





TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

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

Quantidade e Valor das Cotas da 1ª Emissão

A presente emissão de Cotas em classe e série únicas, que compreende o montante de até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da 1ª Emissão, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem prejuízo da eventual emissão das Cotas Adicionais, bem como da Taxa de Distribuição Primária.

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

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, 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.

Prazos de Distribuição da 1ª Emissão

O prazo da distribuição das Cotas da 1ª Emissão será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão

A quantidade mínima de Cotas da 1ª Emissão a ser integralizada por cada um dos cotistas da 1ª Emissão, no âmbito da Oferta, é de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte. Se o Investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, ou, ainda, se houver rateio (na forma prevista neste Prospecto), o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.

A subscrição de 1 (uma) Cota da 1ª Emissão, corresponderá ao valor total de R\$ 102,00 (cento e dois reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver aos que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Cotistas da 1ª Emissão, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

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

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



A data prevista para início da colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas de acordo com as datas previstas no Cronograma Estimativo da 1ª Emissão, conforme previsto na página 35 deste Prospecto, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

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

As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão se darão nas Datas de Liquidação, conforme aplicável, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

Cada Cota da 1ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

Pedidos de Subscrição

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir nas Cotas da 1ª Emissão, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderão formalizar suas ordens junto às Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração do Boletim de Subscrição, ou ainda, do Pedido de Subscrição até a data limite para o recebimento de ordens indicada no cronograma estimativo da Oferta.

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.

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

O pedido de registro de listagem do Fundo e de admissão das Cotas à negociação foi protocolado perante a B3 em 12 de abril de 2019.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação pelo Investidor. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, sem prejuízo da comunicação direta aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, na forma prevista na Instrução CVM nº 400. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores sobre o cancelamento ou revogação da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

Público-Alvo da 1ª Emissão

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de 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.



Inadequação da Oferta

O investimento em Cotas da 1ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 40 e 46 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

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

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

Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

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

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

Esclarecimentos a respeito da Oferta

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

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A
São Paulo - SP
Tel.: 3553-6518
Website: www.santander.com.br

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

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

Santander Securities Services Brasil DTVM Ltda.

Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D
São Paulo, SP
Website: www.s3dtvm.com.br

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início neste site, acessar: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>.

Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre E – 14º e 15º andares
São Paulo – SP
Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

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

Para acessar o Anúncio de Início 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.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar
São Paulo – SP
Website: <http://www.santanderassetmanagement.com.br>

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

Para acessar o Anúncio de Início 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

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

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

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

Para acessar o Prospecto, 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 Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, 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 Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Anúncio de Início.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP

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

Para acessar o Prospecto, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Anúncio de Início.

Órgão Deliberativo da Oferta

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

Regime de Colocação da 1ª Emissão.

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

Pedido de Subscrição

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 1ª Emissão, poderão formalizar as suas ordens de investimento perante qualquer das Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração do Pedido de Subscrição e respectivo Boletim de Subscrição até a data limite para o recebimento dos Pedidos de Subscrição, observados os períodos de recebimento dos Pedidos de Subscrição para a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª liquidações, conforme indicados no cronograma indicativo da Oferta.

Plano de Distribuição

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

- (i) A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- (ii) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (iii) após o cumprimento do disposto no item (ii) acima, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, caso as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Gestor, entendam necessário;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400;
- v) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem se limitar, a clientes correntistas dos segmentos Private, Select



- e Van Gogh do Banco Santander e/ou da Santander Corretora, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;
- (vi) as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
- a) Durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição (“Pedido de Subscrição” ou “Pedidos de Subscrição”), observado o Valor Mínimo de Investimento;
 - b) Os Investidores deverão proceder à assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Banco Santander e/ou na Santander Corretora, correspondentes ao Valor da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea “e” abaixo;
 - c) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Banco Santander não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), para o pagamento integral do Valor das Cotas subscritas, acrescido do valor referente à Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Pedidos de Subscrição firmados serão cancelados e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Pedidos de Subscrição. Os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e, exceto para os investidores considerados institucionais, os recursos depositados em conta corretora não são considerados como valor disponível para fins deste item;
 - d) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver aos que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Cotistas da 1ª Emissão no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado;
 - e) No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os Investidores poderão formalizar o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (i) condicionando sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, (ii) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou (iii) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;
 - f) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
 - g) caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
 - h) caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.



Alocação, Rateio e Liquidação

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

A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Prazo de Colocação será realizada na forma e condições seguintes: Ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta na página 35 deste Prospecto, o Coordenador Líder apurará a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de Subscrição, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:

- (a) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período do Pedido de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e
- (b) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição. Nesse caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Distribuição Parcial

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (a) condicionar sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da Oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta;
- (b) condicionar a sua subscrição à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da Oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas; ou
- (c) condicionar a sua subscrição à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da Oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição.

Cronograma Estimativo da 1ª Emissão

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

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



Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.** Para maiores informações cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 31 deste Prospecto.

Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), Coordenador Líder e o Coordenador, com a interveniência e anuência do Gestor e do Administrador, e disciplina a forma de colocação das Cotas da 1ª Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, do Coordenador e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na página 8 deste Prospecto.

Adicionalmente, o Coordenador Contratado foi contratado pelo Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão por meio do “Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços de Colocação”.

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Participantes da Oferta responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas da 1ª Emissão terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, conforme previsto no cronograma estimativo acima, a data prevista para a primeira liquidação da 1ª Emissão ocorrerá, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores.

Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 1ª Emissão ^(1,2,3)

Comissões e Despesas	Valor	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário por Cota da 1ª Emissão
Comissão de Coordenação	R\$ 600.000,00	R\$ 0,20	0,20%
Comissão de Distribuição	R\$ 4.500.000,00	R\$ 1,50	1,50%
Advogados	R\$ 120.000,00	R\$ 0,04	0,04%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	R\$ 0,11	0,11%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 10.608,00	R\$ 0,00	0,00%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 161.623,07	R\$ 0,05	0,05%
Anúncio de Início e Encerramento	R\$ 100.000,00	R\$ 0,03	0,03%
Custos de registro em cartório de RTD	R\$ 17.896,21	R\$ 0,01	0,01%
Outras Despesas(3)	R\$ 172.558,36	R\$ 0,06	0,06%
Total	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2,00	2,00%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

(2) Os custos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição Primária quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

(4) Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 1ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 1ª Emissão, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviços contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcadas pelo Fundo.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas da 1ª Emissão mantidas em conta de custódia na B3, de titularidade do Investidor, estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta, na forma do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM nº 472.

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



Contrato de Garantia de Liquidez

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

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

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade das Cotas da 1ª Emissão e da Oferta foi elaborado pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto.

Antes de subscrever as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor”, nas páginas 40 a 46 deste Prospecto.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução nº 400/03, encontram-se anexas ao presente Prospecto.

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

Destinação dos Recursos da 1ª Emissão

Os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, incluindo aqueles provenientes da eventual emissão das Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo.

Nos termos previstos no item 4.1. do Regulamento, no mínimo, 67% do patrimônio do Fundo será alocado na aquisição dos seguintes Ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) Cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (vi) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (vii) Letras Hipotecárias (LH); (viii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII); e (iv) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

Nos termos do item 4.3. do Regulamento, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada nos Ativos acima descritos poderá ficar permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, quais sejam: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer dos Ativos pré-selecionados para aquisição com os recursos da Oferta, considerando a dinâmica de mercado que envolve a emissão de tais Ativos, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento” constante da página 45 deste Prospecto.

Adicionalmente, ainda que o montante total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no item 4 e subitens do Regulamento e no Item “Objeto do Fundo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo” na página 14 deste Prospecto, sendo que, nesta hipótese, o Fundo não disporá de recursos adicionais para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros e, conseqüentemente, sua capacidade de diversificação da carteira será afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco “Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta”, constante da página 46 deste Prospecto.

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

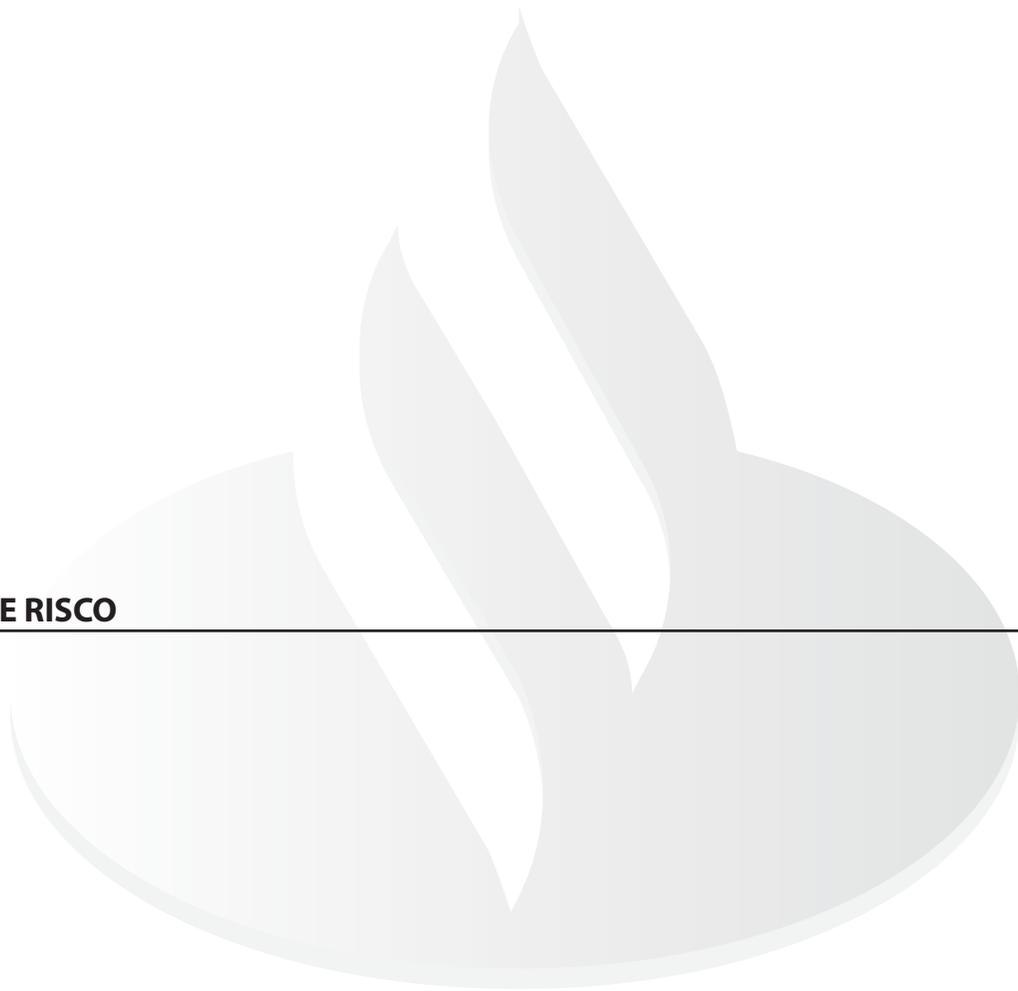
NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO





FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto 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 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 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.

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

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, 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 Financeiros

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda,



ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de Concentração da Carteira

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

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

Riscos do Prazo

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

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

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

Risco de Crédito

Os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou contrapartes das transações do Fundo podem vir a descumprir suas respectivas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Nestas hipóteses, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

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

Risco Relacionado às Garantias Atréadas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira 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 apórtem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou



extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, 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 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 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.

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 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 e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

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

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 e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

Risco Jurídico e Regulatório

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

Risco 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 sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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

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

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. Alte-



rações 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.

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

Liquidez Reduzida das Cotas

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

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Riscos 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.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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 ser-



vem 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, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 4.6. do Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

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

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 e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Operacional

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

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

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.

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

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

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos 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.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

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





5. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO





PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Descrição do Administrador e do Custodiante

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

Além do Brasil, o Santander atua destacadamente nos serviços de custódia, na Europa, nos países da Península Ibérica, Espanha e Portugal, e na América Latina, no México, Argentina, Chile, Colômbia, Venezuela e mais 59 (cinquenta e nove) países distribuídos por todos os continentes, mantendo aproximadamente US\$ 1.000.000.000.000,00 (um trilhão de dólares) em ativos custodiados de clientes, dos quais US\$ 150.000.000.000,00 (cento e cinquenta bilhões de dólares) de clientes com presença na América Latina.

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

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

Breve Descrição do Gestor

Histórico:

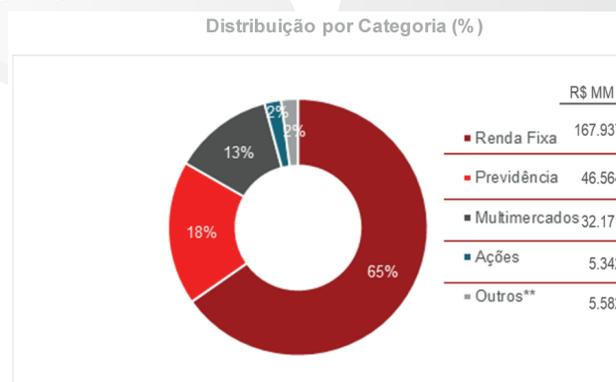
A Santander Asset Management (“SAM”) iniciou suas atividades em 1968, com a denominação de “Bandepe Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.”. Em 1998, após a aquisição do Banco Noroeste, a SAM incorporou os fundos de investimento daquele Banco. Durante o ano de 2000, o volume do patrimônio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

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

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

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

A SAM ocupa atualmente a 5ª posição no ranking de Gestores de recursos de terceiros do país, com um montante de aproximadamente R\$ 257 bilhões (Fonte: ranking de gestão anbima, Abril/2019).



Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Abril/2019 (*)

Com experiência global consolidada, atua há 48 anos no mercado internacional e é hoje a maior gestora estrangeira com presença no Brasil. Globalmente é responsável pela gestão de mais de €172 bilhões, possui mais de 700 funcionários (sendo 206 atuando diretamente com investimentos) e está presente em 11 países, sendo uma das maiores assets globais presentes na América Latina. Possui capacidade de gestão amplamente reconhecida ao longo dos anos, com rating máximo internacional atribuído pela Moody's (MQ1), o que reforça nosso processo disciplinado de decisão de investimentos, uma cultura voltada à gestão e controle de riscos, nosso sólido desempenho ajustado ao risco dos fundos e a relevância de contar com suporte e supervisão de nossa controladora global, a Santander Holding.

No Brasil, a gestora é responsável pela gestão de mais de 600 fundos e conta com 120 funcionários, divididos em áreas como Gestão (Renda Fixa, Renda Variável, Multimercados e Imobiliários), Riscos e Compliance, Produtos, Marketing e Inteligência de Mercado, Comercial, Jurídico, Finanças e Operações e Tecnologia.



Filosofia de Investimento e Monitoramento de Riscos:

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

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

Breve Descrição do Coordenador Líder

O Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”) é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857 (“Santander Espanha”). O Santander e/ou seu conglomerado econômico (“Grupo Santander”) possui, atualmente, cerca de €1,46 trilhão em ativos, 13,2 mil agências e milhares de clientes em diversos países. O Santander desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc. Adicionalmente, atua no financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos da América.

Em 2018, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €7,8 bilhões no mundo, dos quais 48% nas Américas e 26% no Brasil. Na América Latina, em 2018, o Grupo Santander possuía cerca de 5,8 mil agências e cerca de 90 mil funcionários.

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

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

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

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

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

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

Em Sales & Trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos da América, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio do Coordenador Contratado.

Em 2018, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 24,2 milhões de clientes, 3.550 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 36,6 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos em torno de R\$805 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$64,6 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2018, possui uma participação de aproximadamente 26% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar cerca de 54% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

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

Em 2013, o Santander atuou como bookrunner na oferta pública de ações da Via Varejo S.A., na oferta pública inicial de ações da Ser Educacional S.A., na oferta pública inicial de units de Alupar Investimentos S.A. e na oferta pública inicial de Smiles S.A.

Em 2014, o Santander atuou como bookrunner na oferta de follow-on da Oi S.A.

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

Em 2016, o Santander atuou como bookrunner na oferta pública inicial do Centro de Imagem Diagnósticos S.A. e na oferta de follow-on da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., como coordenador líder na oferta de follow-on da Rumo Logística Operadora



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

Breve Descrição do Coordenador

A Santander Brasil Asset Management DTVM S.A. é uma distribuidora de valores mobiliários, do conglomerado prudencial do Banco Santander (Brasil) S.A., iniciou suas atividades em 1968. Em 2005, a empresa se juntou com a ABN AMRO Asset Management S.A. e passou a exercer as atividades atuais. Em 2008 o Santander Espanha adquiriu o controle indireto do Banco Real, da empresa e de todas as outras empresas brasileiras que estavam sob o controle do Banco Real. Em 2009, a empresa mudou seu nome corporativo para Santander Brasil Asset Management DTVM S.A. Em 2013, o Santander fechou a venda do seu negócio de gestão de recursos para a SAM Brasil Participações S.A., uma holding brasileira cujas ações são mantidas pelo Santander Espanha e por duas empresas líderes mundiais de private equity, Warburg Pincus LLC e General Atlantic. Em 2016, o Banco Santander chegou a um acordo com a Warburg Pincus e General Atlantic para a aquisição dos 50% de participação destes na Santander Asset Management, o que fez com que a gestora voltasse a ser 100% de propriedade do Grupo Santander. No final de 2017 o Banco Santander S.A. passou a ser controlador de 100% da participação societária da Santander Asset Management.

Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

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

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





REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração propriamente dita, o serviço de gestão, os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA (“Taxa de Administração”).

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

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

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

Não haverá cobrança de taxa de performance no Fundo.

Remuneração do Gestor

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Administrador, do Escriturador e do Custodiante, é equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. A remuneração do Gestor aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pelos serviços de coordenação e distribuição das Cotas da 1ª Emissão, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado farão jus a uma Comissão de Coordenação e Distribuição em valor equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) sobre o valor das Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Valor da Cota da 1ª Emissão.

As remunerações acima referidas deverão ser pagas com os valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, em recursos imediatamente disponíveis, na conta a ser indicada pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador e pelo Coordenador Contratado, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.



6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA





RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Coordenador, com o Coordenador Contratado, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco “*Risco de Potencial Conflito de Interesses*” constante nas páginas 40 a 46 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência do Regulamento, conforme prevista na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Administrador e ao Gestor.

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Administrador. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Administradora pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e Coordenador poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador e ao Administrador. As remunerações devidas ao Coordenador e ao Administradora pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Gestor e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.



Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Gestor. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Gestor pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si. O Coordenador Líder e o Gestor declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Coordenador e o Gestor

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Coordenador e o Gestor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador e ao Gestor. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Coordenador pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si. O Coordenador e o Gestor declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à suas respectivas atuações no âmbito da Oferta, e ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre eles.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Coordenador e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 51 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder e ao Coordenador. As remunerações devidas ao Coordenador Líder e ao Coordenador pelos serviços por eles prestados a cada um dos fundos são independentes entre si.

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

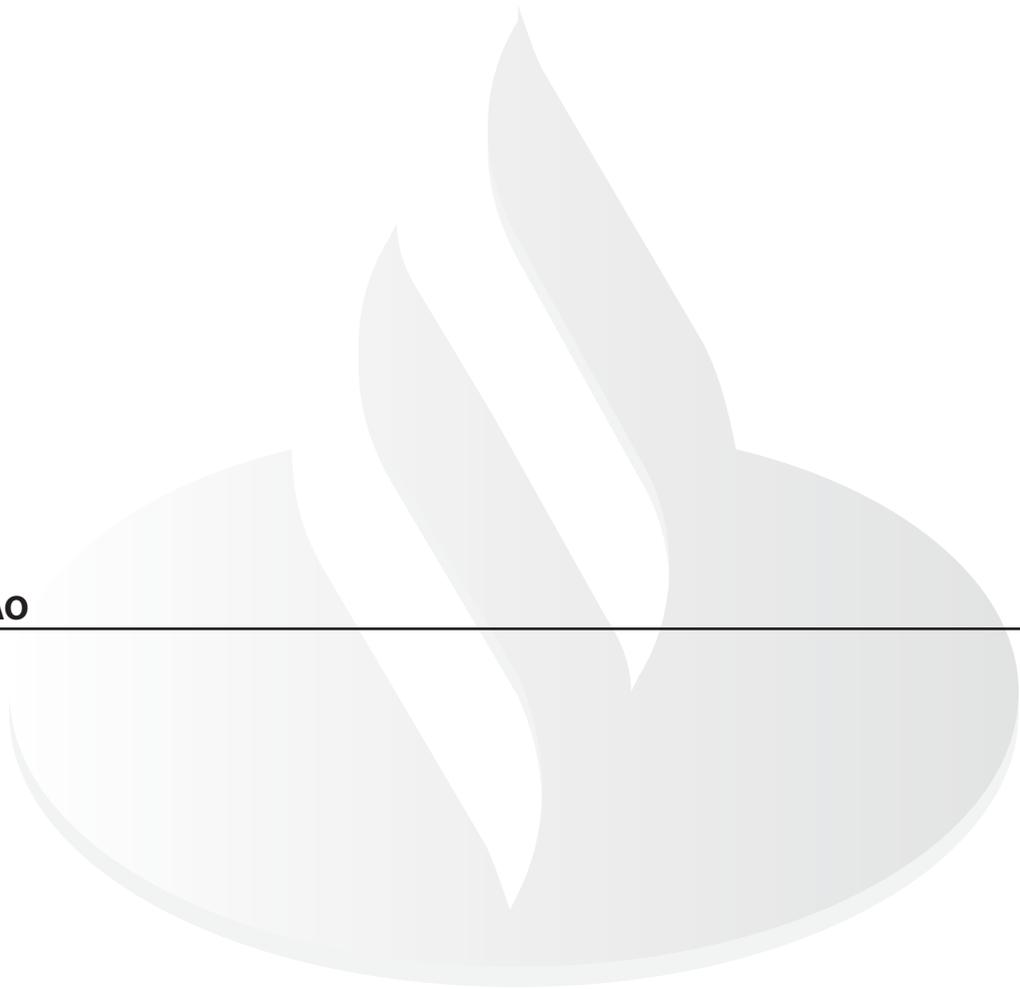
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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

A contratação do Coordenador Líder e dos demais Coordenadores Contratados para realizar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.



7. TRIBUTAÇÃO





TRIBUTAÇÃO

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

Tributação Aplicável ao Fundo

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

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

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

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

IOF/Títulos

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

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

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

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

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

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



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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

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

Tributação do IOF/Câmbio

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



ANEXOS



A large, light gray, semi-transparent graphic of a hand holding a flame. The hand is positioned at the bottom, with fingers slightly curled, and the flame rises from the palm. The entire graphic is centered on the page.

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO



27/02/2019

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

A informação sobre o porte que consta neste comprovante é a declarada pelo contribuinte.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 32.903.521/0001-45 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/02/2019	
NOME EMPRESARIAL PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 64.70-1-03 - Fundos de investimento imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 222-4 - Clube/Fundo de Investimento			
LOGRADOURO R AMADOR BUENO	NÚMERO 474	COMPLEMENTO 1 ANDAR - BLOCO D	
CEP 04.752-005	BAIRRO/DISTRITO SANTO AMARO	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO ADMFIDUCIARIA@SANTANDER.COM.BR		TELEFONE (11) 3553-5829	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/02/2019	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

Emitido no dia **27/02/2019** às **16:49:09** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
CNPJ/MF nº 62.318.407/0001-19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF (em obtenção)

Por este instrumento particular, o **SANTANDER SECURITIES SERVICES DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), resolve:

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), em regime de condomínio fechado, que será denominado **PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”);
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), que segue anexo ao presente instrumento de constituição (“Anexo I”);
- (iii) Designar o Sr. **Erik Warner Carvalho**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e CPF nº 277.646.538-61, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (iv) Assumir a função de administração do Fundo, responsável pela prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria, distribuição e escrituração das cotas do Fundo;
- (v) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para obter o registro automático de funcionamento do Fundo.

Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Laura Mei Alves de O. Sang
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Administrador

Bruno Luna Pinheiro
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

20 FEV 13 38629 2018

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGIME DE REGISTRO DE
Nº 1338629



ANEXO I
REGULAMENTO DO
PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
20 FEV 2013 1338629
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR



**REGULAMENTO DO
PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº em obtenção**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDO

1.1. O **PRAT 09 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”) é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado (em que não é permitido o resgate das cotas), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO

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

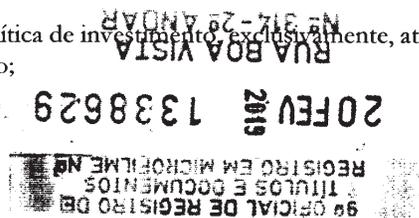
CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O FUNDO tem por objetivo investir mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), debêntures (“Debêntures”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

3.1.1. A cada nova emissão, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

3.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos”):

- a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
- b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;





- d) Cotas de fundos de investimento, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- e) LIG;
- f) LCI;
- g) LH;
- h) Cotas de FII; e
- i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

3.3. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros”): (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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

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

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

3.6.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de Ativos e/ou de Ativos Financeiros ou promover a amortização das cotas.

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

3.7.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.7.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos e valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, observadas as demais disposições regulamentares e da

20FEV 2015 1338629

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE



necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

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

3.8. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitadas eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários.

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

3.8.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

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

3.10. Para fins de implementação da Política de Investimento, é vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio FUNDO;
- (vi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

RUA BOA VISTA
20 FEV 2019 1338629
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE



- (vii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (viii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (ix) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- (x) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.10.1. A vedação prevista no inciso “vi” acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

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

CLÁUSULA QUARTA – DOS RISCOS

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

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

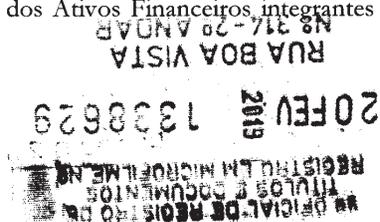
4.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

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

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos 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 taxa 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.

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

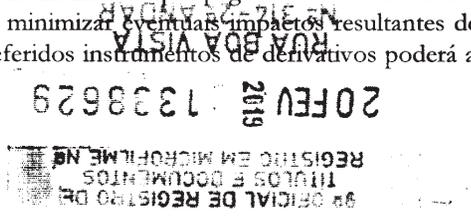
Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão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

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO. Na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do FUNDO e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações





negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros e nos Fundos Investidos

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

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.

g) Riscos de Concentração da Carteira

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

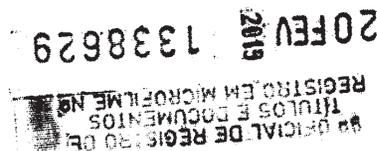
Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

h) Riscos do Prazo

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

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

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





i) Risco de Crédito

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

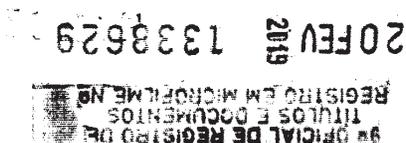
Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos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

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira 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 e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o





resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

l) Risco de Desenquadramento

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

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

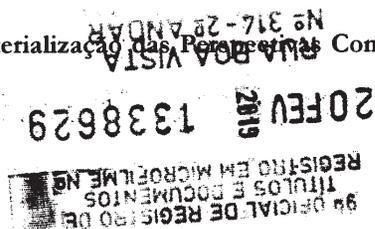
m) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

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 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 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.

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





Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

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

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

p) 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.

q) 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 “vi”, caso estas decidam adquirir cotas.

20 FEV 2019 13:38:29

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
99 OFICIAL DE REGISTRO DE



r) Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos 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.

s) Risco Tributário

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

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

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

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

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos auferidos pelo FUNDO poderão vir a ser tributados no momento de sua

20 FEV 2011 13:38:29

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE



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.

t) 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 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

u) Liquidez Reduzida das Cotas

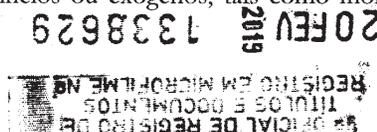
O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa 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.

v) 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.

w) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos são inerentes à simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,





Santander Securities Services

mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

x) **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, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e 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.

y) **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.

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

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

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

20FEV 2019
REGISTRO EM MICROFILME Nº
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº



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.

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

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

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

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do FUNDO não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do FUNDO à Política de Investimento descrita no regulamento, o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

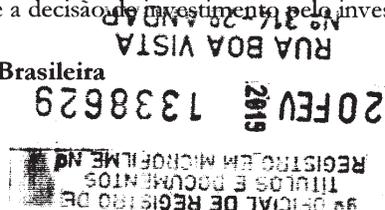
cc) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

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

dd) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ee) Risco da Morosidade 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 e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

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

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

gg) Risco Operacional

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

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

hh) 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.

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

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

4.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

20 FEV 2019 1338629

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º ORIGINAL DE REGISTRO DE



CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 5.1. O FUNDO é administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, e credenciado na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“ADMINISTRADOR”).
- 5.2. O FUNDO é gerido pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado (“GESTOR”).
- 5.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO serão realizados pelo ADMINISTRADOR (“CUSTODIANTE”).
- 5.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador (“ESCRITURADOR”).
- 5.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.
- 5.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria (“AUDITOR”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.
- 5.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.
- 5.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descumprimento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.
- 5.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:
- (i) receber depósito em sua conta corrente;
 - (ii) vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
 - (iii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e
 - (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o GESTOR ou consultor

20 FEV 2019 13:38:29

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



especializado, conforme o caso, entre o FUNDO e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o FUNDO e o empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

6.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita e os demais serviços indicados na Cláusula Quinta acima, com exceção dos serviços de custódia, de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base no valor das cotas do FUNDO divulgada pela B3 (“Taxa de Administração”).

6.1.1. Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados.

6.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

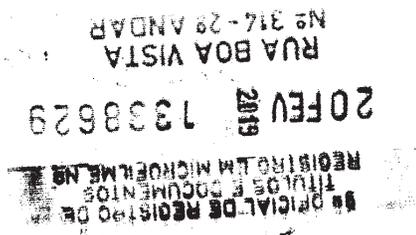
6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

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

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

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

- (i) taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;





- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do FUNDO.

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

7.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das cotas.

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

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

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

RUA BOA VISTA
Nº 317 - 2ª ANDAR
20 FEB 2019 1338629

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 1338629
20 FEB 2019



- 7.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, as informações da oferta estão presentes no Suplemento arquivado na sede do Administrador.
- 7.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.
- 7.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.
- 7.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.
- 7.4.3. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.
- 7.4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no FUNDO, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.
- 7.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.
- 7.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.
- 7.6. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente inscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.
- 7.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 7.7.2., abaixo.

20 FEV 2018 13:38:29
RUA BOA VISTA Nº 317-28 ANDAR

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERV. DE REGISTRO DE



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

7.7.2. A cada nova emissão de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

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

7.8. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

7.8.1. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

7.9. Não é permitido o resgate das cotas.

CLÁUSULA OITAVA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

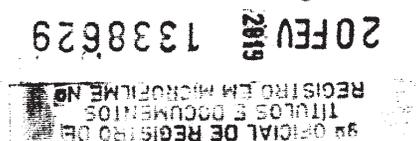
8.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

8.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1., acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2., acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

8.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, assembleia geral de





Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

8.3.1. Caso a assembleia geral prevista no nos termos do item 8.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

9.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

9.2.1. Para efeito do disposto no item 9.2., acima, admite-se que a segunda convocação da assembleia geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

9.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

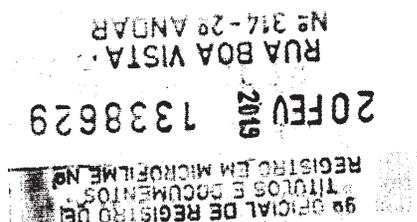
9.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

9.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4., acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.





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

9.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e a escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas cotas;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- f) dissolução e liquidação do FUNDO;
- g) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.7.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

9.9.1. O pedido de que trata o item 9.9., acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

20FEV 2019 1338629
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



Santander Securities Services

9.9.2. O percentual de que trata o item 9.9., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

9.10.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 9.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 9.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.10. A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

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

9.10.2. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 9.10.3., abaixo.

9.10.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 9.7., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

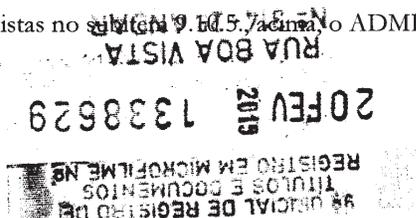
- I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

9.10.6. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 9.10.5., acima, o ADMINISTRADOR deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.10.7. Nas hipóteses previstas no subitem 9.10.5., acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:





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

9.10.8. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.10.5., acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 9.10.7., acima.

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

9.11. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- I – o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- II – os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III – empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

9.11.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

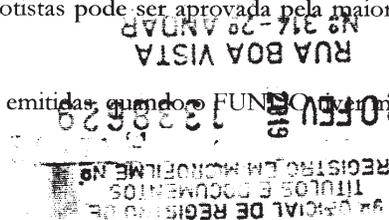
9.12. A assembleia geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

9.12.1 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações de que trata o item 9.5., acima, devem incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

- I - 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;





II - 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.12.3. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

9.12.4. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE, ou no controlador do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

CLÁUSULA DEZ – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

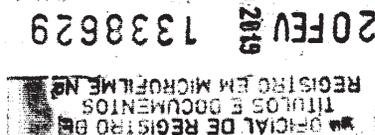
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;





V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

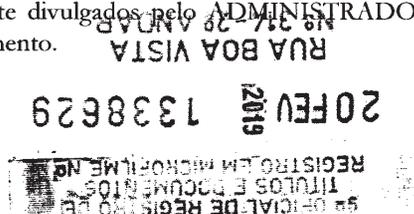
10.7. O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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

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

CLÁUSULA ONZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

11.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.





Santander Securities Services

11.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

11.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
- XI – cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das cotas; e
- XIII – emissão das cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CLÁUSULA DOZE – DA LIQUIDAÇÃO

12.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

12.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

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

12.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das cotas serão realizados após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

20 FEV 2019 1338629
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

99 OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº



Santander Securities Services

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

12.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número das cotas emitidas.

12.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., acima, o ADMINISTRADOR resgatará as cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da cota em conformidade com o disposto no subitem 12.4.1., acima.

12.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

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

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

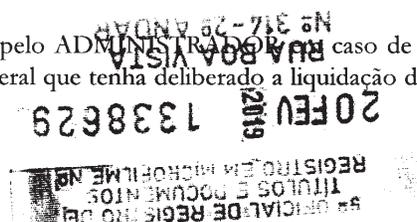
12.5.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita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

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

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

12.7. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;





- b) a demonstraco de movimentaco de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do FUNDO.

CLÁUSULA TREZE – DA TRIBUTACO

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

13.2. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declarao de ajuste anual, desde que (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as cotas sejam admitidas  negociao exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

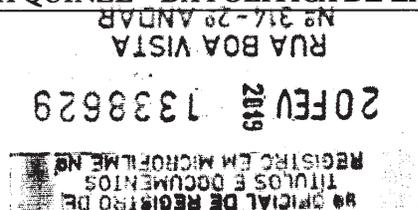
CLÁUSULA CATORZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

14.2. No instrumento de aquisio de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restries decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7 da Lei n 8.668/93, e destacar que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

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

CLÁUSULA QUINZE – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO





Santander Securities Services

15.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.s3dtvm.com.br.

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

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de fevereiro de cada ano e término no último dia do mês de janeiro do ano.

CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

17.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

17.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

RUA BOA VISTA
Nº 317-29 ANDAR
20 FEV 2019 13:08:28
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE



99 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
20FEV 2019 1338629
RUA BOA-VISTA
Nº 314-2º ANDAR



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.338.629 de 20/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.339.413, tendo sido registrado sob nº 1.338.629 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

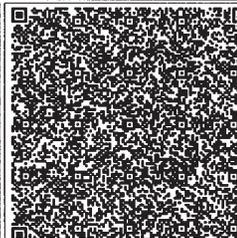


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 195,21	R\$ 55,64	R\$ 38,09	R\$ 10,29	R\$ 13,35
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,49	R\$ 4,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 326,16



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/valdarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171499443748049



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIFC000008333BD19M

A large, faint, light gray graphic in the center of the page. It depicts a hand with fingers spread, holding a flame that rises upwards. The graphic is semi-transparent and serves as a background for the text.

**ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU
A 1ª EMISSÃO E REGULAMENTO DO FUNDO**



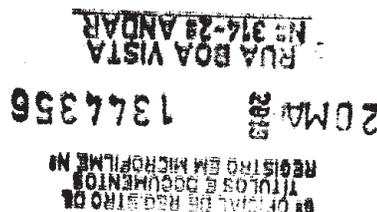
ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.521/0001-45, regulado nos termos da Instrução da CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**" e "**Fundo**", respectivamente), **RESOLVE**:

- 1 Alterar o regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), em razão do Ofício da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão de nº B3/SRF – 24/2019, de 22 de abril de 2019, que formulou as Primeiras Exigências ao Pedido de Admissão à Negociação das cotas do Fundo, para atender a tais exigências da seguinte forma:
 - 1.1 Alterar o artigo 10.7, inciso (iii), para segregar o Gestor (conforme definido no Regulamento) deste item, visto que a destituição ou substituição do Administrador demanda quórum qualificado, porém a mesma regra não é aplicável à substituição do Gestor.
- 2 Em razão das deliberações acima indicadas, aprovar o Regulamento, neste ato reformado, no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado "*Regulamento do SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*".
- 3 Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 17 da Instrução CVM 472.

Este ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.





Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

[Handwritten signature]
Neolise Rodrigues
 Gerente
 716687

[Handwritten signature]
Rafael Chiofelli Pinto
 Administrador Fiduciária
 Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

(administrador do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo De Investimento Imobiliário)

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

20 MAI 2019 13:47:356
 94 OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 REGISTRO EM MICROFILME Nº
 RUA BOA VISTA Nº 314-29 ANDAR

BT - 1211/18 - 1336836v1



 Santander Securities Services

**REGULAMENTO DO
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 32.903.521/0001-45**

São Paulo, 20 março de 2019.

BT - 1211/16 - 1336838v1

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
20 MAR 2019 1344356
RUA BOA VISTA
Nº 314-22 ANDAR

4



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

BT - 1211/16 - 1336838v1

20/MA/2019 1344356
RUA BOA VISTA Nº 314-2º ANDAR
98 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



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

CNPJ/MF nº 32.903.521/0001-45

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO ESPECIALIZADO EM
CARTÓRIAS

20MA/02 1344356

RUA DOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR



	<p>imobiliário;</p> <p>(v) Letras Imobiliárias Garantias ("LIG");</p> <p>(vi) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");</p> <p>(vii) Letras Hipotecárias ("LH");</p> <p>(viii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e</p> <p>(ix) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.</p>
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos e Ativos Financeiros.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente.
Conflito de Interesses	São as hipóteses elencadas no item 10.13 deste Regulamento, envolvendo o Fundo, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou o consultor especializado, conforme aplicável.
Cotista	São as pessoas físicas ou jurídicas, ou comunhão de interesses, que sejam titulares de cotas.
Custodiante	É a SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., acima qualificada;
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia(s) Útil(eis)	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou dia em que não haja expediente na B3.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no item 13.2 deste Regulamento.
FUNDO	O Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário
GESTOR	SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
Instrução CVM nº 400	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme



Instrução CVM nº 472	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Oferta	A distribuição pública de cotas da primeira emissão do Fundo a ser realizada (i) nos termos da Instrução CVM nº 400 ou (ii) com esforços restritos, nos termos da ICVM 476.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo, estabelecido no item 2.2 deste Regulamento.
Regulamento	Este regulamento do Fundo.
Representante(s) de Cotistas	O(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) nos termos do art. 25 da Instrução CVM nº 472.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e Custódia
Taxa de Administração	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDO

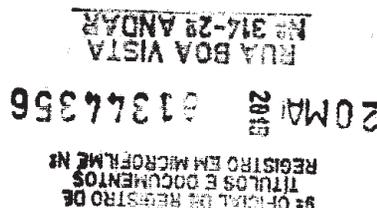
2.1. O **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado regido pela Instrução CVM nº 472, pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

2.2. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa.

2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como nos respectivos suplementos de Oferta.

BT - 1211/16 - 1336838v1



7



CLÁUSULA TERCEIRA – DO PÚBLICO ALVO

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

CLÁUSULA QUARTA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

- a) não poderão integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- c) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação do ADMINISTRADOR; e

20 MAI 2019 13:47:35

REGISTRO EM MICROFILME Nº
9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS



d) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, observado o disposto no item 6.9.1.

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

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

4.7. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da Carteira do FUNDO, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

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

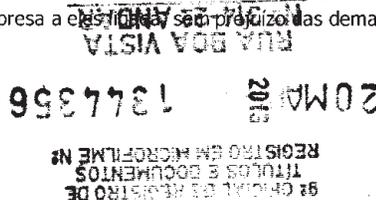
4.7.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo ADMINISTRADOR,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

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

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

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

4.8.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a ele vinculada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares





e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

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

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

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

CLÁUSULA QUINTA – DOS RISCOS

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

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

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

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

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

a) Riscos de Mercado

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

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



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

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros que não são de curto prazo e possuem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, pode não ser possível para



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

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

g) Riscos de Concentração da Carteira

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

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

h) Riscos do Prazo

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

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

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

i) Risco de Crédito

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

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento de suas respectivas obrigações, sendo que, em caso de



inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

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

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

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a



amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

m) Risco de Desenquadramento

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

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

n) 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 cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

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

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

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

BT - 1211/16 - 1336838v1

20 MAR 2016 13:47:356

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
92 ORIGINAL DE REGISTRO DE
REGISTRO EM MICROFILME Nº



Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

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

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

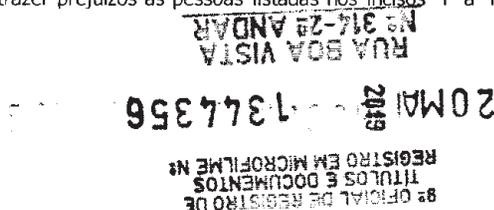
q) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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.

r) 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.

BT - 1211/16 - 1336838v1



15



s) Risco Jurídico e Regulatório

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

t) Risco Tributário

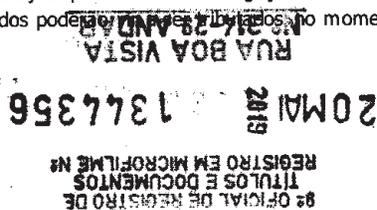
A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão 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.

u) 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.

v) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

w) 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.

x) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

20 MAI 2019
 1376356
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE
 TÍTULOS E DOCUMENTOS
 REGISTRO EM MICROFILME Nº
 RUA SOA VENTURA
 Nº 317-29 ANDAR



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

y) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

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

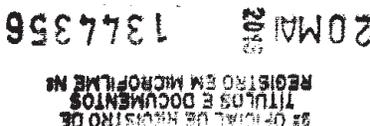
Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua 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.

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

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

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

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação dos débitos passivos, afetando a capacidade de





securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do FUNDO.

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

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

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

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 4.6. deste Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

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

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

ee) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ff) Risco da Justiça Brasileira

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



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

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

hh) Risco Operacional

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

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

ii) 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.

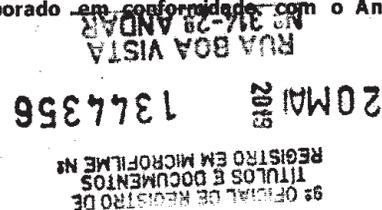
jj) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

kk) 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 decisivos que são alheios ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do FUNDO, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE.

5.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da





Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 6.1. O FUNDO é administrado pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado.
- 6.1.1. Compete ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento:
- (i) em caso de aquisição de imóvel pelo FUNDO, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
 - (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
 - (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
 - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
 - (v) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
 - (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
 - (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
 - (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;



- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.
- 6.2. O FUNDO é gerido pelo GESTOR.
- 6.2.1. Compete ao GESTOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento e no contrato de gestão, selecionar e monitorar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.
- 6.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO serão realizados pelo Custodiante.
- 6.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador ("ESCRITURADOR").
- 6.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.
- 6.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.
- 6.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, da Instrução CVM nº 472.
- 6.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descumprimento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.
- 6.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:
- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;



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

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

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

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

6.11. O GESTOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

6.11.1. Na hipótese de renúncia do GESTOR:

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO E DE MAIS ENCARGOS



7.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita, os serviços de custódia e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta acima, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do FUNDO divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração").

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

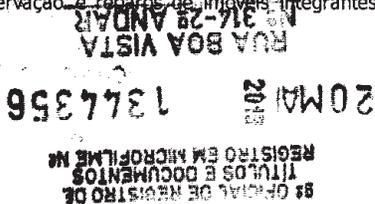
7.1.2. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

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

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

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

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iv) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do AUDITOR;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas obrigatórias dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;





- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO, nos termos dos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a Carteira do FUNDO.

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

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

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

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

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

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

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

8.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, serão emitidas inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

8.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não

20MAI 2017
1347356
REGISTRO EM MICROFILME Nº

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições do art. 13 da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

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

8.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

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

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

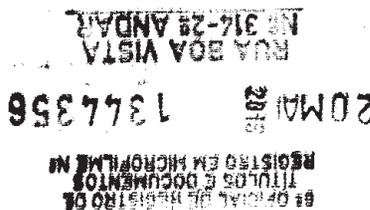
8.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e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

8.4.5.1. As características da primeira emissão e das demais emissões para distribuição pública de cotas serão devidamente detalhadas no respectivo prospecto, quando aplicável.

8.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

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

8.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 8.7.2., abaixo.





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

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

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

8.8. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

8.8.1. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

8.9. Não é permitido o resgate das cotas.

CLÁUSULA NONA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

9.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu

1347356 20/16

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
92 OFICINA DE REGISTRO DE



exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, assembleia geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

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

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

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

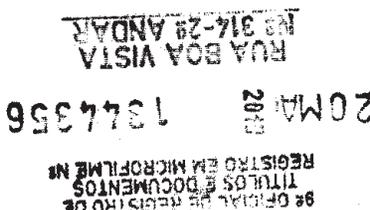
10.2.2. Quando da convocação da assembleia geral ordinária, aplica-se o disposto no item 10.9 abaixo.

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

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

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

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





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

10.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 10.8;
- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do GESTOR;
- (v) emissão de novas cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (vii) dissolução e liquidação do FUNDO, sem prejuízo das hipóteses de liquidação que independam da assembleia geral;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, bem como do item 10.13 deste Regulamento;
- (xiii) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

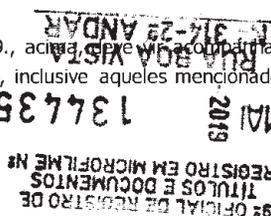
10.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO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

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

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

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

10.9.1. O pedido de que trata o item 10.9., acrescido e acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da





Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

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

10.9.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 10.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do item 10.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 10.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

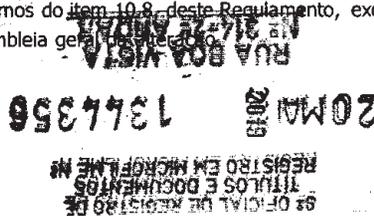
- (i) as assembleias gerais extraordinárias o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

10.10.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "ii", "iii", "vi", "vii", "ix", "xi", "xii" e "xiv" do item 10.7., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

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

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





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

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

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

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

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

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

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

10.10.12. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

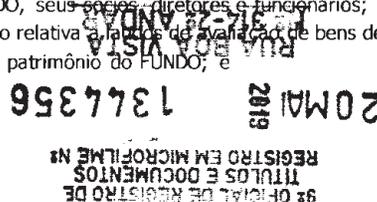
- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.10.8., acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item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

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

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

10.11.1. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa à formação do patrimônio do FUNDO; e





(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

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

- (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no item 10.11.1;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

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

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



públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

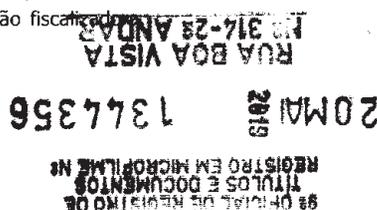
10.12.6. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

10.12.7. Compete ao Representantes de Cotistas exclusivamente:

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

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

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





10.12.10. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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



conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

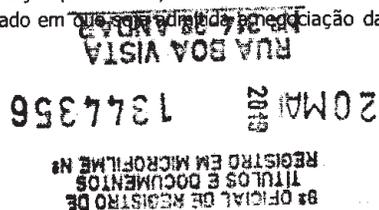
12.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados na Cláusula Décima Primeira deste Regulamento.

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

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

12.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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





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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO

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

13.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

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

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

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

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

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

13.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

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



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

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

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

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

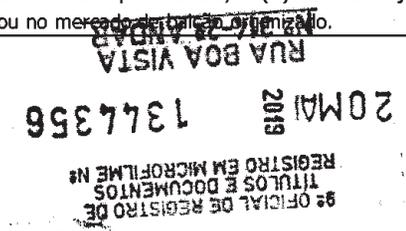
13.7. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA TRIBUTAÇÃO

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

14.2. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.





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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

17.2. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos ativos do FUNDO, e serão auditadas anualmente, pelo AUDITOR.

17.3. O FUNDO deve ter escrituração contábil mantida pelo ADMINISTRADOR.



 Santander Securities Services

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

18.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

18.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

18.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR
20 MAR 2010 13:47:356
8º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

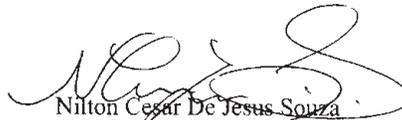
Nº 1.344.356 de 20/05/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/05/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.345.383, tendo sido registrado sob nº **1.344.356** e averbado no registro nº 1.338.629 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 20 de maio de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrivente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

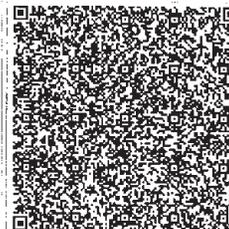


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 220,78	R\$ 62,94	R\$ 43,10	R\$ 11,64	R\$ 15,10
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 10,76	R\$ 4,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 368,95



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181515122062479



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137614TIFC000023048CE19F





ANEXO III – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

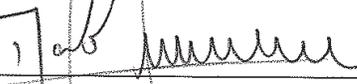


**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 400/03**

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, neste ato representado por seu diretor, Marcelo Vieira Francisco, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF sob o nº 170.776.768-89 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.903.521/0001-45 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de até 3.000.000 (três milhões) de cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas" e "1ª Emissão", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), e aquelas constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Administrador declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 11 de junho de 2019.



SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Marcelo Vieira
Administração Fiduciária



A large, light grey, semi-transparent graphic of a flame or drop shape, centered on the page. It has three upward-pointing elements, similar to the logo in the top left.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

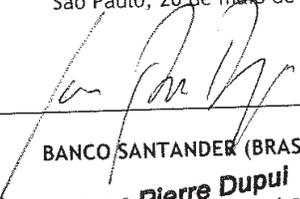


DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

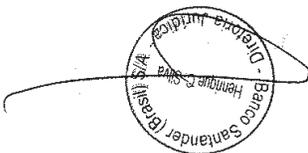
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 3.000.000 (três milhões) de cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.903.521/0001-45 ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

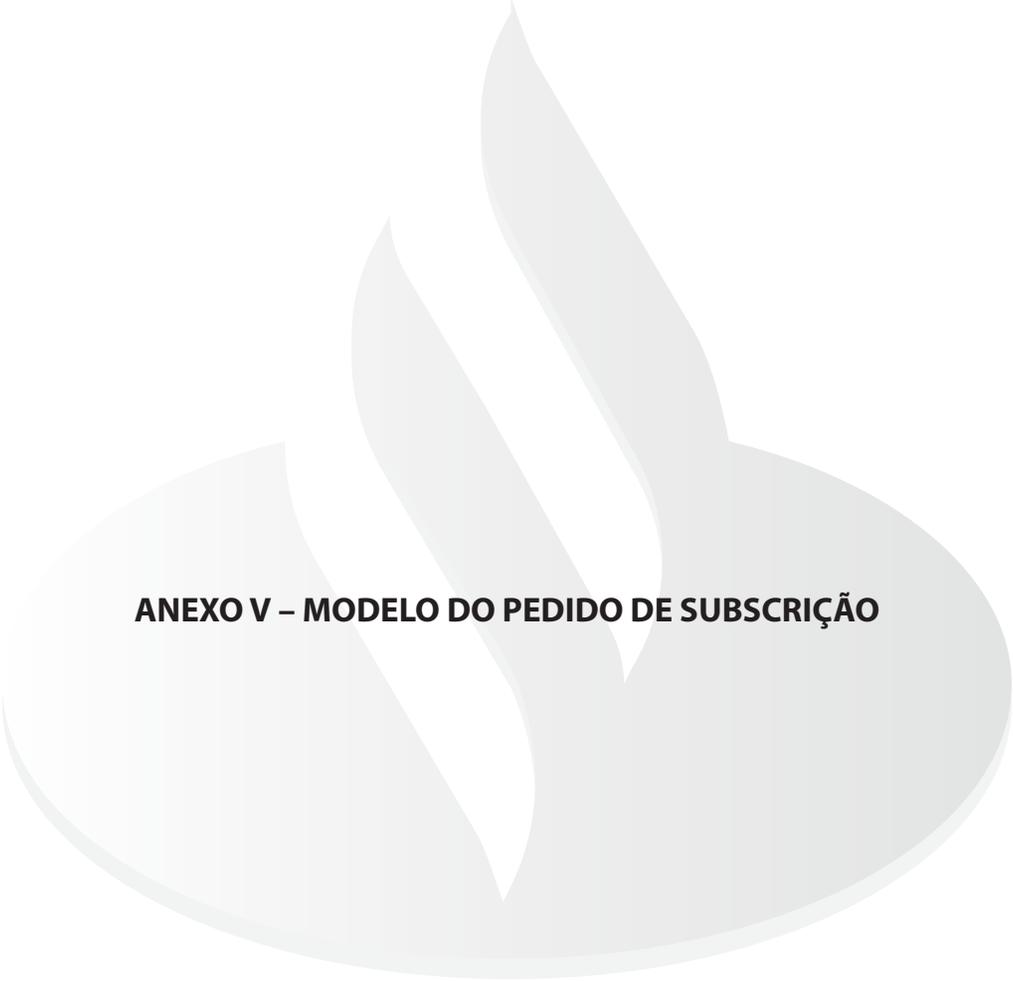
São Paulo, 20 de maio de 2019.


BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Jean Pierre Dupui
Vice Presidente Executivo



DOCS - 1178741v1

A large, light gray graphic in the center of the page. It depicts a hand with fingers slightly curled, with three stylized flame shapes rising from the palm. The entire graphic has a subtle drop shadow, giving it a 3D effect.

ANEXO V – MODELO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO



PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 32.903.521/0001-45

Código ISIN das Cotas: BRSADICTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: SADI 11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM, em 27 de junho de 2019 sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023

ADMINISTRADOR

 **Santander Securities Services**

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

GESTOR



SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

Pedido de subscrição de cotas para Investidores ("Pedido de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição primária de até 3.000.000 (três milhões) de cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da 1ª Emissão" e "1ª Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na primeira data de integralização ("Data de Emissão" e "Valor da Cota da 1ª Emissão", respectivamente), perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão ("Volume Total da Oferta"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidas), do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador, **SANTANDER SECURITIES**



SERVICES BRASIL DTVM S.A., instituição com sede na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19 ("Administrador"), no âmbito da 1ª emissão de cotas ("1ª Emissão") do Fundo, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de Cotas, sob coordenação do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder") e do **SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.977.742/0001-25 ("Coordenador" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") e contará com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme previsto no "*Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços de Colocação*" ("Contrato de Distribuição"), por meio do qual o Fundo, por meio do Administrador, contratou os Coordenadores para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão ("Coordenador Contratado" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"), sempre em conformidade com o regulamento do Fundo ("Regulamento"), no "*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto") e nos demais Documentos da Oferta ("Oferta").

O gestor do Fundo é o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.231.177/0001-52 ("Gestor").

A 1ª Emissão e a Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do Regulamento do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento



do Fundo, sendo que tais documentos foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Pedido de Subscrição.

O Escriturador contratado pelo Fundo é a Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas. A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é a Administradora, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder protocolaram perante a CVM em 12 de abril de 2019, o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023, em 27 de junho de 2019.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3.

A Oferta tem como público alvo 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 ("Investidor" ou "Investidores").

Este Pedido de Subscrição somente poderá ser firmado durante o Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição (abaixo definido) das Cotas da 1ª Emissão, junto a uma única instituição participante da Oferta, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, será devolvido para os Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da



condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (conforme definidos no Prospecto), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional das Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

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

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. A Taxa de Distribuição Primária 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 (“Taxa de Distribuição Primária”). **O Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$ 102,00 (cento e dois reais), que considera o Valor da Cota, adicionado à Taxa de Distribuição Primária.**

O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO” DO PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À



SUBSCRIÇÃO DAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

DADOS DO SUBSCRITOR				
1. Nome Completo/Razão Social		2. Nome do Cônjuge		3. CPF/CNPJ
4. Estado Civil		5. Sexo		6. Data de Nascimento/Constituição
7. Profissão		8. Nacionalidade		9. Documento de Identidade
11. Endereço		12. Número		13. Complemento
15. Cidade		16. Estado		17. CEP
18. E-mail		19. Telefone/Fax		
20. Nome do Representante Legal (se houver)				
21. Documento de Identidade		22. Órgão Emissor		23. CPF
24. Telefone/Fax				
QUANTIDADE DE COTAS OBJETO DO PRESENTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO				
25. Quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva		26. Preço por Cota (R\$)		27. Valor a Pagar (R\$)
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL				
28. Declaro que, considerando a hipótese de Distribuição Parcial:				
<input type="checkbox"/> Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:				



(i) à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta (Ao selecionar essa opção, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta);

(ii) à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas **ou**

(iii) à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição.

Para o subscritor que não optou por qualquer das alternativas acima, sem indicação com relação ao item (i), (ii) ou (iii), presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas requeridas neste Pedido de Subscrição.

FORMA DE PAGAMENTO

29. Débito em Conta Corrente, mantida perante o Banco Santander ou, para investidores considerados institucionais, na Santander Corretora:

Conta Corrente nº:

Agência:

DECLARAÇÃO PESSOAS VINCULADAS

O Subscritor declara que:

é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) profissional que mantenha, com as Instituições Participantes da



Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) clube ou fundo de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada"); ou

não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Subscrição, a instituição financeira, identificada no campo de assinatura abaixo, obriga-se a vender e entregar ao Subscritor, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Subscrição, Cotas em quantidade e valor conforme este Pedido de Subscrição, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.
2. No âmbito da oferta, o preço de subscrição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Liquidação ("Valor da Cota").
3. Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, Taxa de Distribuição Primária, conforme definida acima.
4. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco"; (ii) verifiquem com a instituição participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a instituição participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da subscrição por parte da instituição participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a instituição participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela referida instituição para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na instituição participante da Oferta, tendo em vista os



procedimentos operacionais adotados por cada instituição participante da Oferta.

5. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critérios das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem se limitar, a clientes correntistas dos segmentos Private, Select e Van Gogh do Banco Santander e/ou da Santander Corretora, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.
6. As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
 - a) Durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição, observado o Valor Mínimo de Investimento;
 - b) Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão preencher o Pedido de Subscrição no *Internet Banking* (www.santander.com.br, neste *site* acessar o *Internet Banking*, clicar em "Investimentos e Poupança", menu "Acesso ao Home Broker", clicar em "Menu/Ofertas Públicas" e, em seguida, clicar em "Santander Papéis Imobiliários FII") ou por meio do Coordenador Contratado (www.santandercorretora.com.br – Home Broker, clicar em "Menu Ofertas Públicas") em qualquer dia, observados os prazos estabelecidos no Cronograma Estimativo, na página 35 do Prospecto. Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
 - c) Coordenador Líder consolidará os pedidos de subscrição dos Investidores, inclusive das Pessoas Vinculadas;
 - d) Os Investidores deverão proceder à assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Banco Santander e/ou na Santander Corretora, correspondentes ao Valor da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea "e" abaixo;
 - e) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Banco Santander não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), para o pagamento integral do Valor das Cotas subscritas, acrescido do valor referente à Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Ciência de Risco



e Adesão ao Regulamento e os Pedidos de Subscrição firmados serão cancelados e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Pedidos de Subscrição. Os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e, exceto para os investidores considerados institucionais, os recursos depositados em conta corretora não são considerados como valor disponível para fins deste item;

- f) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado;
- g) No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os Investidores poderão formalizar o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (a) condicionando sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, (b) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas (c) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela



- quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;
- h) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
- i) caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
- j) caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.
7. A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Prazo de Colocação será realizada na forma e condições seguintes: Ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta, o Coordenador Líder apurará a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de



Subscrição, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:

- a. caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período do Pedido de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e
 - b. caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores a qualquer título.
8. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
 9. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas instituições participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as instituições participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada instituição participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.
 10. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições,



- proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.
11. O Subscritor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Subscrição perante qualquer outra instituição participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada, este Pedido de Subscrição será cancelado.
 12. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Subscrição, será formalizada mediante o pagamento do valor mencionado no campo 25 acima e a assinatura do Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") e estará sujeita aos termos e condições previstos no mencionado Boletim de Subscrição.
 13. O Subscritor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a instituição participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, em seu nome, devendo a instituição participante da Oferta enviar cópia do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, devidamente assinados ao Subscritor no endereço informado no campo 10 neste Pedido de Subscrição. O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco serão assinados somente após a concessão dos registros da Oferta pela CVM.
 14. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

São Paulo – SP

Para acesso ao Prospecto, neste *Website* clicar em: www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

São Paulo – SP

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

SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.

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

São Paulo – SP

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



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

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

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

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

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

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

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

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

CEP 01010-901 São Paulo – SP

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

15. O Subscritor declara que conhece e observou o Investimento Mínimo por Investidor e que tem conhecimento de que a instituição participante da Oferta não receberá Pedidos de Subscrição em inobservância a tais limites de investimento.
16. O presente Pedido de Subscrição é efetuado pelo Subscritor de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo na seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto, observadas as condições acima.
17. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
18. E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Pedido de Subscrição, apondo suas assinaturas abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas que também o assinam.



<p>Assinatura do Subscritor ou de seu representante legal.</p> <p>O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Pedido de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.</p> <p>_____</p> <p>Local e data</p> <p>_____</p> <p>Subscritor</p>	<p>Carimbo e Assinatura da instituição participante da Oferta</p> <p>_____</p> <p>Local e data</p> <p>_____</p> <p>Coordenador</p>
<p>Testemunhas:</p> <p>_____</p> <p>NOME: _____ NOME: _____</p> <p>CPF: _____ CPF: _____</p>	



ANEXO VI – MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO



BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF N° 32.903.521/0001-45

Código ISIN das Cotas: : BRSADICTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: SADI 11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM, em 27 de junho de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023

Gerido por

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

Administrado por

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

Nº _____

Boletim de subscrição para Investidores ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição primária de até 3.000.000 (três milhões) de cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da 1ª Emissão" e "1ª Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na primeira data de integralização ("Data de Emissão" e "Valor da Cota da 1ª Emissão", respectivamente), perfazendo o valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão ("Volume Total da Oferta"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, nem a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidas), do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador, **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição com sede na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19 ("Administrador"), no âmbito da 1ª emissão de cotas ("1ª Emissão") do Fundo, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003,



conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de Cotas, sob coordenação do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder") e do **SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.977.742/0001-25 ("Coordenador" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") e contará com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados. Os coordenadores contratados e os Coordenadores, quando referidos conjuntamente, serão denominados "Instituições Participantes da Oferta", sempre em conformidade com o regulamento do Fundo ("Regulamento"), no "*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto") e nos demais Documentos da Oferta ("Oferta").

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

O gestor do Fundo é o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.231.177/0001-52 ("Gestor").



A 1ª Emissão e a Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do Regulamento do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que tais documentos foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Boletim de Subscrição.

O Escriturador contratado pelo Fundo é a Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas. A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é a Administradora, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder protocolaram perante a CVM em 12 de abril de 2019, o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/023, em 27 de junho de 2019.

A Oferta tem como público alvo 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 ("Investidor" ou "Investidores").

Este Boletim de Subscrição destina-se aos Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas da 1ª Emissão, observado que o investimento mínimo por investidor é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo") e o investimento máximo por Investidor, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Investimento Máximo por Investidor").

condicionando sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, (b) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas (c) condicionando a sua subscrição à colocação de quantidade de Cotas da



1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. O Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de *performance* ou de saída dos adquirentes das Cotas da 1ª Emissão no mercado secundário.

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor das Cotas da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. A Taxa de Distribuição Primária 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 (“Taxa de Distribuição Primária”).

O Prospecto e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição sobre o Fundo, as Cotas da 1ª Emissão e a Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

DADOS DO SUBSCRITOR						
1 – Nome Completo/Razão Social				2 – CPF/CNPJ		
3 – Est. Civil	4 – Sexo	5 – Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 – Profissão	7 – Nacionalidade	8 – Doc. Identidade	9 – Órgão Emissor
10 – Endereço (Rua/Avenida)			11 – N°	12 – Complemento	13 – Bairro	
14 – Cidade			15 – Estado	16 – CEP	17 – E-mail	18 – Telefone/Fax
19 – Nome do representante legal (se houver)						
20 – Doc. Identidade		21 – Órgão Emissor		22 – CPF		23 – Telefone/Fax
COTAS SUBSCRITAS						
24 – Volume de Cotas da 1ª Emissão		25 – Valor da Cota da 1ª Emissão (R\$) R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Integralização, valor este que não inclui a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por Cota da 1ª Emissão.				
FORMAS DE PAGAMENTO						
26 – <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente/conta Corretora Santander <input type="checkbox"/> Débito em conta de investimento		N° Banco		N° Agência		N° Conta corrente/conta Corretora Santander ou N° Conta Investimento



DADOS RELATIVOS À DEVOUÇÃO DO PAGAMENTO			
28 – <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
<input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento			
CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA			
<p>Desejo condicionar a minha subscrição a:</p> <p>(i) <input type="checkbox"/> à colocação do Volume Total da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta (<i>Ao selecionar essa opção, o Investidor somente será alocado se for colocada a totalidade das Cotas da oferta base da 1ª Emissão no âmbito da Oferta</i>);</p> <p>(ii) <input type="checkbox"/> à colocação de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas ou</p> <p>(iii) <input type="checkbox"/> à colocação de quantidade de Cotas da 1ª Emissão maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que a quantidade da oferta base de Cotas da 1ª Emissão, com o recebimento da quantidade total de Cotas da 1ª Emissão correspondente ao valor informado no boletim de subscrição.</p>			
DECLARAÇÃO			
<p>29 – O Subscritor declara que:</p> <p><input type="checkbox"/> é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) profissional que mantenha, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) clube ou fundo de investimento cuja</p>			



maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada"); ou

não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, o Fundo, neste ato representado pela instituição participante da Oferta identificada no campo de assinatura abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Cotas da 1ª Emissão mencionada no item 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas da 1ª Emissão descrita no campo 24 pelo Valor das Cotas da 1ª Emissão indicado no campo 25.
2. As Cotas da 1ª Emissão correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais e serão registradas em contas individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. As Cotas da 1ª Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota da 1ª Emissão a 01 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, não é permitido o resgate das Cotas da 1ª Emissão por seus titulares.
3. No âmbito da Oferta, o preço de subscrição por Cota da 1ª Emissão será de 100,00 (cem reais), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária na Data da Integralização.
4. Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, uma taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o Valor da Cota, equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (i) comissão de coordenação e estruturação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, ao subscrever as Cotas da 1ª Emissão, pagarei o valor total de R\$ 102,00 (cento e dois reais), sendo R\$ 100,00 (cem reais) pelo Valor da Cota e R\$ 2,00 (dois reais) pela Taxa de Distribuição Primária.
5. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor



atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem se limitar, a clientes correntistas dos segmentos *Private*, *Select* e *Van Gogh* do Banco Santander e/ou da Santander Corretora, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

6. As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
 - a) Durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição, observado o Valor Mínimo de Investimento;
 - b) Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão preencher o Pedido de Subscrição no *Internet Banking* (www.santander.com.br, neste *site* acessar o *Internet Banking*, clicar em "Investimentos e Poupança", menu "Acesso ao Home Broker", clicar em "Menu/Ofertas Públicas" e, em seguida, clicar em "Santander Papéis Imobiliários FII") ou por meio do Coordenador Contratado (www.santandercorretora.com.br – Home Broker, clicar em "Menu Ofertas Públicas") em qualquer dia, observados os prazos estabelecidos no Cronograma Estimativo constante do Prospecto. Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
 - c) Coordenador Líder consolidará os pedidos de subscrição dos Investidores, inclusive das Pessoas Vinculadas;
 - d) Os Investidores deverão proceder à assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Banco Santander e/ou na Santander Corretora, correspondentes ao Valor da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, observado o disposto na alínea "e" abaixo;
 - e) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Banco Santander não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), para o pagamento integral do Valor das Cotas subscritas, acrescido do valor referente à Taxa de Distribuição Primária, os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Pedidos de Subscrição firmados serão cancelados e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Pedidos de Subscrição. Os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e, exceto para os investidores considerados institucionais, os recursos depositados em conta corretora não são considerados como valor disponível para fins deste item;



- f) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado;
- g) No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os Investidores poderão formalizar o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 1ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação, ou (c) condicionando a sua subscrição à colocação de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 1ª Emissão, que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, hipótese em que o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas. Na hipótese do item (c) acima, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 1ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item "b" acima serão automaticamente cancelados. Entende-se como Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas todas as Cotas da 1ª Emissão objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;



- h) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
 - i) caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
 - j) caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.
7. A alocação das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Prazo de Colocação será realizada na forma e condições seguintes: Ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta, o Coordenador Líder apurará a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de Subscrição, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, observado que:
- a. caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período do Pedido de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos; e
 - b. caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, referentes à respectiva data de liquidação, seja superior à quantidade



de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores a qualquer título.

8. Fica a Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas da 1ª Emissão objeto do presente Boletim de Subscrição, identificada no campo 24 acima.
9. O Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
10. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, na forma prevista na Instrução CVM nº 400. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
11. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas instituições participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
12. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as instituições participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada instituição participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.
13. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas da 1ª Emissão ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.



14. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a instituição participante da Oferta dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido quantidade de Cotas da 1ª Emissão indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas da 1ª Emissão.
15. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.
16. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

São Paulo – SP

Website: www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

São Paulo – SP

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

SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.

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

São Paulo – SP

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

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

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

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

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

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de



Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “SANTANDER PAPEIS IMOBILIARIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

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

CEP 01010-901 São Paulo – SP

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

17. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo signatárias, com relação ao objeto nele previsto.

18. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

<p>Assinatura do Subscritor ou de seu representante legal.</p> <p>O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os</p>	<p>Carimbo e Assinatura da instituição participante da Oferta</p> <p>_____</p> <p>Local e data</p> <p>_____</p> <p>Coordenador</p>
---	--



ANEXO VII – TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO



**TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO AO REGULAMENTO DO SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS
CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 32.903.521/0001-45**

Pelo presente TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO declaro, na qualidade de subscritor das cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), conhecer e aderir aos termos e condições do Regulamento, do Formulário de Informações Complementares e da Lâmina de Informações Essenciais do Fundo que me foram previamente disponibilizados.

Dessa forma, declaro estar ciente:

- que a concessão de registro para a venda de cotas do Fundo não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seu Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços;
- que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;
- que o Fundo pode estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores, com riscos daí recorrentes; e
- da política de investimento e dos fatores de risco relativos ao Fundo, em especial aos 5 principais fatores de risco indicados abaixo:

a) Riscos de Mercado

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

b) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

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



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

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

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

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

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 3.6. deste Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

e) Riscos de Concentração da Carteira

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

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

- a integralidade dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Regulamento, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

As informações detalhadas do Fundo também podem ser obtidas no Formulário de Informações Complementares do Fundo.



Por fim, declaro estar ciente e concordar com todas as condições descritas no presente Termo de Adesão e Ciência de Risco.

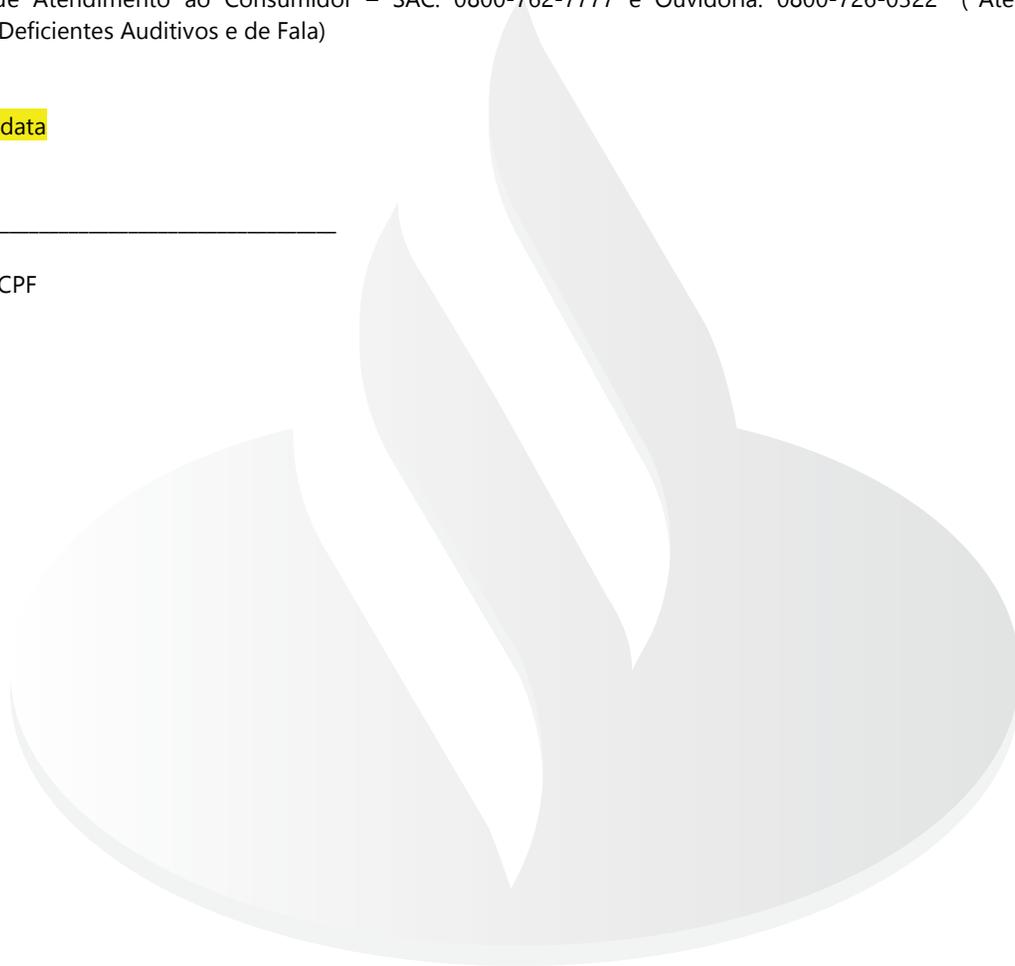
Central de Atendimento Santander: 4004-3535 (Capitais e Regiões Metropolitanas) e 0800-702-3535 (Demais localidades)

Central de Atendimento Santander Empresarial: 4004-2125 (Capitais e Regiões Metropolitanas) e 0800-726-2125 (Demais localidades)

Serviço de Atendimento ao Consumidor – SAC: 0800-762-7777 e Ouvidoria: 0800-726-0322* (*Atende também Deficientes Auditivos e de Fala)

Local e data

Nome:
CNPJ / CPF





ANEXO VIII – ESTUDO DE VIABILIDADE



Estudo de viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor em 02 de abril de 2019. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial a seção de Fatores de Risco.

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

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

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

O Estudo de Viabilidade considerou as principais definições no Regulamento do Fundo acerca dos Ativos e aos Ativos de Liquidez.

Metodologia:

A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas esperadas dos Ativos e Ativos de Liquidez, e as despesas do Fundo. Considera-se que no mínimo 95% do resultado do Fundo serão distribuídas mensalmente aos cotistas. Admite-se, ainda, que fundo irá reinvestir todo o principal referente as amortizações dos Ativos e Ativos de Liquidez. Adicionalmente, foram considerados os investimentos realizados em Ativos e Ativos de Liquidez com os recursos da 1ª emissão. O primeiro mês indicado no fluxo de caixa projetado reflete a posição da carteira teórica do Fundo na Data Base (indicada abaixo) considerando a distribuição do volume base da Oferta, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Data Base:

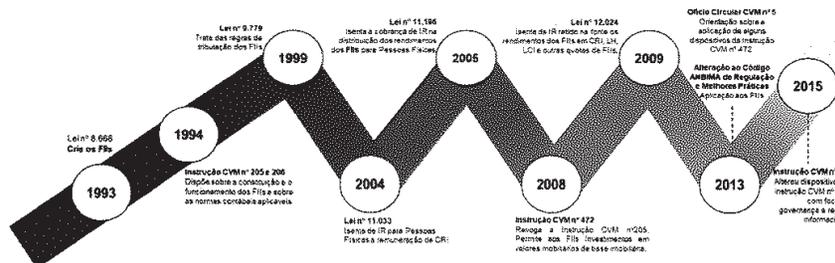
A data base do estudo de viabilidade é 02 de abril de 2019 ("Data Base"):

Fundos Imobiliários:

Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários e contar com a isenção do Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos para os cotistas do fundo.

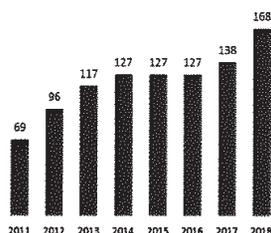


O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é o responsável por encontrar e realizar os investimentos imobiliários (ativos ou créditos) e buscar rentabilidade adequada.

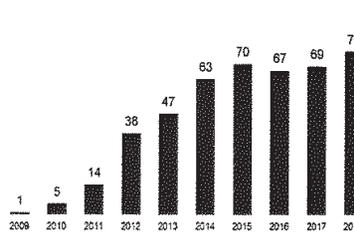


O Mercado Brasileiro de Fundos Imobiliários teve um crescimento relevante em 2018, chegando a 168 fundos registrados na B3, com patrimônio líquido de R\$ 41,5 bilhões. Na CVM, o número de fundos imobiliário chegou a 409 com patrimônio líquido de R\$ 90,4 bilhões. Este crescimento pode ser observado nos gráficos abaixo:

Quantidade de Fundos Registrados B3



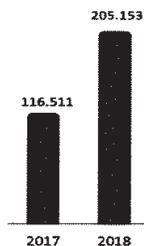
Patrimônio Líquido dos Fundos Imobiliários (R\$ bi)



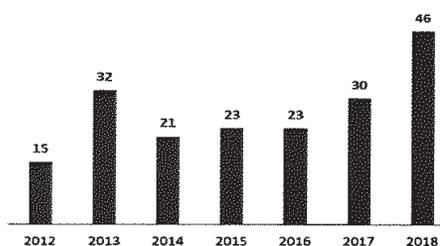
Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 Dez|18|Nº 74 e Anbima dezembro 2018

A maioria dos investidores de fundos imobiliários são pessoas físicas, responsáveis por 78,9% do total de investimentos, seguidos por investidores institucionais 15,7%, não residentes 2,2% e outros 3,2%. No ano de 2018, o número de investidores pessoa física aumentou 76% comparando com o final de 2017, atingindo a marca de 205.153 pessoas.

Número de Investidores



Volume Negociado Diariamente (R\$ mm)



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 Dez|18|Nº 74

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



- Aquisição de cotas de FII permite acesso a um portfólio diversificado de ativos imobiliários na carteira;
- Gestores e administradores capacitados para (i) avaliação dos ativos, (ii) gestão da carteira do FII, e (iii) representação dos cotistas do FII na defesa de seus direitos;
- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo;
- Acesso a ofertas de ativos imobiliários que normalmente não estão disponíveis para este tipo de investidor;
- Liquidez do mercado secundário de FII na B3 é superior à liquidez do mercado secundário das emissões de CRI ou Imóveis.

Cenário Econômico:

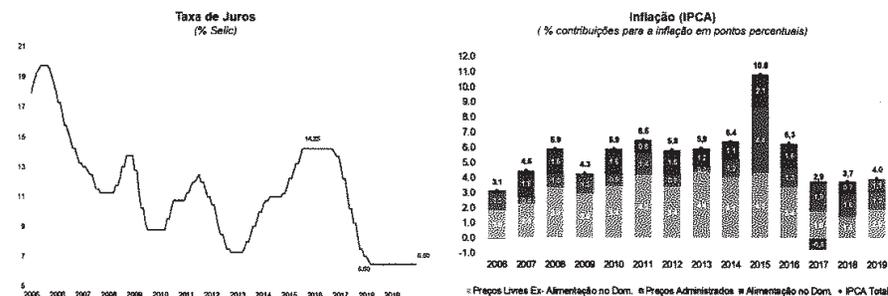
A atividade econômica deverá acelerar ao longo dos próximos anos, com a aprovação da reforma da Previdência. A perspectiva de ajuste das contas públicas tem reduzido o risco País e diminuído a taxa de juros de longo prazo. Esse menor custo de oportunidade beneficiará o mercado de crédito e, conseqüentemente, impulsionará o consumo das famílias e os investimentos das empresas. Projetamos expansão do PIB real de 2,3% em 2019 e 2,8% em 2020.



Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE, FGV e Santander Asset Management.

As empresas de capital aberto ajustaram suas operações nos últimos anos. Assim, a recuperação da lucratividade, o elevado nível de caixa e a melhora da confiança dos empresários com a expectativa de aprovação da reforma da Previdência devem impulsionar ao mercado de trabalho. Esperamos criação de mais de um milhão de vagas de emprego nesse ano, o que representará crescimento da massa salarial real em quase 3,0%.

A ociosidade deve manter a inflação bem-comportada, em 4,0%. Assim, a taxa Selic permanecerá no atual patamar de 6,5% a.a. durante todo o ano. Esperamos um ajuste marginal da taxa básica de juros para 8,00% em 2020, patamar ainda abaixo do padrão histórico.



Fonte: BCB, IBGE e Santander Asset Management

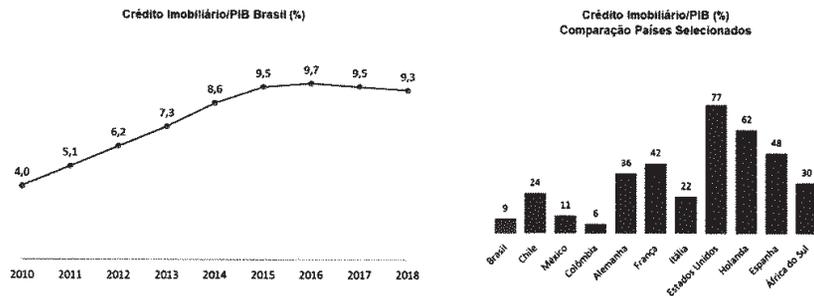


Premissas Econômicas utilizadas:

Quando aplicável, foi utilizado a curva de DI vigente na data de realização do estudo.

Crédito Imobiliário:

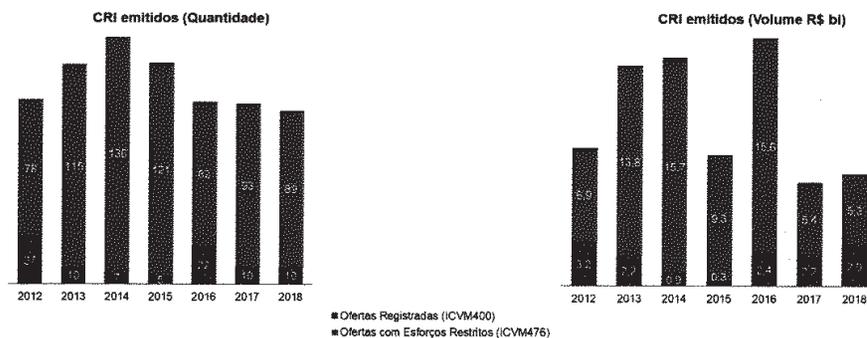
O volume de crédito imobiliário no Brasil recuou nos últimos três anos devido a grave crise econômica, atingindo 9,3% em relação ao PIB em 2018. Acreditamos que o Brasil irá aumentar o Volume de crédito imobiliário nos próximos anos com a retomada da economia. Quando se compara com outros países o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB ainda é pequena.



Fonte: BCB, Santander Asset Management e Banco Central dos países selecionados (estimativas para crédito imobiliário) e FMI (estimativas para PIB).

Em relação ao mercado de CRI, verificamos que o volume de CRI emitido nos últimos dois anos foram menores que a médias do período de 2012 a 2016, um dos fatores foi a diminuição das operações de CRI compradas pelos bancos. Em 2018 todas as operações de CRI foram distribuídas no mercado. No fim de 2018 o estoque de CRI totalizava R\$ 73,8 bilhões de reais, volume 3,3% menor que o ano anterior, e com 881 ofertas, número 5,9% superior que 2017.

Destacamos também que a maioria das ofertas de CRI são restritas (ICVM476) o que dificulta o acesso de investidores pessoa física a essa classe de ativo e aproximadamente 60% dos CRI em estoque tem vencimento superior a 5 anos e com baixa liquidez no mercado secundário.



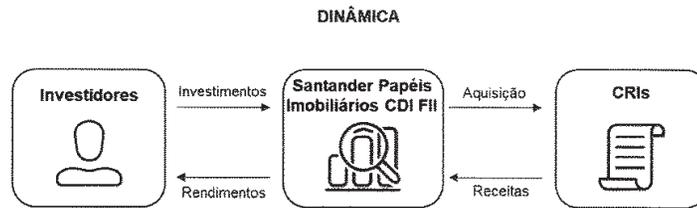
Fonte: UQBAR, Dezembro 2018.

Por que investir no Santander Papéis Imobiliários CDI FII?

É um fundo de investimento imobiliário que investe em CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) para compor a carteira e aumentar a rentabilidade. Os Certificados de Recebíveis



Imobiliários são títulos de Renda Fixa com o objetivo de captação de recursos de longo prazo para financiar transações do mercado imobiliário.



Os CRIs podem contar com garantia real (alienação fiduciária do imóvel / alienação fiduciária das cotas) e/ou aval do grupo devedor.

Os benefícios para o investidor do fundo serão:

- Rentabilidade alvo do fundo é de 100,0% do CDI líquido de taxas e de imposto;
- Distribuição mensal de rendimento com a facilidade do crédito do dinheiro direto na conta corrente do cliente;
- Investimento a partir de R\$ 20.000,00 por investidor na 1ª oferta pública do Santander Papéis Imobiliários CDI FII;
- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo;
- Acesso a ofertas restritas de CRIs (ICVM 476) (aproximadamente 65% da oferta de CRI em 2018);
- Contar com a Gestão da Santander Asset Management para defender os interesses do cotistas, e com uma equipe especializada em Fundos Imobiliários, Risco de Crédito, Compliance e Jurídico;
- Diversificação de carteira de investimentos, reduzindo o risco de concentração em CRI e liquidez do mercado secundário de FII na B3;
- Ter Imóveis como Garantia da operação de crédito, o que melhora o risco de crédito dos CRI adquiridos pelo fundo.

Política e Estratégia de Investimento do Fundo:

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

Nos termos do item 4.5. do Regulamento, o Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida nos Ativos Financeiros. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá ser composta por imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

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

O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo Fundo, observado que, na determinação



do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado, conforme previsto no item 4.7.1. do Regulamento.

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

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

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

Gestão Santander Asset Management:

1. Histórico Santander Asset Management:

O Fundo é gerido pelo Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda. Que faz parte do Grupo Santander Asset Management “SAM” uma gestora Internacional com fortes raízes locais na Europa e América Latina. Com mais de 48 anos de experiência atuando no mercado internacional a SAM possui mais de 172 bilhões de euros de ativos sob gestão, com diversificação geográfica entre mercados desenvolvidos e emergentes, presente em mais de 11 países e com mais de 700 funcionários, sendo 206 atuando na área de investimentos. Na América Latina a gestora possui 79,3 bilhões de euros de ativos sob gestão, em países como Brasil, México, Porto Rico, Chile e Argentina, e na Europa possui 92,7 bilhões em ativos sob gestão, em países como Reino Unido, Espanha, Alemanha, Polônia, Portugal e Luxemburgo.

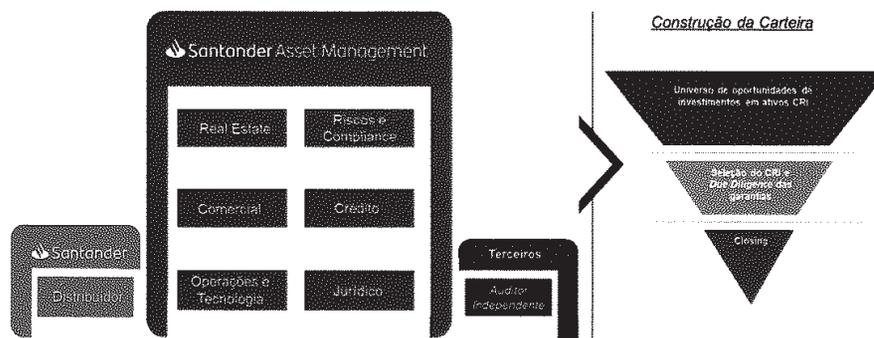
No Brasil o Gestor tem presença consolidada com mais de R\$ 250 bilhões de ativos sob gestão, 5ª maior gestora de recursos do Brasil, conta com mais de 600 fundos de investimentos e possui mais de um milhão de clientes. O Gestor também foi avaliado com rating MQ1 pela Moody's e avaliada com a nota máxima 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. A gestora é especializada na gestão de fundos de investimento e carteiras administradas e oferece uma gama diferenciada de produtos de investimento para atender a clientes dos segmentos de varejo (pessoas físicas e jurídicas), corporate banking, investidores institucionais e private banking.

2. Estrutura da Asset Santander Asset Management:



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

Estrutura do Santander Asset para o processo de investimentos do Fundo

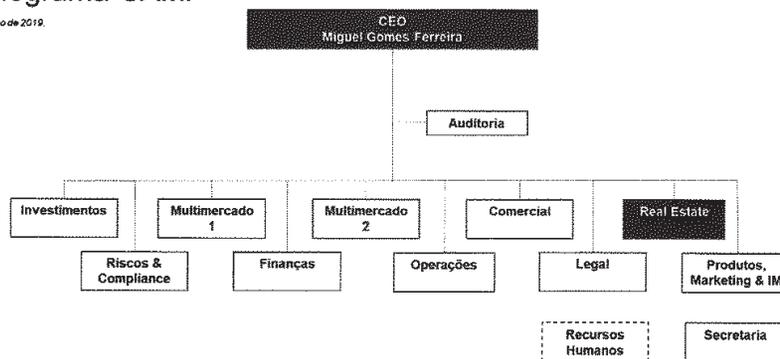


Fonte: Santander Asset Management

3. Time Santander Asset Management:

Organograma SAM.

Data base: março de 2019.



Fonte: Santander Asset Management

CEO Miguel Ferreira

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 é o Head de Real Estate: 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 9 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. Já desenvolveu e implantou projeto imobiliário em empresa de nicho. 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).

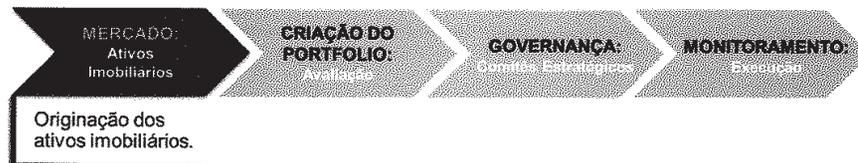
Vitor Frango é o Gestor de Fundos Imobiliários: Juntou-se à Santander Asset Management Brasil em janeiro de 2019. Anteriormente atuou por mais de 5 anos na gestão de Fundos imobiliários do Credit Suisse Heding-Griffo. Responsável pela gestão do fundo CSHG Recebíveis Imobiliários e pelo Valuation dos 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.

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

Paulo Hanaoka juntou-se à Santander Asset Management Brasil em janeiro de 2004 como estagiário no time de Produtos, passando a analista de Produtos em 2005, gestor de fund of funds em 2008 e analista de risco de crédito em 2010. Paulo é formado em Engenharia de Infraestrutura Aeronáutica pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica e certificado FRM – GARP.

Processo de Investimentos:

Para a seleção de ativos, avaliação, compra e monitoramento, o Gestor irá ter todo o suporte do Santander Asset. Abaixo podemos observar como será feito o processo de investimento e monitoramento dos ativos:



- *Equipe especializada* no mercado imobiliário brasileiro, com *relacionamento com os principais players* deste mercado para originação de CRI's ;
- *Acesso direto aos principais players do mercado financeiro* para *buscar e criar as oportunidades* no mercado de CRI;
- *Equipe de gestão dedicada* a fundos imobiliários, com *alinhamento de longo prazo*.



Avaliação das Oportunidades.

- *Modelagem financeira (crédito)* das oportunidades;
- *Cálculo de rentabilidade e risco em diversos cenários*;
- *Reuniões com top management* das contra-partes buscando soluções ;
- *Negociação de termos e condições com as contra-partes, e assinatura dos contratos e formalização das garantias.*



Aprovação ou rejeição do Investimento.

- **Fórum de Investimentos equipe de gestão:**
 - ✓ *Apresentação das oportunidades*;
 - ✓ *Análise dos riscos envolvidos e mitigadores*;
 - ✓ *Retorno esperado*.
- **Comitê de Risco e Compliance:**
 - ✓ *Análise das operações propostas pela equipe de gestão*;
 - ✓ *Definição pela aprovação ou rejeição das propostas*;
 - ✓ *Atribuição de limite de exposição*;
 - ✓ *Definição dos riscos a serem monitorados*.



Monitoramento do Fundo.

- *Monitoramento dos Covenants e Garantias* das operações de CRI;
- *Visita periódica aos imóveis* que são garantias dos CRI's;
- *Gestão da carteira do Fundo*;
- *Monitoramento financeiro* do fundo e das distribuições de dividendos;
- *Relatório de gestão* e posição mensal da carteira;
- *Relacionamento com os investidores*.

Receitas dos Ativos:

1) Receitas de CRI:

Para projeção das receitas do fundo, foi considerado o recebimento de juros dos CRI, que serão adquiridos em até 6 meses a contar do início do Fundo e a projeção de CDI;

2) Receitas dos demais Ativos e Ativos Financeiros:

Foram considerados as receitas de investimentos para gerenciar o caixa nos demais ativos que o regulamento do fundo permite;



Despesas do Fundo:

1) Taxa de administração:

De acordo com disposto no Artigo 7.1 do Regulamento do Fundo, será devida à administradora a quantia equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incluindo os serviços de custódia, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do FUNDO divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração").

2) Outras Despesas:

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

Custo da Oferta

Os custos associados à oferta do Fundo não foram considerados no estudo de viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, conforme definida na documentação da oferta.

Carteira Teórica

O fundo buscará investir em CRI com o retorno mínimo de CDI + 1% a.a.. Sendo que estes ativos serão adquiridos no prazo de até 6 meses após o início do Fundo. Neste estudo de viabilidade foi considerado a carteira teórica abaixo para fazer a projeção de receitas do Fundo.

Ativo	Nome	Investido (R\$)	% PL	Data Compra	Taxa (a.a.)	Index	Amort.	Lastro	LTV
CRI 1	Comercial SP	54.000.000,00	18,00%	10-jul-19	1,40%	DI +	Mensal	Contrato de aluguel de imóvel comercial locado	70%
CRI 2	Logístico SP	51.000.000,00	17,00%	12-ago-19	1,40%	DI +	Mensal	Contrato de aluguel de imóvel comercial locado	75%
CRI 3	Shopping SP	48.000.000,00	16,00%	12-ago-19	1,20%	DI +	Mensal	Contrato de aluguel de imóvel comercial locado	75%
CRI 4	Shopping Rio	45.000.000,00	15,00%	13-set-19	1,30%	DI +	Mensal	Contrato de aluguel de imóvel comercial locado	85%
CRI 5	Comercial SP	45.000.000,00	15,00%	14-out-19	1,60%	DI +	Mensal	Debênture imobiliária	75%
CRI 6	Logístico SP	45.000.000,00	15,00%	18-nov-19	1,80%	DI +	Mensal	Debênture Imobiliária	80%
LCI 1	Banco 1a linha	9.000.000,00	3,00%	10-jul-19	95%	% CDI	VCT	Corporativo	-
Liquidez	Fundo DI / Título público	3.000.000,00	1,00%	10-jul-19	98,00%	% CDI	-	-	-

Fonte: Santander Asset Management– Carteira Teórica

Distribuição de rendimentos:

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

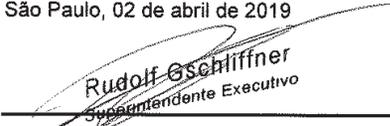


Conclusões:

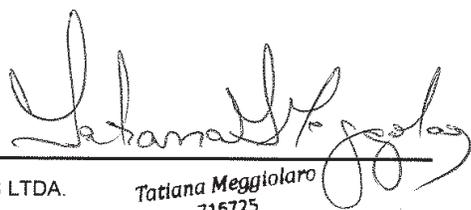
Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se uma rentabilidade anual de aproximadamente 100% do CDI líquida de despesas referente à administração e custos do fundo.

A conclusão apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

São Paulo, 02 de abril de 2019


Rudolf Gschliffner
Superintendente Executivo

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.


Tatiana Meggiolaro
716725



Anexo 1

Demonstrativo de rentabilidade do fundo:

Demonstrativo de Resultado	2º Sem 2019	1º Sem 2019	2º Sem 2020	1º Sem 2020	2º Sem 2021	1º Sem 2021	2º Sem 2022	1º Sem 2022	2º Sem 2023	1º Sem 2023	2º Sem 2023	1º Sem 2024
Receita de CRI (R\$ MM)	5,97	11,19	11,57	12,08	12,50	12,86	13,17	13,43	13,61	13,81		
Receita Total (R\$ MM)	8,70	11,58	12,00	12,52	12,98	13,36	13,69	13,97	14,17	14,39		
Despesas Total (R\$ MM)	-1,38	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65	-1,65		
Resultado do Fundo (R\$ MM)	7,32	9,93	10,35	10,87	11,33	11,71	12,04	12,32	12,52	12,74		
Dividendo Distribuído (R\$ MM)	7,32	9,73	10,14	10,65	11,11	11,47	11,80	12,07	12,27	12,48		
Dividendo/Cota - Média mês (R\$)	0,41	0,54	0,56	0,59	0,62	0,64	0,66	0,67	0,68	0,69		
% Rentabilidade - Média Mês	0,41%	0,54%	0,56%	0,59%	0,62%	0,64%	0,66%	0,67%	0,68%	0,69%		
Benchmark (100% CDI)	0,52%	0,53%	0,55%	0,58%	0,60%	0,63%	0,64%	0,66%	0,67%	0,68%		
Retorno % CDI*	78%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	102%		
Retorno % CDI Líquido**	92%	120%										

Fonte: Santander Asset Management e B3

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

Emissora:

Santander Asset Management

Santander Brasil Asset Management DTVM S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A – 18º andar
São Paulo – SP
www.santanderassetmanagement.com.br

Coordenador Líder

Santander

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A
São Paulo - SP
Tel.: 3553-6518
www.santander.com.br

Administrador

Santander Securities Services

Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Rua Amador Bueno, nº 474 – 1º andar – Bloco D
São Paulo – SP
Tel.: 0800 762 7777
www.s3dtvm.com.br

Assessor Legal



i2a Advogados
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
São Paulo - SP
(11) 5102-5400
rish@i2a.legal



ECRÁ PUBLICIDADE LEGAL
Fone: (11) 3256.1101
www.ecrapublicidade.com.br