

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 32.903.702/0001-71

Código ISIN das Cotas: BRSARECTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: SARE11

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

Registro da Oferta na CVM, em 17 de dezembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/067

ADMINISTRADOR



SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

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

GESTOR



SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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



Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), o **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 32.903.702/0001-71 (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), o **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, bloco A, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”); e o **SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A - 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 10.977.742/0001-25 (“Coordenador” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores” ou “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam o início da oferta pública de distribuição primária de até 3.000.000 (três milhões) cotas em classe e série únicas da 1ª (primeira) emissão do Fundo “Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida), na primeira data de integralização das Cotas da 1ª Emissão (“Data de Emissão” e “Valor da Cota da 1ª Emissão”, respectivamente), perfazendo o valor total de até:

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

1. OFERTA

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

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional. As liquidações dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão se darão nas Datas de Liquidação (conforme definido abaixo), conforme aplicável, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“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, multiplicado pelo total de Cotas da 1ª Emissão integralizadas pelos Investidores, correspondente a (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, conforme abaixo definidos (“Taxa de Distribuição Primária”). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, representado por 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e as Cotas da 1ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400 (“Prazo de Colocação”), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

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

Cada investidor poderá subscrever e integralizar, **(i)** no mínimo, 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais), correspondente ao valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) como Valor Mínimo de Investimento (“**Valor Mínimo de Investimento**”) e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Valor Mínimo de Investimento (“**Valor Mínimo de Desembolso**”). O Valor Mínimo de Investimento não será aplicável 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 no Prospecto Preliminar, hipóteses em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor manterá o seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento e, **(ii)** no máximo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$ 122.400.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos mil reais), correspondente ao valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) como Valor Máximo de Investimento (“**Valor Máximo de Investimento**”) e R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) como Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Valor Máximo de Investimento (“**Valor Máximo de Desembolso**”).

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

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de colocação.

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

A primeira liquidação financeira da Oferta está prevista para o dia 20 de dezembro de 2019 (“**Data da Primeira Liquidação**”) e as demais de acordo com as datas estabelecidas no cronograma tentativo da Oferta (conforme abaixo), sendo certo que tal data poderá ser antecipada ou postergada, mediante divulgação de Comunicado ao Mercado neste sentido. As liquidações ocorrerão de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos, terão os significados a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário - FII*” (“**Prospecto**”).

1.1. Público-Alvo: A Oferta tem como público-alvo, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do “*Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII, em Regime de Melhores Esforços de Colocação*”, celebrado em 29 de outubro de 2019, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Coordenador, com interveniência e anuência do Gestor e do Administrador, o Administrador contratou os Coordenadores para realizarem a distribuição das Cotas da 1ª Emissão (“**Contrato de Distribuição**”). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início. O Coordenador Líder contratou a Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. (“**Coordenador Contratado**” e, quando referido em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), para auxiliar na distribuição das Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas da 1ª Emissão no mercado secundário.

1.3. Fundo: O Fundo está sujeito aos termos e condições previstos no “*Regulamento do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, datado de 20 de setembro de 2019, registrado em 23 de setembro de 2019 sob o nº 1.353.584, perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual foi retificado pelo “*Ato Unilateral do Administrador*”, de 24 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.353.754 (“**Regulamento**”).

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

1.4. Administração do Fundo e Custódia das Cotas: O Fundo é administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, Bloco D, Bairro Verde, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento (“**Administrador**”).

1.5. Gestão do Fundo: O Fundo é gerido ativamente pelo **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Torre A, 18º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52, devidamente autorizado pela CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11 de dezembro de 2008, ou outro que venha a substituí-lo (“**Gestor**”).

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

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

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

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

1.10. Formador de Mercado: Banco Fator, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 (“**Formador de Mercado**”). A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, equivalente ao montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de forma que o Investidor desembolsará, na integralização das Cotas da 1ª Emissão, um valor de R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais), correspondente ao valor de R\$ 20.000,00 como Valor Mínimo de Investimento e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) como a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o Valor Mínimo de Investimento.

O Valor Mínimo de Investimento não será aplicável quando, **(i)** 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 à quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas da 1ª Emissão; ou **(ii)** houver rateio, observadas as condições previstas no Prospecto Preliminar, 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.

3. AUTORIZAÇÕES

A Oferta foi aprovada pelo **(i)** “*Ato Único do Administrador*”, realizado em 20 de setembro de 2019, o qual, entre outros, alterou a denominação do Fundo para Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII e aprovou a Oferta (“**Instrumento de Primeira Alteração**”) e pelo; **(ii)** “*Ato Unilateral do Administrador*”, realizado em 24 de setembro de 2019, o qual retificou a deliberação da Oferta.

4. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente o Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo próprios Coordenadores, de acordo com os procedimentos descritos na seção “*Alocação, Rateio e Liquidação*”, prevista na página 75 do Prospecto Preliminar, 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)** após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03 (“**Aviso ao Mercado**”), e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, caso as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Gestor, entendam necessário, serão realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelas Instituições Participantes da Oferta, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;
- (iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos ou encaminhados à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400;
- (iv)** durante o período compreendido entre os dias 21 de novembro de 2019 e 17 de dezembro de 2019 (inclusive), de acordo com o cronograma estimativo da Oferta (“**Período de Reserva**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores, no âmbito da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (conforme definido no Prospecto) durante o Período de Reserva, observado que, no respectivo Pedido de Reserva, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada (“**Pedidos de Reserva**”) dos Investidores, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, considerando o Valor Mínimo de Investimento Mínimo e o Valor Máximo de Investimento;
- (v)** o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas formalizará seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (vi)** a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** o registro para distribuição e negociação das Cotas objeto da Oferta na B3; **(c)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(d)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (vii)** 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 do Banco Santander e/ou da Santander Corretora sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;

(viii) 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 Reserva ou no Pedido de Subscrição, conforme o caso, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

- a. Adicionalmente aos Pedidos de Reserva recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, durante o Prazo de Colocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição ("**Pedido de Subscrição**" ou "**Pedidos de Subscrição**"), observado o Valor Mínimo de Investimento;
- b. Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão preencher o Pedido de Subscrição no Internet Banking (www.santander.com.br), neste site acessar o Internet Banking, clicar em "Investimentos e Poupança", menu "Acesso ao Home Broker", clicar em "Menu/Ofertas Públicas" e, em seguida, clicar em "**Santander Renda de Aluguéis**") ou por meio do Coordenador Contratado (www.santandercorretora.com.br - Home Broker, clicar em "Menu Ofertas Públicas") em qualquer dia, observados os prazos estabelecidos no Cronograma Estimativo da Oferta. Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- c. O Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva e 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 Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, 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. 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 Aviso ao Mercado e 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 Reserva, o Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 1ª Emissão; (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação; ou (c) condicionando a sua subscrição à colocação de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 1ª Emissão, que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, hipótese em que o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas. Na hipótese do item (c) acima, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 1ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item "b" acima serão automaticamente cancelados. Entende-se como Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas todas as Cotas da 1ª Emissão objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo, adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável; e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;
- h. na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;
- i. caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 1ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e
- j. caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 1ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas adicionado do resultado líquido dos investimentos e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável; e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento por tais Investidores, da Taxa de Distribuição Primária, conforme disposto no item 8.7.3. do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

Pedido de Reserva: Pedido de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores, no âmbito da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva: Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de novembro de 2019 e 17 de dezembro de 2019 (inclusive), de acordo com o cronograma estimativo da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Valor Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas no Prospecto Preliminar. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Alocação, Rateio e Liquidação: A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. As liquidações dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Cotas se darão nas Datas de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Antes de aderir à Oferta do Fundo, o Investidor é submetido ao processo de *suitability* com o objetivo de identificar se o produto é adequado aos seus objetivos de investimento. A identificação do perfil do investidor é realizada através do preenchimento de um questionário, no qual são coletadas informações para conhecer, dentre outros fatores, o perfil de aversão a riscos, situação financeira e composição do patrimônio do investidor, seu conhecimento em matéria de investimentos e volume de operações que costuma realizar. Com base no resultado desta análise, é possível identificar se o produto em questão está adequado às necessidades do Investidor.

A alocação das ordens de investimento, dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição celebrados durante o Período de Reserva e/ou o Prazo de Colocação, conforme o caso, será realizada ao final do Período de Reserva e 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, ao final do Período de Reserva e de cada Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previstos no Cronograma Estimativo da Oferta na página 77 do Prospecto Preliminar, conforme o caso, a quantidade de ofertas recebidas e realizará a alocação das Cotas entre os Investidores que tiverem formalizado os Pedidos de Reserva e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, observadas as eventuais condições estabelecidas pelo respectivo Investidor, de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, observado que:

- (a) enquanto a totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de cada Período de Recebimento dos Pedidos 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), isto é, não tenha ocorrido excesso de demanda da Oferta, os Investidores serão atendidos por ordem de chegada pelo Coordenador Contratado, não havendo qualquer rateio por excesso de demanda, sendo todos os Investidores integralmente atendidos. Os Investidores que tenham formalizado Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, durante os períodos mencionados nesta alínea "a", terão as Cotas objeto de tais Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição integralizadas na Data de Liquidação das Cotas da 1ª Emissão imediatamente posterior ao Período de Reserva ou Período do Pedido de Subscrição que foi encerrado, conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta na página 77 do Prospecto Preliminar; e
- (b) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, 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 somente para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que o excesso de demanda mencionado nesta alínea "b" tenha ocorrido, inclusive entre aqueles Investidores considerados Pessoas Vinculadas, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição.

5. COTAS ADICIONAIS

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

6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

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

7. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Pedido de Reserva ou no Pedido de Subscrição, conforme o caso, além do pagamento 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 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 Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

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

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

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

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

A cada Cota da 1ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA 1ª EMISSÃO

Os recursos obtidos com a distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão integralmente destinados à aquisição dos empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento dos referidos empreendimentos imobiliários ("Imóveis") e direitos reais sobre Imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo, seja diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Imobiliários") e dos seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas; (h) Letras de Crédito Imobiliário; (i) Letras Hipotecárias; (j) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial ("Ativos Financeiros"), na forma prevista na Política de Investimentos do Fundo.

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

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até as 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 Aviso ao Mercado e 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 e, neste caso, a CVM se pronuncie favoravelmente à revogação da Oferta após análise do pleito submetido pelo Coordenador Líder de forma justificada, 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.

Em 04 de dezembro de 2019, foi divulgado, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, do Coordenador Contrato, da CVM e da B3, o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, no Prospecto Preliminar, de modo a refletir a inclusão do seguinte fator de risco: "Possibilidade dos Investidores Receberem uma Quantidade Inferior Àquela Efetivamente Subscrita em Razão de Excesso de Demanda da Oferta: Na hipótese da totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, ser superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), isto é, tenha ocorrido excesso de demanda, conforme procedimentos estabelecidos para a alocação, rateio e liquidação da presente Oferta, ocorrerá o rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que tal excesso de demanda tenha ocorrido. Assim, na hipótese acima mencionada, referidos investidores poderão receber uma quantidade extremamente reduzida de Cotas, em comparação àquela por eles efetivamente subscritas". Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, foi aberto período para que os Investidores que já tivessem aderido à Oferta pudessem desistir do seu Pedido de Reserva.

10. PRAZO DE COLOCAÇÃO

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

11. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS DA 1ª EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE Balcão ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 84 A 102 DO PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 1ª EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

12. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

13. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

14. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta foi registrada pela CVM em 17 de dezembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/067. Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data desse registro:

Cronograma Estimativo da 1ª Emissão:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista (1) |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM | 26/09/2019 |
| 2 | Protocolo do pedido de admissão na B3 | 27/09/2019 |
| 3 | Exigências do pedido de admissão na B3 | 07/10/2019 |
| 4 | Exigências da Oferta pela CVM | 24/10/2019 |
| 5 | Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM | 12/11/2019 |
| 6 | Atendimento de Exigências da Oferta pela B3 | 12/11/2019 |
| 7 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar | 13/11/2019 |
| 8 | Início das Apresentações a Potenciais Investidores | 21/11/2019 |
| 9 | Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores | 21/11/2019 |
| 10 | Concessão do Pedido de Admissão pela B3 | 27/11/2019 |
| 11 | Vícios Sanáveis da Oferta pela CVM | 27/11/2019 |
| 12 | Atendimento de Vícios Sanáveis da Oferta | 03/12/2019 |
| 13 | Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado | 04/12/2019 |
| 14 | Início do prazo para manifestação dos Investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta | 04/12/2019 |
| 15 | Encerramento do prazo para manifestação dos Investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta | 10/12/2019 |
| 16 | Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores | 17/12/2019 |
| 17 | Concessão do Registro da Oferta pela CVM | 17/12/2019 |
| 18 | Disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início | 18/12/2019 |
| 19 | Procedimento de Alocação de Ordens do Período de Reserva | 18/12/2019 |
| 20 | Primeira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão | 20/12/2019 |
| 21 | Início do Primeiro Período de recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão | 23/12/2019 |
| 22 | Encerramento do Primeiro Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores | 24/01/2020 |
| 23 | Procedimento de Alocação de Ordens | 27/01/2020 |
| 24 | Segunda Liquidação das Cotas da 1ª Emissão | 29/01/2020 |
| 25 | Início do Segundo Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão | 30/01/2020 |
| 26 | Encerramento do Segundo Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores | 03/03/2020 |
| 27 | Procedimento de Alocação de Ordens | 04/03/2020 |
| 28 | Terceira Liquidação das Cotas da 1ª Emissão | 06/03/2020 |
| 29 | Início do Terceiro Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição e dos Boletins de Subscrição das Cotas da 1ª Emissão | 09/03/2020 |
| 30 | Encerramento do Terceiro Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores | 01/06/2020 |
| 31 | Procedimento de Alocação de Ordens | 02/06/2020 |
| 32 | Quarta Liquidação das Cotas da 1ª Emissão | 04/06/2020 |
| 33 | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 10/06/2020 |

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

(2) Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 04 de dezembro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas no Prospecto, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, no Prospecto Preliminar, de modo a refletir a inclusão do seguinte fator de risco: "Possibilidade dos Investidores Receberem uma Quantidade Inferior Àquela Efetivamente Subscrita em Razão de Excesso de Demanda da Oferta: Na hipótese da totalidade dos Pedidos de Reserva, ao final do Período de Reserva, ou a totalidade dos Pedidos

de Reserva e dos Pedidos de Subscrição, ao final de determinado Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição, ser superior à quantidade de Cotas da 1ª Emissão ofertadas (inclusive com relação às Cotas Adicionais), isto é, tenha ocorrido excesso de demanda, conforme procedimentos estabelecidos para a alocação, rateio e liquidação da presente Oferta, ocorrerá o rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão para os Investidores que tenham formalizado seus Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, no Período de Reserva ou Período de Recebimento dos Pedidos de Subscrição em que tal excesso de demanda tenha ocorrido. Assim, na hipótese acima mencionada, referidos investidores poderão receber uma quantidade extremamente reduzida de Cotas, em comparação àquela por eles efetivamente subscritas”.

15. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

A participação do Fundo em Imóveis na forma prevista na Instrução CVM nº 472 será realizada mediante aquisição, pelo Gestor, dos Ativos Imobiliários.

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

O Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

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

O Fundo poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos Imobiliários, nos seguintes ativos: **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(c)** operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; **(e)** Certificados de Recebíveis Imobiliários; **(f)** debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; **(g)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas; **(h)** Letras de Crédito Imobiliário; **(i)** Letras Hipotecárias; **(j)** cotas de fundos de investimento imobiliário; e **(k)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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

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

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

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

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

16. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO INICIAL

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração propriamente dita, o serviço de gestão, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não esteja listado no mercado de bolsa da B3, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA (“Taxa de Administração”).

Durante o período compreendido entre a data do encerramento da Oferta de Cotas do Fundo e a primeira data em que o Fundo alocar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano a título de taxa de administração, calculado com base no valor das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o fundo não esteja listado no mercado de bolsa (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA (“Taxa de Administração Inicial”).

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

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

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

17. REMUNERAÇÃO DO GESTOR

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

18. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

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

19. TAXA DE PERFORMANCE

Não haverá cobrança de taxa de performance do Fundo.

20. FUNDO DE RESERVA

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

21. 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.

22. OUTROS ENCARGOS DO FUNDO

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item "Taxas e Encargos do Fundo", na seção "Sumário do Fundo" constante na página 27 do Prospecto Preliminar.

23. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

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

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

Administrador

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, Bloco D, Bairro Verde, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3012-5778/(11) 5538-6705

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

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

Gestor

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Torre E, 14º e 15º andares, São Paulo - SP

Tel.: (11) 4130-9344

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

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

Coordenadores

SANTANDER BRASIL ASSET MANAGEMENT DTVM S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, 18º andar, São Paulo - SP

Tel.: (11) 4130-9344

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

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

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 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 Renda de Aluguéis" e clicar em "Prospecto Definitivo";

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 Renda de Aluguéis" e clicar em "Anúncio de Início".

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro/São Paulo

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

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

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

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

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

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, Centro, 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 Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto").

24. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

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

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

O investimento em Cotas da 1ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 40 a 46 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/067, em 17 de dezembro de 2019.

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

São Paulo, 18 de dezembro de 2019

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



LUZ