

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta pública de Cotas

Material publicitário

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário

Dezembro, 2012

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



Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário

Oportunidade de investimento na primeira emissão de cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII

O Fundo é um veículo de investimento para a aquisição de até 21¹ agências do Banco Santander com a finalidade de alugar os imóveis para o Santander por um período de 10 anos, renovável ao final

Todas as agências já estão em operação e são localizadas em grandes centros urbanos, como a cidade de São Paulo, baixada Santista, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, e situadas em pontos estratégicos e consolidados comercialmente

Pagamento mensal de resultados aos cotistas

Cotas negociadas na BM&FBovespa

(1) Cenário de oferta máxima



Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo de Investimento Imobiliário

O que são e quais as vantagens?

Os Fundos Imobiliários são **estruturas financeiras formadas por grupos de investidores organizados em cotas, com o objetivo de aplicar recursos, solidariamente, em todo o tipo de negócios de base imobiliária, seja no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos**

Distribuição mensal do resultado

- Ao final do período determinado em seu regulamento, o resultado do Fundo de Investimento Imobiliário que deve ser distribuído aos cotistas é apurado
- Por determinação legal, os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, e
- Assim, ao final de cada período, o investidor recebe o rendimento, isento no caso de pessoa física¹.

Variação do valor dos ativos

- Possibilidade de ganhos com base no aumento do valor de mercado do empreendimento
- Como os FIIs podem ter suas cotas negociadas em bolsa de valores ou balcão organizado, a variação do valor dos ativos objeto do Fundo possui impacto direto no valor de mercado da cota.

(1) Desde que o FII seja listado em bolsa, tenha mais de 50 cotistas e o cotista, individualmente, tenha até 10% das cotas do fundo (Lei 11.033/2004).

Fundo de Investimento Imobiliário

Tributação aos investidores

- O investidor pessoa física poderá gozar de isenção de imposto de renda nos rendimentos mensais dos FII's que tenham (Lei 11.033/2004), concomitantemente:
 - ✓ suas cotas negociadas em bolsa de valores ou balcão organizado; e
 - ✓ mais de 50 cotistas e, cada cotista individualmente tenha até 10% das cotas

Fundo Imobiliário ("FII")

Empresas

Dentro do veículo de investimento

PIS/COFINS	0%	9,25% sobre receita
IR	0%	25% sobre lucro líquido
CSLL	0%	9% sobre lucro líquido
Rendimento em CRI, LCI ou cotas de FII's	0%	15% a 22,5% sobre ganhos de capital
Outras aplicações financeiras	15% a 22,5% sobre ganhos de capital	15% a 22,5% sobre ganhos de capital

Distribuição de resultado aos investidores

Pessoa Física	0%	0%
Pessoa Jurídica ¹	20%	0%
Fundos de investimento	0%	0%

Ganho de capital na realização de venda da cota

Pessoa Física	20%	15%
Pessoa Jurídica ¹	20%	15%
Fundos de investimento	0%	15%

(1) Pessoa jurídica não considera fundos de investimento

Fundo de Investimento Imobiliário

Investimento em imóveis x investimento em FIs

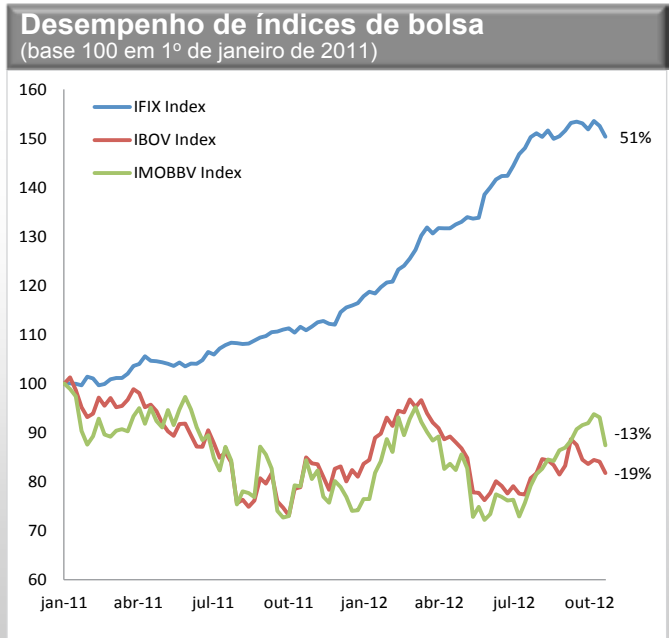
	Compra do imóvel	Investimento em FII
Simplicidade	<ul style="list-style-type: none"> Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Por meio do <i>Home Broker</i>, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia a dia do investimento
Liquidez	<ul style="list-style-type: none"> A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel 	<ul style="list-style-type: none"> As cotas do fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa²
Custo de entrada e saída	<ul style="list-style-type: none"> Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são em média, de 2 a 6% 	<ul style="list-style-type: none"> O investidor paga aproximadamente 0,5% de corretagem para negociar suas cotas no mercado
Vantagem fiscal	<ul style="list-style-type: none"> Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF 	<ul style="list-style-type: none"> Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física¹, o que aumenta o retorno
Gestão	<ul style="list-style-type: none"> O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos 	<ul style="list-style-type: none"> O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade

(1) Isento de IR para cotistas PF, desde que o FII seja listado em bolsa, tenha mais de 50 cotistas e o cotista, individualmente, tenha até 10% das cotas do fundo (Lei 11.033/2004)

(2) Leia atentamente a seção Risco de Liquidez na página 26 deste material publicitário

Fundo de Investimento Imobiliário

Liquidez e performance dos FIIs



* Dados atualizados até 28 de setembro de 2012. Fonte: BVMF

(1) Leia atentamente a seção Risco de Liquidez na página 26 deste material publicitário



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



Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário

Características do Fundo

Características do fundo

O Fundo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário estabelecido segundo a Instrução CVM no 472, de 31 de outubro de 2008 e suas emendas posteriores
Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição de agências do Banco Santander no modelo <i>sale leaseback</i>* ▪ Serão celebrados contratos atípicos de locação por prazo inicial de 10 anos, reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV
Prazo do Fundo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indeterminado
Administrador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rio Bravo
Taxa de administração	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,286% sobre o patrimônio líquido na data de emissão, anualmente atualizado pelo IGP-M/FGV
Taxa de performance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Não há
Avaliadora	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preço de venda dos imóveis definido em laudo de avaliação feito por empresa independente, especializada no mercado imobiliário (Cushman & Wakefield)
Rentabilidade alvo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rentabilidade alvo de 8,0% no primeiro ano conforme indicado no estudo de viabilidade anexo ao prospecto. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas

**Sale leaseback* é um acordo comercial pelo qual a propriedade é, simultaneamente, vendida e alugada de volta ao antigo proprietário

Destinação dos recursos

- Aquisição de um portfólio diversificado de até 21 agências¹ do Santander
- 100% dos recursos líquidos captados serão alocados em imóveis adquiridos na modalidade *sale leaseback* (SLB) e referem-se a agências bancárias existentes e operando, as quais serão adquiridas segundo ordem pré-definida, conforme seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” do Prospecto (“SLB”)
- SLB com *cap rate*² inicial de 8,89% a.a., de acordo com o Estudo de Viabilidade elaborado pela Cushman & Wakefield. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas



(1) No cenário de oferta máxima

(2) O cálculo do *cap rate* é o resultado da divisão do valor de aluguel mensal anualizado pelo custo total de aquisição dos imóveis, expresso em valor percentual. O *cap rate* projetado não configura garantia de rentabilidade e poderá sofrer alterações não previstas no Estudo de Viabilidade do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos, em especial a seção Fatores de Risco

Nota: O custo total de aquisição do imóvel SLB abrange o custo de aquisição da Agência, adicionados os custos de ITBI, de documentação dos imóveis e com escritura

Perfil do Locatário



Evolução

- 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.), em 2000 adquiriu o Banespa e em 2008 adquiriu o Banco ABN Amro Real S.A..
- Atualmente¹, o Santander possui uma carteira de mais de 26,3 milhões de clientes, 3.784 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 18.126 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 435 bilhões e patrimônio líquido de cerca de R\$ 51 bilhões. O Santander Brasil, possui uma participação de cerca de 27% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

Reconhecimento

- Em julho de 2012, o Grupo Santander foi reconhecido pela revista Euromoney como melhor banco do mundo pela terceira vez. Essa premiação destacou que o Banco possui solidez e capacidade de geração de lucros mesmo em cenários difíceis.
- O Santander Brasil está entre os três maiores bancos privados do país em ativos totais e, pelo segundo ano consecutivo, foi considerado pela Revista Bloomberg Markets como o 11º banco mais sólido do mundo e como o 1º entre os bancos brasileiros. Fato que pode ser demonstrado pelo Índice de Basileia², que nesse trimestre foi de 21,9%, segundo o critério do Banco Central, destacando a força do modelo de negócios global do Grupo Santander, que prevê que cada subsidiária seja auto-suficiente em termos de *funding* e capital. Ou seja, possuímos solidez e solvência para fazer frente ao crescimento dos negócios. Para maiores informações vide “Risco de Concentração de Carteira do Fundo” e “Riscos de Crédito”
- O Santander Brasil foi eleito a empresa mais verde na categoria “Instituição Financeira” nos prêmios Época Empresa Verde 2012, e ficou entre as 20 empresas com as melhores práticas ambientais do País.

Ratings³ (nacional)

	Longo prazo	Curto prazo
Fitch Ratings	AAA (bra) (estável)	F1+ (bra)
Standard & Poor's	brAAA (estável)	brA-1
Moody's	Aaa.br (estável)	Br-1



(1) Refere-se a junho de 2012; (2) Excluindo o ágio, o valor de Basileia em Jun/12 foi de 18,2%; (3) Ratings atribuídos conforme relatórios publicados pelas agências de Rating: Fitch Ratings (13 de junho de 2012); Standard&Poor's (29 de novembro de 2011 e 11 de julho de 2012) e Moody's (27 de junho de 2012)



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





- Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.
- É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).
- Atualmente possui mais de R\$ 6,74 bilhões de ativos sob gestão (dados de Julho de 2012) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.
- Suas estratégias de investimentos compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios.
- A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.
- A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Center, Office/Comercial, Residencial, Infraestrutura/Logística e Hotéis.

Perfil da Avaliadora



- Fundada nos Estados Unidos, em 1917, a Cushman & Wakefield é uma empresa privada de consultoria imobiliária, administrando mais de 46 milhões de m² de imóveis nos cinco continentes, contando com 13.000 funcionários instalados em 243 escritórios, distribuídos em 60 países.
- No Brasil, a empresa opera desde 1994 e atua nas áreas de consultoria, desde a busca pelas instalações mais adequadas a cada negócio, estudos técnicos, comerciais e avaliações, sustentabilidade, investimentos e comercialização, até o gerenciamento das operações de apoio, condomínios, projetos e obras. Tem mais de 2.500 funcionários no país e 13 milhões de m² gerenciados, entre plantas industriais, edifícios corporativos, condomínios comerciais, shopping centers e agências.
- Contando com mais de uma centena de grandes e médias empresas em sua carteira de clientes, a Cushman & Wakefield é Membro Fundador Platinum do Green Building Council Brasil e foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil pelo Liquid Real Estate Awards, da revista Euromoney.

Presença global



A CW foi responsável pelo aluguel de 110 mil m² do One World Trade Center em Nova Iorque em 2012



Participou da maior transação de um único ativo em Manhattan em 2011, a venda de 230 mil m² do edifício 1633 Broadway

Localização dos imóveis

- **Macro região:** localizados em grandes centros urbanos, como a cidade de São Paulo, baixada Santista, Rio de Janeiro e Belo Horizonte
- **Micro região:** situados em pontos estratégicos e consolidados comercialmente

São Paulo
10 imóveis

São Paulo	8
Santos	1
Santo André	1


Rio G. do Sul
1 imóvel

Porto Alegre	1
--------------	---


Pernambuco
1 imóvel

Recife	1
--------	---


Minas Gerais
3 imóveis

Belo Horizonte	2
Juiz de Fora	1


Rio de Janeiro
7 imóveis

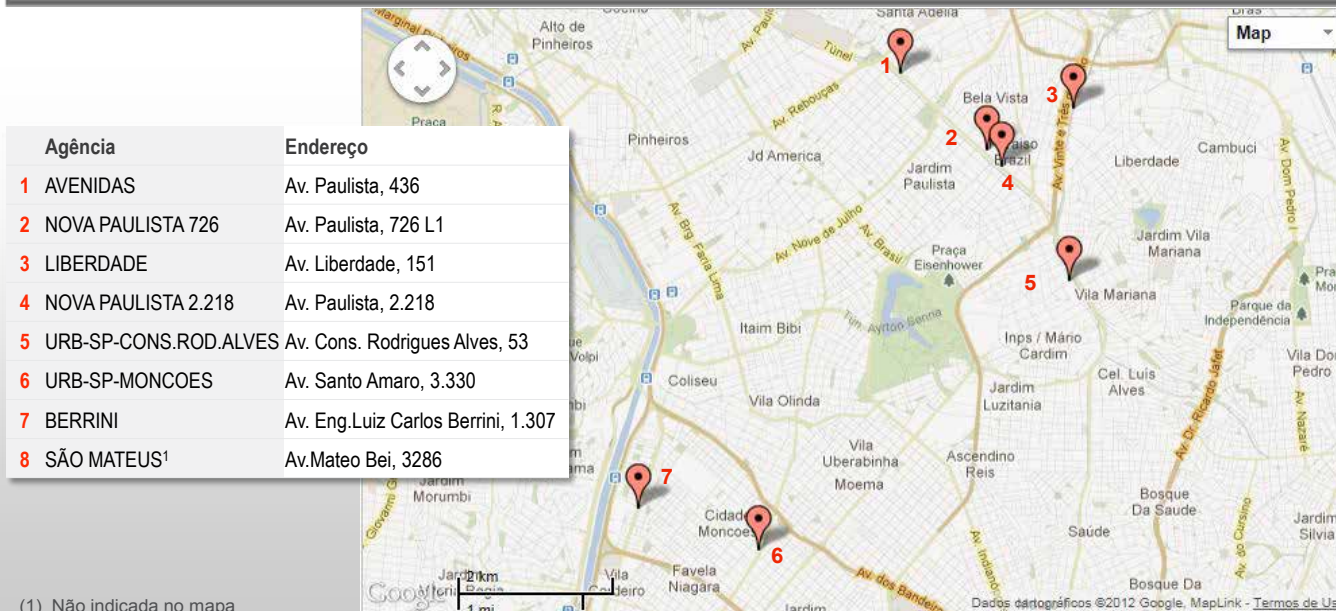
Rio de Janeiro	4
São Gonçalo	2
Volta Redonda	1



Nota: No cenário base serão adquiridas 18 imóveis, podendo chegar a 21 imóveis com cotas adicionais e lote suplementar, dentro da lista de 22 imóveis

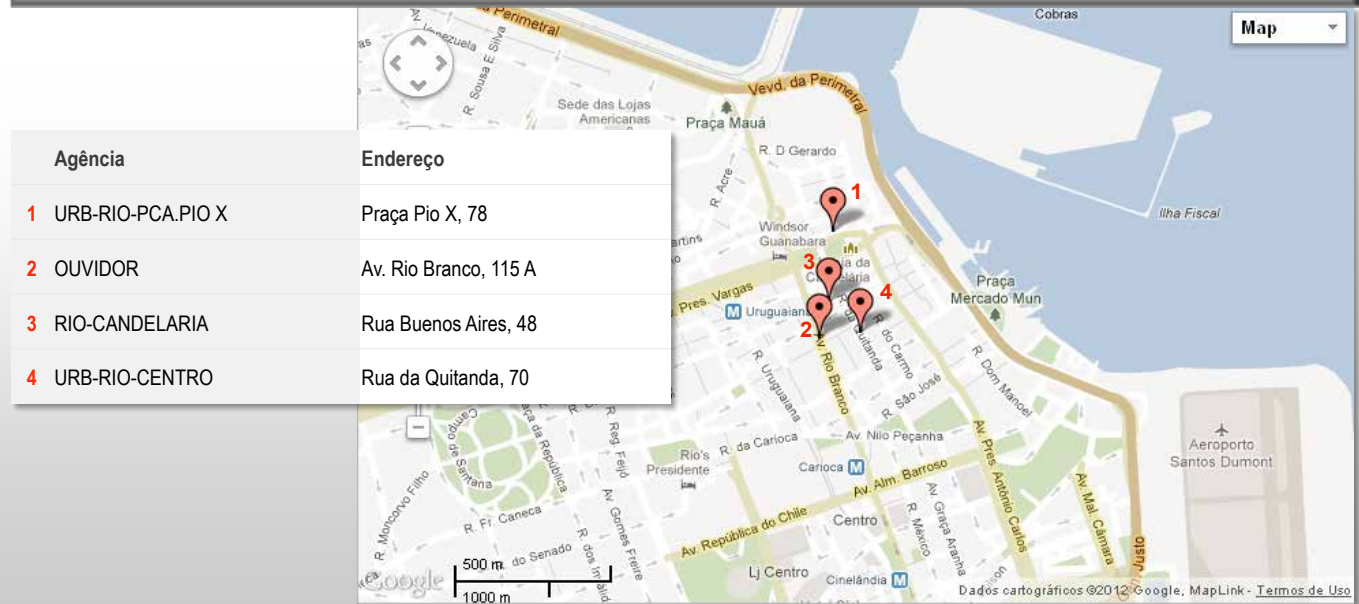
Localização dos imóveis

São Paulo – SP



Localização dos imóveis

Rio de Janeiro – RJ



Fonte: Google

Localização dos imóveis

Belo Horizonte – MG



Agência	Endereço
1 BH - TIRADENTES	Praça Tiradentes, 85
2 BELO HORIZONTE	Av. João Pinheiro, 500

Fonte: Google

Contrato de locação

Utilização do imóvel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uso principal na atividade de agências bancárias
Prazo de locação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 anos, com possibilidade de renovação ▪ Rescisão antecipada requer o pagamento do saldo remanescente do contrato corrigido pelo IGP-M trazido a valor presente pela ETTJ¹
Reajuste da locação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reajuste anual pelo IGP-M
Renovação da locação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O Santander poderá renovar a locação a valor de mercado (definido em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa independente)
Opção de compra	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poderá ser exercida pelo Santander a valor de mercado (definido em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa independente) ao final do acordo de 10 anos

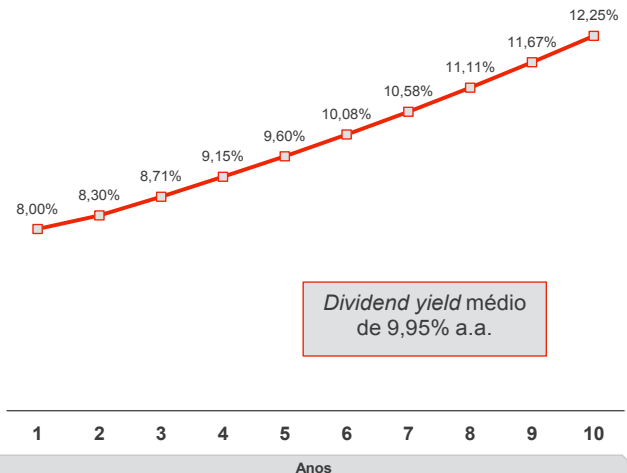
(1) Estrutura a Termo de Taxa de Juros Pré-Fixados, conforme calculado pela ANBIMA.

Estudo de viabilidade do fundo

Características¹

- Volume da Oferta: R\$ 305,5 milhões
- Data de referência: 15 de dezembro de 2012
- Quantidade de Imóveis: 18 imóveis SLB
- Período de aquisição dos imóveis SLB: Início do fundo
- Cenário de Inflação: 5,24% em 2013 e 5% a.a a partir de 2014
- Cap rate inicial dos imóveis SLB: **8,89% a.a**³
- Simulação de Venda das cotas no ano 10: Taxa de Capitalização de Saída (*terminal cap rate*) igual a 8,39% a.a.,
- Prazo de análise: 10 anos
- Taxa Interna de Retorno (TIR) Nominal Projetada: **13,62% a.a**
- A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas

A taxa interna de retorno projetada não configura garantia de rentabilidade e poderá sofrer alterações não previstas no Estudo de Viabilidade do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos

Distribuição de rendimentos projetada²

(1) Características aplicáveis no cenário de captação de R\$ 305,5 milhões (2) Considera remuneração sobre Reservas para Contingências (saldo inicial de R\$ 1,25 milhão) com remuneração de 100% do CDI (3) Valor de venda dos imóveis definido em laudo de avaliação,

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário

Características da Emissão

Características da emissão do Fundo

Oferta	<ul style="list-style-type: none"> Mínimo de R\$ 150 milhões e máximo de R\$ 305,5 milhões¹ Emissão 100% de cotas primárias
Valor unitário da cota	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 100,00 (cem reais) na data da liquidação financeira
Investimento mínimo	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão²
Lotes suplementar e complementar	<ul style="list-style-type: none"> Em caso de excesso de demanda, poderá haver emissão de lote suplementar e complementar de 15% e 20% respectivamente
Negociação	<ul style="list-style-type: none"> As cotas serão negociadas secundariamente no Mercado de Bolsa da BM&FBovespa
Prazo de início previsto	<ul style="list-style-type: none"> Dezembro de 2012
Taxas de ingresso e de saída	<ul style="list-style-type: none"> Não há



(1) Sem considerar lote complementar e suplementar

(2) Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Estrutura da oferta para investidores institucionais e não institucionais

Investidores institucionais

- Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que tenham realizado investimento em montante igual ou superior a R\$1.000.000,00
- Os Investidores Institucionais poderão realizar os seus pedidos de reserva junto a qualquer das instituições participantes da oferta, exceto as instituições consorciadas
- Os pedidos de serão alocados segundo **critério do Coordenador Líder**, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, que poderá levar em conta as suas relações e dos demais Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma a melhor atender ao objetivo desta oferta de criar uma base diversificada de cotistas

Investidores não institucionais

- Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que tenham realizado investimento em montante inferior a R\$1.000.000,00 Investidores não institucionais poderão realizar os seus pedidos de reserva junto a qualquer das instituições participantes da oferta, exceto o Coordenador Líder
- Os pedidos de reserva serão alocados seguindo o **critério de rateio proporcional** conforme a demanda e o montante da oferta destinado a investidores não institucionais, sendo certo que todos os pedidos de reserva de investidores não institucionais (inclusive os pedidos de reserva de investidores não institucionais que serão processados pela Rio Bravo e liquidados diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do **rateio proporcional**. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, o montante mínimo de investimento poderá ser inferior a R\$10.000,00 o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Estrutura da oferta para investidores institucionais e não institucionais

Estrutura da oferta

- **No mínimo 50% da oferta**, considerando as cotas do lote suplementar e as cotas adicionais, serão **direcionadas aos investidores não institucionais**
- Caso o volume captado na oferta com relação aos investidores institucionais ou aos investidores não institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, a oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% para uma das classes de investidores de modo a acomodar os investidores interessados em participar da oferta

Liquidação

- A oferta contará com 2 processos de liquidação distintos:
 - A liquidação financeira dos pedidos de reserva enviados pelos investidores por intermédio da **Rio Bravo** deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, na data da liquidação financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do fundo
 - A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio dos **demais Coordenadores e das Instituições Consorciadas** será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA

Prazo de distribuição

- Até 6 meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro

Cronograma estimado da oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro de constituição do Fundo e da Oferta na CVM	27/09/2012
2.	Concessão do registro de constituição do Fundo	10/10/2012
3.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/11/2012
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	06/11/2012
5.	Republicação do Aviso ao Mercado contendo o logo das Instituições Consorciadas	13/11/2012
6.	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas	13/11/2012
7.	Publicação do Comunicado de Alteração de Informações	28/11/2012
8.	Encerramento do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas Início do período de suspensão da Oferta	29/11/2012
9.	Encerramento do período de suspensão da Oferta Início do Período de Desistência	10/12/2012
10.	Encerramento do Período de Desistência	14/12/2012
11.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2012
12.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	18/12/2012
13.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/12/2012
14.	Data da Liquidação	21/12/2012
15.	Publicação do Anúncio de Encerramento	24/12/2012
16.	Início de negociação das Cotas ⁽²⁾	Na data a ser comunicada pela Instituição Administradora

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

(2) A subscrição das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro definitivo da Oferta.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações, ver seção "Características da Oferta" nos itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

Participantes da oferta



Coordenador Líder



**Coordenador contratado
Instituição Administradora**



Coordenador Contratado



Estudo de Viabilidade



Assessoria Legal



Auditor

Prospecto do fundo

Comissão de Valores Mobiliários

www.cvm.gov.br – nesse website acessar no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, em seguida, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados”. Em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso.

BM&F BOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

<http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br> – nesse website acessar o Prospecto do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

website: <http://www.santander.com.br> – neste website, clique em “Pessoa Jurídica”, “GB&M”, “Corporate Finance”, “Ofertas em Andamento”. Clique em “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII” e em seguida em “Prospecto Preliminar”.

Coordenadores Contratados:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

<http://www2.riobravo.com.br/docs/FII%20Ag%C3%AAncias%20Santander/Prospecto/FII%20-%20Santander%20Ag%C3%AAncias%20-%20Prospecto.pdf>

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A

website: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> - neste website acessar “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”

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 do Fundo 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.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta e início das atividades do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento.

O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, a presente emissão não conta com limitação a participação de investidores no volume total da oferta, o que pode ter implicações na liquidez das cotas negociadas no mercado secundário. Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os imóveis que integrarão o patrimônio do fundo serão locados unicamente aos locatários por meio dos contratos de locação atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial: o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS**a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.**

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo 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% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

Fatores de Risco

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Santander, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feita junto ao Santander, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados com o Santander.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros.

Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS OU NÃO IDENTIFICÁVEIS

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou à Locatária poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento.

Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações.

Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Imóvel, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pela Locatária poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao fundo mediante os registros necessários em sua respectiva matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir imóveis em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pela Locatária, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que a Locatária contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas serão valorizadas todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUÓRUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

Este material foi preparado exclusivamente como material publicitário a ser divulgado por meio de correspondência eletrônica (e-mail), relacionado à distribuição pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SANTANDER Agências, tendo como base as informações contidas no Regulamento do Fundo, no Prospecto, e nos demais documentos da Oferta, e é disponibilizado exclusivamente a título informativo. O Coordenador Líder, Coordenador Contratado e Instituição Administradora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material. Potenciais investidores devem ler o Prospecto, em especial a Seção Fatores de Risco, antes de decidir investir nas Cotas do Fundo, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Fundo não conta com a garantia do Coordenador Líder, Coordenador Contratado e Instituição Administradora, do Escriturador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário está sujeito a diversos fatores de risco que podem ocasionar perdas aos investidores. É recomendável que as decisões de investimento somente sejam tomadas após compreensão dos riscos envolvidos, análise dos objetivos pessoais e leitura cuidadosa do Prospecto, especialmente a Seção Fatores de Risco, das páginas 47 a 62, bem como da regulamentação de Fundos de Investimento Imobiliário. Portanto, os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento com base nas informações aqui contidas e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do potencial investidor.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Sr. Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

website: www.santander.com.br - Para acesso ao Prospecto Preliminar neste website, clicar em "Pessoa Jurídica", "GB&M", "Corporate Finance", "Ofertas em Andamento". Clicar em "Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII" e em seguida em "Prospecto Preliminar".

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

website: <http://www2.riobravo.com.br/docs/FII%20Ag%C3%AAncias%20Santander/Prospecto/FII%20-%20Santander%20Ag%C3%AAncias%20-%20Prospecto.pdf>

XP INVESTIMENTOS

Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 11 3526-1300

Fax.: 11 3526-1350

At: Sr. Rodrigo Machado

E-mail: rodrigo.machado@xpi.com.br

website: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> - neste website acessar "Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII"