

Santander

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.840/0001-14

Código ISIN nº BRS5AAGCTF007

Código de Negociação na BM&FBOVESPA SAAG11

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/007, em 5 de março de 2013

No montante de até

R\$ 354.750.084,00

(Trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil e oitenta e quatro reais)

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 90.400.888/0001-42, na qualidade de coordenador líder da Oferta (abaixo definido) ("Santander" ou "Coordenador Líder"), em conjunto com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("BTG Pactual" ou "RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Instituição Administradora" ou "Rio Bravo") e em conjunto com o **BTG PACTUAL** e o **Coordenador Líder**, os **Coordenadores** comunicam, nesta data, o início da oferta de distribuição pública primária de até 3.210.408 (três milhões duzentos e dez mil quatrocentos e oito) cotas, nominativo-escriturais, com valor unitário de R\$ 110.500 (cento e dez reais e cinquenta centavos), de emissão do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (respectivamente, "**Cotas**" e "**Fundo**"), perfazendo o valor total de até R\$ 354.750.084,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões setecentos e cinquenta mil oitenta e quatro reais) ("**Volume Total da Oferta**"), e mínimo de R\$150.000,103,50 (cento e cinquenta milhões cento e três reais e cinquenta centavos) ("**Volume Mínimo da Oferta**"), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definido) e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, cada Investidor (conforme abaixo definido) deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$11.050,00 (onze mil e cinquenta reais) ("**Montante Mínimo de Investimento**" e "**Oferta**"), respectivamente.

IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA

1. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Santander Agência Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 24 de setembro de 2012 e registrado em 25 de setembro de 2012, sob o nº 1.372.278, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, que aprovou também seu Regulamento, conforme aditado ("Regulamento"), assim como a Oferta.

2. A Oferta foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.385.365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. **1. Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído em 24 de setembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pelo Regulamento, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. **Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis de propriedade do Santander ("**Ativos Imobiliários**"), para (i) locação ao Santander e/ou às sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander ("**Locatários**"), mediante a celebração de contratos de locação atípica, na modalidade "Sale and Lease Back", modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado, com prazos específicos; e (ii) alienação (conforme regras definidas no Regulamento), ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em (a) títulos públicos federais; (b) operações comprovadas lastreadas nestes títulos; (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atribuída pela Fitch, pela Moody's e/ou pela Standard & Poor's, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (e) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3. **Quantidade Máxima de Cotas a serem Emitidas:** A Oferta será de até R\$354.750.084,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil e oitenta e quatro reais), divididos em até 3.210.408 (três milhões, duzentos e dez mil e quatrocentos e oito) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

4. **Público-Alvo do Fundo:** 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, vedada a colocação para clubes de investimento.

5. **Forma de Condomínio:** Condomínio fechado, sem a possibilidade de resgate das Cotas.

6. **Prazo:** O Fundo não possui prazo de duração determinado.

7. **Instituição Administradora do Fundo:** O Fundo é administrado pelo Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000.

8. **Auditoria Independente:** O Fundo contratou a KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.133, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras das cotas do Fundo.

9. **Assessoria Legal:** O escritório Stocche Forbes Padis Filizola e Clapis Advogados foi responsável pela estruturação jurídica do Fundo, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da respectiva operação, além de outros temas.

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

1. **Volume Total da Oferta e Volume Mínimo da Oferta:** Até, no máximo 354.750.084,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões setecentos e cinquenta mil e oitenta e quatro reais), no mínimo, R\$150.000,103,50 (cento e cinquenta milhões cento e três reais e cinquenta centavos).

2. **Período de Colocação:** O período de colocação das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação deste Anúncio de Início ou da data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("**Período de Colocação**").

3. **Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:** A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta (conforme abaixo definido) com a qual efetuar sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símil, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas; (ii) do Preço por Cota; e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

4. **Procedimentos de liquidação:** A Oferta contará com dois processos de liquidação distintos: (i) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta-corrente de titularidade do Fundo; e (ii) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas por intermédio dos Coordenadores e dos Detentores de Cotas Remanescentes será realizada diretamente junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**"), de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Informações adicionais sobre a liquidação das Cotas podem ser encontradas no item 16 abaixo.

5. **Montante Mínimo de Investimento:** No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 11.050,00 (onze mil e cinquenta reais) na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Colocação, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

5.1. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento por Investidor. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

6. **Cotas do Lote Suplementar:** Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 481.561 (quatrocentos e oitenta e uma mil quinhentos e sessenta e uma) Cotas, nos mesmos termos e condições e no mesmo preço das Cotas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

7. **Cotas Adicionais:** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 642.081 (seiscentas e quarenta e duas mil e oitenta e uma) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("**Cotas Adicionais**"), a critério da Instituição Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

8. **Data de Início da Oferta:** A Data de Início da Oferta será o dia da publicação deste Anúncio de Início.

9. **Público-Alvo da Oferta:** (i) investidores que sejam 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 vedada a colocação para clubes de investimento que tenham realizado ordens de investimento inscritos Cotas em montante igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Investidores Institucionais**"); (ii) investidores que sejam pessoas físicas, independentemente do valor de suas ordens de investimento, além de pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento que tenham subscreto Cotas em montante inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Investidores Não Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**").

10. **Direito de Preferência:** Aqueles que forem titulares das cotas do Fundo ("**Cotistas**") na data de publicação deste Anúncio de Início ("**Data-Base**"), terão direito de preferência para subscrever e integralizar Cotas objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na referida Data-Base ("**Direito de Preferência**"), observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelas Cotistas, conforme descrito abaixo. 10.3. Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA ou os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas ("**Os Detentores de Direito de Preferência Condicionados**"), deverão realizar a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador das Cotas. 10.4. A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados observará o procedimento previsto no item 16.3 abaixo. 10.5. Os Cotistas que não exercerem o direito de Prazo do Direito de Preferência, os Coordenadores informarão ao mercado o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscrevidas durante o Prazo do Direito de Preferência ("**Cotas Remanescentes**"), as quais serão objeto de esforço de venda para distribuição pública aos Investidores, que sejam ou não Cotistas do Fundo ("**Esforço de Venda das Cotas Remanescentes**"), por meio da publicação de um comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência**").

10.6. As Cotas subscrevidas no âmbito do Direito de Preferência e as Cotas Remanescentes possuirão rendimento diferenciado, somente concedendo aos seus titulares direitos integrais sobre as Cotas ofertadas a partir do mês de calendário subsequente à data em que ocorrer a respectiva liquidação.

11. **Ordens de Investimento:** Os Investidores interessados em subscrever as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), poderão formalizar a suas ordens de investimento junto aos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais mediante preenchimento e a assinatura do Boletim de Subscrição. Considera-se Pessoa Vinculada qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais; (iii) vinculada à Oferta; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).

12. **Negociação das Cotas:** As Cotas, depois de integralizadas, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado secundário, devidamente assegurado pela BM&FBOVESPA, na data a ser informada pela Instituição Administradora. As Cotas distribuídas pela Rio Bravo serão liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA e, portanto, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Os Investidores devem ler atentamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

13. **Regime de Colocação:** A distribuição será realizada no regime de colocação de melhores esforços.

14. **Instituições Participantes da Oferta:** O processo de distribuição das Cotas será realizado pelos Coordenadores e poderá contar com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**", as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, acordadas nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor. 14.1. Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenham recebido e informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta-corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

15. **Procedimentos da Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 32, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual prevê, em seu item 4, que os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, deverão ser levadas em consideração (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição fixado nos itens indicados abaixo. 15.1. No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta, observado (i) o Montante Mínimo de Investimento; e (ii) as regras para recebimento das ordens de investimento aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens "a" e "b" abaixo; a) os Investidores Não Institucionais poderão realizar suas ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará ordens de investimento de Investidores Institucionais; e b) os Investidores Institucionais poderão realizar suas ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta exceto os Participantes Especiais, que apenas processarão a subscrição de Cotas de Investidores Não Institucionais.

15.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão: (a) a colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação; ou (b) a colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas na ordem de investimento, ou (ii) a proporção das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição correspondente à proporção das Cotas objeto da Oferta que tenham sido efetivamente subscrevidas, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscrevidas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. 15.3. As Cotas subscrevidas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. 15.4. Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes: (i) após a obtenção do registro da Oferta serão realizadas apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Período de Colocação; (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início da Oferta, e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com o qual solicitou sua ordem de investimento até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a 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, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e (v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta com as quais celebraram suas ordens de investimento comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

16. **Procedimentos da Liquidação:** Observado o disposto no item III.4 acima, serão adotados os seguintes procedimentos de liquidação: 16.1. **Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA:** As Cotas subscrevidas por detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, exceto os Detentores de Direito de Preferência Condicionados (conforme abaixo definido), serão liquidadas diariamente, nas respectivas datas de subscrição, até o término do Prazo do Direito de Preferência, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas. 16.2. **Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA:** As Cotas subscrevidas por Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, exceto os Detentores de Direito de Preferência Condicionados, serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, Data de Liquidação do Direito de Preferência BM&FBOVESPA. 16.3. **Liquidação das Cotas do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados:** As Cotas subscrevidas por Detentores de Direito de Preferência Condicionados deverão ser liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador das Cotas, em uma das agências do Escriturador das Cotas.

17. **Alocação da Oferta:** 17.1. As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais. No mínimo 50% (cinquenta por cento) das Cotas Remanescentes, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado com as Cotas Remanescentes com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita atingir o percentual estabelecido acima, as Cotas Remanescentes poderão ser direcionadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da oferta. 17.2. As ordens de investimento de investidores Não Institucionais serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional conforme a demanda e o montante da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais, sendo certo que todas as ordens de investimento (inclusive as ordens de investimento de Investidores Não Institucionais que serão processadas pela Rio Bravo e liquidadas diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. 17.3. As ordens de investimento de Investidores Institucionais serão alocadas segundo critério do Coordenador Líder, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, 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. 17.4. Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscrevidas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios; ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar discricionariamente este saldo exclusivamente por meio de liquidação na Instituição Administradora, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

18. **Declaração de Inadequação:** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário 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 mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional 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" do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

IV. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) correspondem a frações ideais de seu Patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de titulares de cotas ("**Assembleias Gerais de Cotistas**" e "**Cotistas**", respectivamente); (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. A Instituição Administradora emitirá extratos de cotas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

V. CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/02/2013
2.	Obtenção de Registro da Oferta na CVM	05/03/2013
3.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Data Base para apuração dos Cotistas do Fundo que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas	08/03/2013
4.	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência Início do Prazo de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA ⁽³⁾ Início e Término do Prazo de Negociação do Direito de Preferência	11/03/2013
5.	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA	14/03/2013
6.	Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do Prazo de Liquidação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA ⁽³⁾ Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados ⁽⁴⁾	18/03/2013
7.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	19/03/2013
8.	Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	20/03/2013
9.	Encerramento do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	25/03/2013
10.	Data de Liquidação das Cotas Remanescentes	27/03/2013
11.	Data de Publicação do Anúncio de Encerramento	28/03/2013
12.	Data de Devolução dos Valores utilizados para Subscrição de Cotas Remanescentes pelos Subscritores Condicionados e Pessoas Vinculadas	05/04/2013

(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) 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" deste Anúncio de Início.

(3) As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, conforme indicado na Seção "Características da Oferta" deste Anúncio de Início.

(4) Liquidação sujeita à implementação da condição assinalada pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados.

VI. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 05 de março de 2013, sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/007.

VII. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA E DEPOSITÁRIA DAS COTAS

O escriturador das Cotas é a Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP.

VIII. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para informações adicionais e esclarecimentos sobre a presente Oferta, as Cotas e o Fundo, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Instituição Administradora ou à sede dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na BM&FBOVESPA para consulta e reprodução apenas.

- BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.235, 27º andar, CEP 04543-011, São Paulo - SP
At.: Sr. Cleomar Parisi Junior
Telefone: (11) 3012-7162 - Fac-símil: (11) 3553-3265
Website: <http://www.santander.com.br>
Para acesso ao Prospecto Definitivo 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 Definitivo".
- BANCO BTG PACTUAL S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Daniel Vaz e Sr. Rodrigo Costa Menocchi
Telefone: (11) 3383-2000 - Fax: (11) 3383-2268
E-mail: ol-juridico-ofertas-imobiliarias@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx?InvestmentBanking/MercadoCapitais> - Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, clicar em "2013" no menu à esquerda e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas da Segunda Emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII".
- RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, São Paulo - SP
At.: Srs. José Alberto Diniz/Luis Augusto Tognotti/ Costa/Bruno Nahas Couri
Telefone: (11) 3509-6600 - Fac-símil: (11) 3509-6699
E-mail: fundosismobiliarios@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br
Para acesso ao Prospecto Definitivo, acessar http://www2.riobravo.com.br/imobiliarios/santanderagencias.asp?id_projeto=15108 - Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, clicar em "Prospecto 2ª Emissão" e a seguir em "FII - Santander Agências - Prospecto 2ª Emissão.pdf".

- OUVIDORIA**
Telefone: 0800-7229910
Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br
- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**
Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br
Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, acessar no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento", na página seguinte clicar 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&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**
Rua XV de Novembro, nº 275, CEP 01013-001, São Paulo - SP
Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br>
Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, acessar o Prospecto do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tiverem sido de outra forma definidos neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Definitivo.

As aplicações do Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações deste Anúncio de Início estão de acordo com o Regulamento, mas não o substitui, sendo recomendável aos investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicarem os recursos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Os investidores são recomendados a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento ao aplicar seus recursos.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO 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 A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

COORDENADOR E INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA