

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII (SAPI 11)



Onde evolução e tradição se encontram



DEFINIÇÃO

O Santander Papéis Imobiliários FII (SAPI 11) é um Fundo Imobiliário que investe, majoritariamente, em CRI's (Certificados de Recebíveis Imobiliários).

Tem o objetivo de buscar negócios com **baixo risco de crédito**, diversificando a alocação em CRI's indexados ao IPCA e/ou CDI, além de contar com **distribuição mensal de dividendos**.



POR QUE INVESTIR NO SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Gestora SAM:** Gestora global com **maior presença no Brasil** e com patrimônio gerido de **R\$ 310 Bi**;
- **Gestão Especializada:** Conta com uma equipe dedicada aos fundos imobiliários, com um time que possui **expertise e experiência** neste segmento;
- **Diversificação:** Busca **evitar a concentração dos papéis por emissor**, o que proporciona um portfólio diversificado, resultando em uma **maior diluição do risco da carteira**;
- **Garantia:** Busca utilizar Imóveis como **Garantia da operação**, mitigando o risco de crédito dos CRI's;
- **Distribuição de Dividendos:** **Distribuição mensal** de dividendos, os quais são **isentos de IR** aos investidores pessoas físicas;
- **Potencial de Retorno:** Perspectiva de retorno **superior ao CDI***;

*Perspectiva de retorno projetada não representa, nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.



COMO INVESTIR NO SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII

Para mais informações, acesse o site www.santanderassetmanagement.com.br > Fundos de Investimento > Imobiliário > Santander Papéis Imobiliários FII | SAPI 11 e consulte o Material Publicitário.



RESUMO DA OFERTA

| | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Preço de Emissão | Volume | Taxa de Distribuição | Valor Mínimo de Investimento |
| R\$100,00 | R\$ 300 Milhões, com possibilidade de Lote Adicional de 25% | 2,00% | R\$ 20 Mil |
| Dividendos | Período de Coleta de Intenções de Investimento | Valor Máximo de Investimento | Tributação |
| Pagamentos Mensais | 14-set-23 a 06-out-23 | R\$ 1 Milhão | Isento para Pessoas Físicas nos rendimentos distribuídos pelo fundo |
| Liquidação da Oferta | | | |
| 11-out-2023 | | | |

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII (SAPI 11)

 Santander
Asset Management

Onde evolução e tradição se encontram



CONSTRUÇÃO DA CARTEIRA

| | Pipeline |
|--|-----------------------|
| Volume | R\$ 300 Milhões |
| Composição | 98% CRI – 2% LFT |
| Indexação | 70% IPCA + 30% CDI |
| Taxa Média <small>referente aos ativos que compõem a carteira</small> | CDI +2,6% / IPCA + 8% |
| Duration | 5 anos |

*Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão. Não há garantia de que o Fundo conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.



PROPOSTA DE ALOCAÇÃO

| Segmento | Volume (R\$) | Indexador | Taxa (%) a.a |
|-------------|---------------|-----------|--------------|
| Corporativo | 30.000.000,00 | IPCA | 8,00% |
| Residencial | 25.000.000,00 | IPCA | 10,50% |
| Logística | 30.000.000,00 | IPCA | 8,75% |
| Corporativo | 25.000.000,00 | IPCA | 7,50% |
| Comercial | 30.000.000,00 | IPCA | 7,00% |
| Comercial | 25.000.000,00 | IPCA | 7,00% |
| Logística | 20.000.000,00 | IPCA | 7,50% |
| Logística | 20.000.000,00 | IPCA | 7,50% |
| Logística | 30.000.000,00 | CDI | 3,00% |
| Comercial | 15.000.000,00 | CDI | 2,00% |
| Corporativo | 25.000.000,00 | CDI | 2,50% |
| Comercial | 20.000.000,00 | CDI | 2,50% |

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII (SAPI 11)



Onde evolução e tradição se encontram



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão 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.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do artigo 39 da Instrução CVM 472, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos Investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.s3dtvm.com.br), de modo que, os Investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

| | |
|---|--|
| Risco de Crédito | Risco Relativo à Concentração e Pulverização |
| Riscos de Mercado | Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras |
| Risco Tributário | Risco Relacionado às Garantias Atriladas aos CRI |
| Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG | Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias |
| Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento | Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido |
| Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento | Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos |
| Riscos de Concentração da Carteira | Risco de Potencial Conflito de Interesses |

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII (SAPI 11)



Onde evolução e tradição se encontram



FATORES DE RISCO

| | |
|--|--|
| Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital | Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta |
| Liquidez Reduzida das Cotas | Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado |
| Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Volume Mínimo da Oferta | Risco de Desenquadramento |
| Risco relacionado ao cancelamento da Oferta | Valor de Mercado das Cotas |
| Fatores Macroeconômicos Relevantes | Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas |
| Risco de Governança | Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor |
| Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos | Classe única de Cotas |
| Riscos do Uso de Derivativos | Riscos do Prazo |
| O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade | Risco do Investimento nos Ativos Financeiros |
| Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição | Risco Operacional |
| Participação de Pessoas Vinculadas | Risco Jurídico e Regulatório |
| Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas | Risco da Justiça Brasileira |
| Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor | Risco de falha de liquidação pelos Investidores |
| Risco de Pagamento da Multa por Destituição | Demais Riscos |

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII (SAPI 11)



Onde evolução e tradição se encontram



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos seguintes websites:

- i. Administrador: www.s3dtvm.com.br (neste website clicar em “Ofertas” e em seguida localizar o documento desejado);
- ii. Gestor: <http://www.santanderassetmanagement.com.br> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Imobiliário”, clicar em “Santander Papéis Imobiliários FII | SAPI 11”, clicar em “Documentos do Fundo” e em seguida localizar o documento desejado)
- iii. Coordenador Líder: www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)” e em seguida localizar o documento desejado);
- iv. Coordenador: <https://www.santandercorretora.com.br/corretora/home/> (neste website clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em andamento” e em seguida localizar o documento da oferta);
- v. CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Em Análise” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o documento desejado em “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11);
- vi. B3: <https://www.b3.com.br/pt-br/> (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “Prospectos de Fundos de Investimento”, para acessar o “Prospecto Preliminar”; ou selecionar “Publicação de Ofertas Públicas” e, então, buscar pelo “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)” para acessar “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou na opção desejada);
- vii. Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SAPI 11)”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado); e
- viii. Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).



Assista o vídeo de estratégia do fundo

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