

SADI11 & SAPI11

Julho 2025

Reestruturação

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela Santander Asset Management para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Santander Asset Management acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Santander Asset Management. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Santander Asset Management não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Santander Asset Management não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Santander Asset Management.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Reestruturação Proposta

Contextualizando a operação

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil vem passando por uma notável evolução, com destaque para o crescimento no número de investidores, a diversificação dos ativos e o avanço na sofisticação dos produtos. Acompanhando esse movimento, a Santander Asset Management lançou em 2019 e em 2023, os fundos SADI11 e SAPI11, respectivamente. Desde então, o mercado se consolidou ainda mais como uma alternativa relevante para geração de renda e acesso ao setor imobiliário, com liquidez e isenção fiscal para pessoas físicas. Nos últimos anos, observou-se um aumento expressivo nas emissões, na profissionalização da gestão e na presença de estratégias mais complexas.

O atual momento do mercado de FIIs é marcado por uma alta persistente dos juros reais, pressionando os *yields* exigidos pelos investidores, descontos das cotas no mercado secundário em relação ao valor patrimonial, além de uma maior competição no mercado de crédito e ativos imobiliários. Dessa forma, é possível observar uma **tendência de mercado**, que vem levando gestores a promover **fusões** como resposta à pressão por veículos com maior liquidez, maior atratividade institucional e menor custo operacional.

Assim, após diversas análises, acreditamos que a junção das carteiras dos fundos SADI11 e SAPI11 seja uma resposta para o cenário atual descrito acima, visto que o movimento deve proporcionar aos cotistas a extração das melhores sinergias entre ambos os veículos e, por esse motivo, estamos submetendo essa proposta de unificação das carteiras dos fundos para aprovação dos cotistas de ambos os FIIs.

O objetivo destas assembleias é deliberar pela aprovação da dissolução e liquidação do SADI11, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do fundo para o SAPI11, sendo que, para fins da referida alienação, o SADI11 poderá realizar a subscrição e integralização de cotas de emissão do SAPI11, emitidas a valor patrimonial, mediante a compensação dos créditos que deterá contra o SAPI11 em decorrência da alienação de tais ativos.

Estamos confiantes de que essa unificação é uma iniciativa estratégica, com alto potencial de geração de valor para todos os investidores.

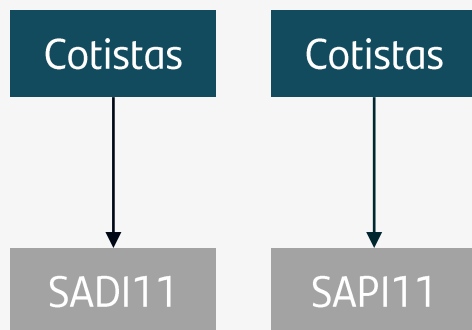
Ao longo deste material, vamos apresentar os principais pontos da proposta.

Reforçamos que nossos canais estão à disposição para tirar dúvidas e apoiá-los na manifestação do voto.

Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

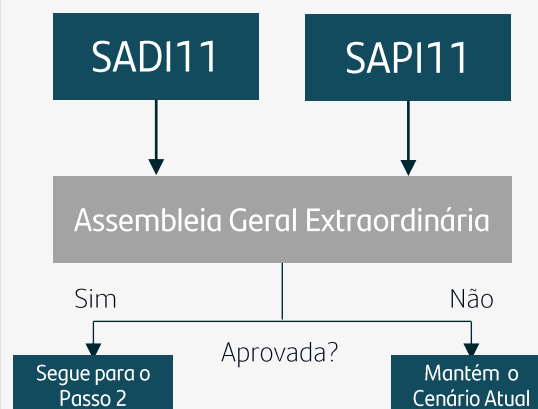
Resumo da Reestruturação

Cenário Atual



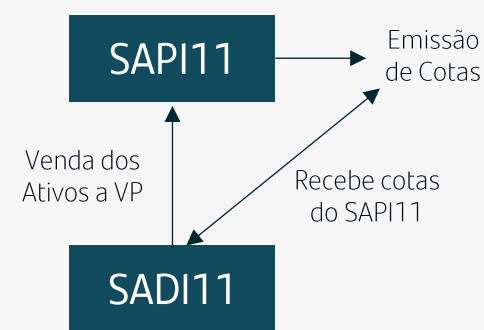
- Atualmente, os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) operam de forma independente, e os investidores podem adquirir cotas tanto do SADI11 quanto do SAPI11 diretamente na Bolsa de Valores.

Passo 1 – Convocação da AGE



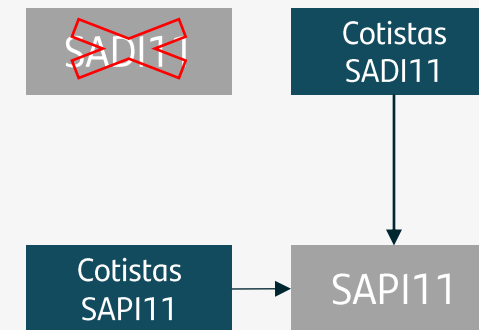
- Ambos os FIIs convocaram AGE.
- SAPI11**: busca aprovar a compra dos ativos do SADI11 pelo valor patrimonial, além de tratar temas como conflito de interesses e formador de mercado.
- SADI11**: busca aprovar a venda dos ativos ao SAPI11 pelo valor patrimonial.

Passo 2 – Oferta Pública SAPI11



- SAPI11 emite novas cotas.
- Com os recursos captados, o SAPI11 adquire os ativos do SADI11 a valor patrimonial, com pagamento em dinheiro e/ou compensação de créditos. SADI11 recebe cotas do SAPI11 e encerra suas negociações na Bolsa.
- Cotistas do SADI11 devem informar o preço médio para fins de IR.

Passo 3: Cenário Final



- Encerramento do SADI11.
- Cotistas do SADI11 passam a deter cotas do SAPI11.
- Em caso de cotas fracionadas, o administrador realizará a venda em leilão, a preço de mercado, e o valor será creditado na conta do investidor

Resultados esperados com a reestruturação



Rendimento

Considerando a combinação dos portfólios e as sinergias geradas na criação de um veículo maior, estima-se um aumento da distribuição de rendimentos do fundo.



Carteira de ativos

Além de uma maior diversificação e menor concentração por ativo, estimamos um incremento na capacidade de reciclar os ativos da carteira e, consequentemente, aumentar a competitividade do portfólio como um todo.



Valorização

Devido à consolidação da estratégia e o potencial incremento na distribuição de rendimentos, a cota de mercado do Fundo tende a apreciar.



Liquidez

Aumento relevante no Patrimônio Líquido, atraindo mais investidores e aquecendo as negociações no mercado secundário.



Custos

Estima-se uma redução nos custos recorrentes, devido à sinergia e aumento de eficiência.



Mandato

Maior flexibilidade de Gestão e de geração de resultado, considerando um portfólio mais diversificado em papéis atrelados aos indexadores CDI e IPCA.

Visão atual por fundo vs Consolidação

	SADI11	+	SAPI11	=	Fundo consolidado (SAPI11)
Portfólio	CRIs + Cotas de FIs (10 CRIs + 3 FIs)		CRIs (16)		CRIs + FIs (21 CRIs + 3 FIs)
Patrimônio Líquido (MTM)	R\$ 149.523.460,6		R\$ 153.749.804,9		R\$ 303.273.265,6
Taxa de Administração (a.a.)	1,0%		1,0%		1,0%
Liquidez Média Diária (LTM)	R\$ 251.805,5		R\$ 266.076,5		R\$ 517.882,0
Número de Cotistas	11.030		3.134		13.764
IPO	Agosto 2019		Outubro 2023		Outubro 2023

SAPI11 - Pós reestruturação

IPO: Outubro 2023

Portfólio: CRIs indexados ao IPCA/CDI

Patrimônio líquido: R\$ 303.273.265,6

Benchmark: IFIX

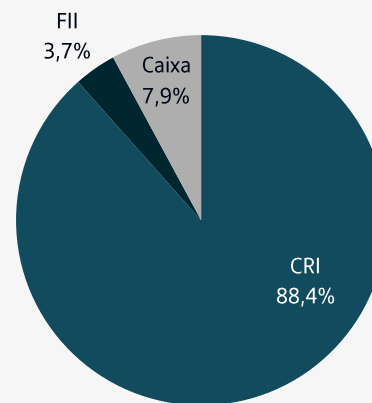
Taxa de administração: 1,0% a.a.

Número de cotas: 30.449.346

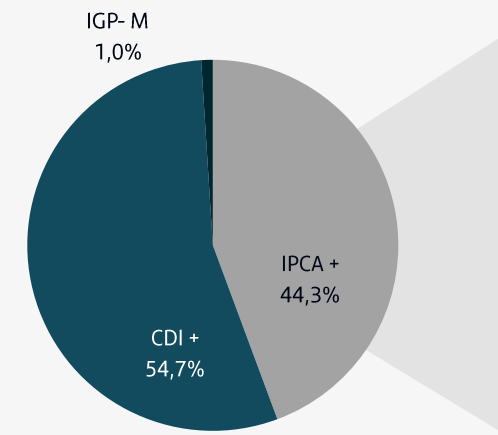
Liquidez Média Diária (LTM) : R\$ 517.882,0

Número de cotistas: 13.764

Alocação carteira (%PL):



Indexador carteira (% CRIs):



Spread médio

CDI + 2,4%

Cupom Compra

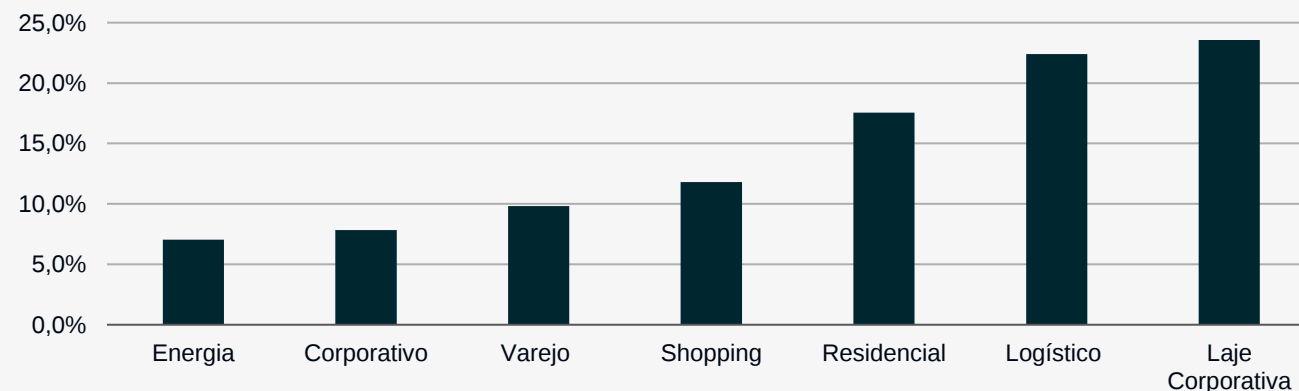
IPCA + 9,8%

Cupom Compra

IGPM+ 9,5%

Cupom Compra

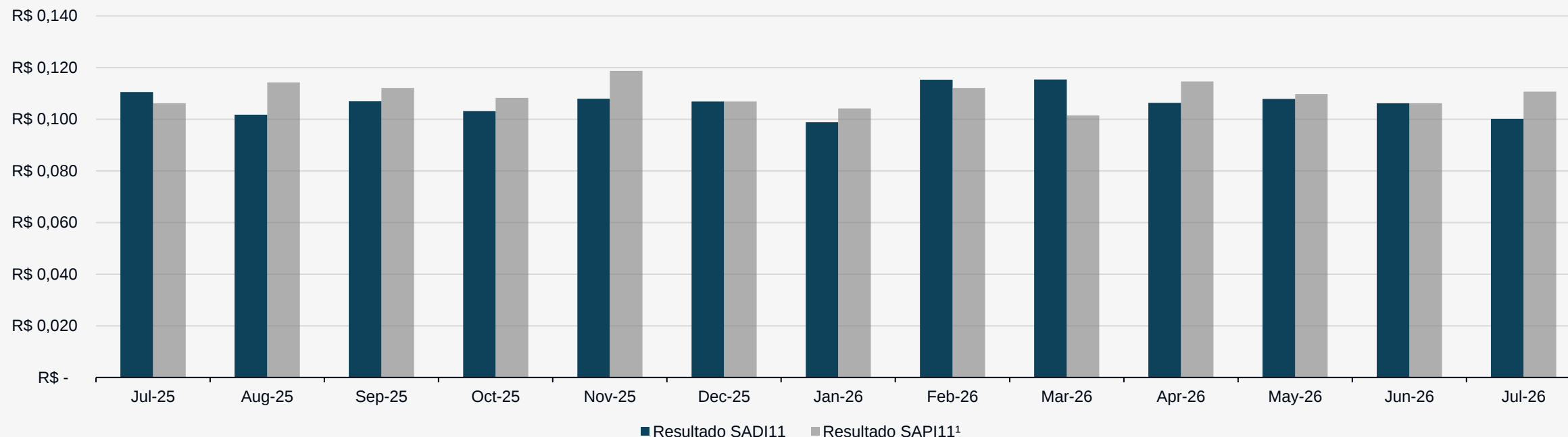
Segmento carteira (% CRIs):



Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

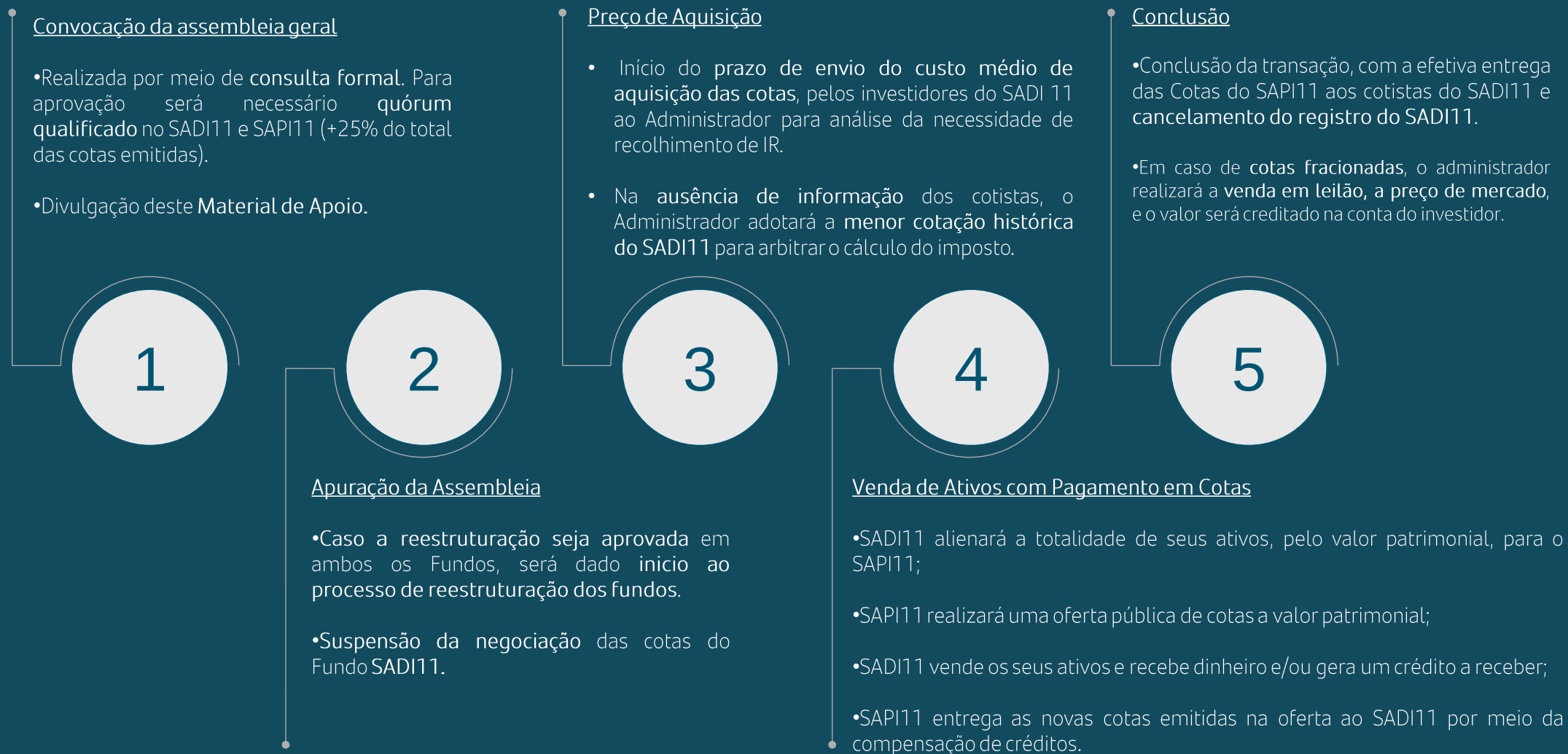
Resultado por cota - Visão da carteira consolidada

Projeção da distribuição de rendimentos – SADI11 x SAPI11¹ (após fusão)



Salientamos que toda a projeção utiliza premissas de cenários macroeconômicos como projeção de Selic e IPCA, os quais podem sofrer alterações futuras.

Etapas do processo de reestruturação



Votação - Via B3

1°

Acesse o Portal Área do Investidor da B3:

<https://www.investidor.b3.com.br/login>

2°

Primeiro acesso: clique em "IR PARA O PRIMEIRO ACESSO" e crie seu login.

Já tem login cadastrado? Insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.

3°

Dentro do Portal, acesse a seção " Serviços". Em seguida, selecione " Voto a distância".

4°

Vá para "Assembleias em Aberto" e vote na AGE atual do Fundo.



SAM Anexo

Presença Consolidada no Brasil

Somos uma gestora de recursos que combina diversificação nos mercados local e global oferecendo a solução ideal para cada cliente.



Gestora Internacional
com maior presença no Brasil¹



4ª maior gestora
no Atacado
(Institucional & Corporate)¹



Mais de 624 Fundos de Investimento, com mais de
750 mil clientes²



Rating máximo
da Moody's:
MQT³

- Processo disciplinado de decisão de investimentos;
- Cultura voltada à gestão e controle de riscos;
- Sólido desempenho ajustado ao risco de seus fundos;
- Suporte da estrutura global nos processos de Gestão, Riscos e Operações.



2ª maior gestora
em Fundos de Pensão¹

(1) Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Junho/2025;
(2) Fonte: Santander Asset Management, Junho/2025;
(3) Moody's, Março/2025.

Recursos Sob Gestão

Volume total sob gestão no Brasil:

**R\$ 384
bilhões**

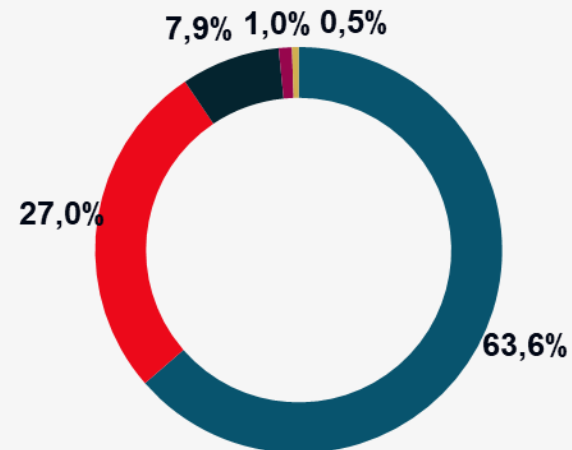


Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Maio/2025

(*) Considera Investidores Estrangeiros e Fundos de Investimento.

(**) Considera Fundos OffShore, Cambial, FIPs, FII's e FIDCs.

Distribuição por Categoria (%)



	R\$ BI
Renda Fixa	243
Previdência	103
Multimercados	30
Ações	4
Outros**	2

Renda Fixa

-A Santander Asset Management possui ampla experiência e know-how na gestão de Fundos de Investimento de Crédito Privado, atuando com rigor na análise de risco e seleção criteriosa de ativos. São R\$ 153 bilhões divididos entre os Fundos de Crédito Privado, Multiestratégia e Infraestrutura.

- Com uma equipe especializada, a gestora combina expertise local e visão global para oferecer soluções eficientes e alinhadas ao perfil de cada investidor.