



Relatório Mensal

Novembro/2023

Santander Papéis Imobiliários FII
SAPI11

 **Santander**
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram

Relatório de Gestão



Objetivo do Fundo

O SAPI11 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.



Rentabilidade

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 88,55

Fechamento
em 30/11/2023

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,70

Pagamento em
14/12/2023



Dados Patrimoniais

Valor Patrimonial¹:

R\$ 154.473.730,32

Número de Cotistas¹:

2.545

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 100,06



Taxas

Taxa de Administração:

1,0%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

¹Posição em 30/11/2023.

Comentário do Gestor



É com satisfação que apresentamos o primeiro relatório do **Santander Papéis Imobiliários FII**, novo Fundo Imobiliário da Santander Asset Management, produto que busca investir em **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)** com elevado grau de flexibilidade nas alocações. O lançamento do SAPI11 adiciona à grade de Fundos Imobiliários da casa um **produto mais flexível e que busca alocações preponderantes em títulos atrelados ao IPCA**, uma estratégia complementar ao outro Fundo da casa, o SADI11, produto destinado a alocações majoritariamente indexadas ao CDI.

O SAPI11 foi distribuído para o público em geral, proporcionando aos cotistas a oportunidade de **participar de diversas operações estruturadas** que normalmente são restritas a investidores institucionais e profissionais. Além disso, o SAPI11 terá como objetivo **proporcionar aos seus investidores um fluxo de dividendos estável**, assim como uma **alocação diversificada** entre diversos segmentos, evitando assim qualquer forma de exposição concentrada.



Em relação ao portfólio de ativos do SAPI11, durante o mês de novembro foram realizadas **3 aquisições de CRIs no mercado secundário** que totalizaram aproximadamente R\$ 11 milhões. Adicionalmente, em dezembro (até o momento da publicação deste relatório), a gestão concluiu a compra de mais aproximadamente R\$ 27 milhões em CRIs, totalizando uma alocação de 25% do fundo a uma taxa ponderada de IPCA + 9,2% e CDI+ 4,0%.

Em continuidade do processo de alocação dos recursos do fundo, estamos com **uma operação em fase final para liquidação e uma segunda operação em fase de estruturação**. Após a conclusão dessas operações mais avançadas, estimamos uma **alocação alvo de 43,5% do PL do SAPI11**.

Essas alocações estão alinhadas com o **patamar de retorno que foi apresentada na tese de investimento no IPO**. Adicionalmente, reforçamos que **todas as operações contam com garantias**, seguindo a diretriz de alocações em relação ao risco de crédito das operações.

Quanto ao **mercado secundário**, apesar de **seguirmos com todo o planejamento** da construção da carteira do SAPI e entrega das alocações no yield estimado de IPCA + 8% a.a., **vendas pontuais de clientes geraram distorções no preço** da cota do fundo no mercado secundário.

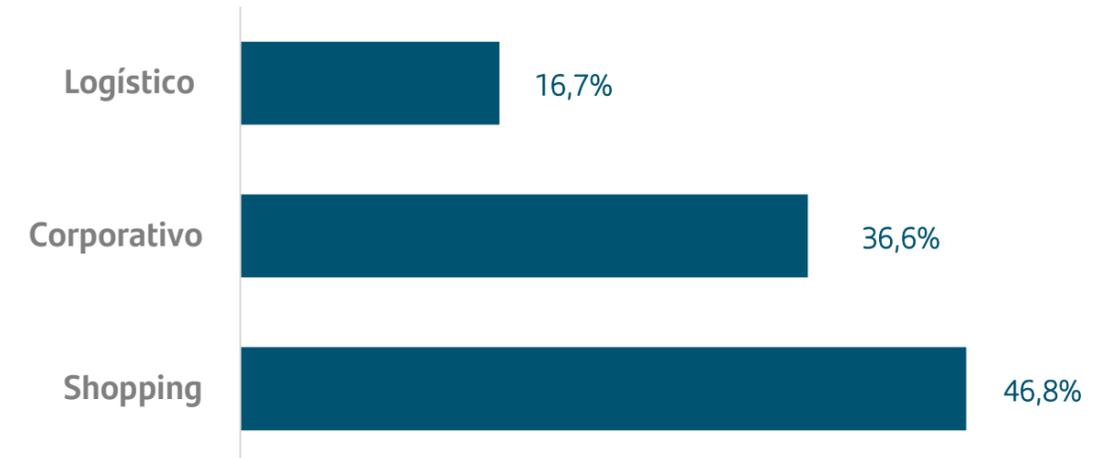
Por fim, o time de gestão **reforça que a tese inicial do produto continua a mesma e está sendo mantida**, assim como o trabalho para entregar o objetivo proposto no lançamento do produto.

Alocação dos Ativos

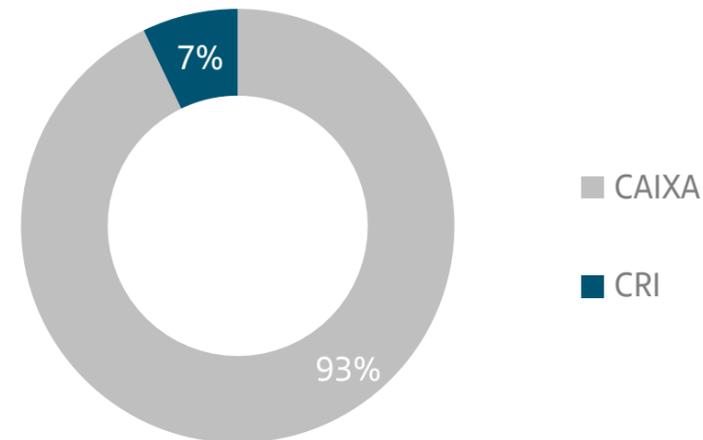
Segue posição de alocação da
carteira do Fundo em 30 de
novembro de 2023:



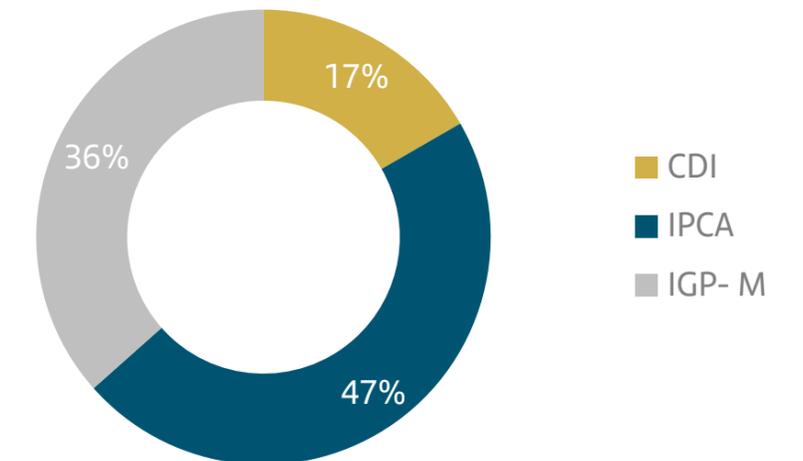
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



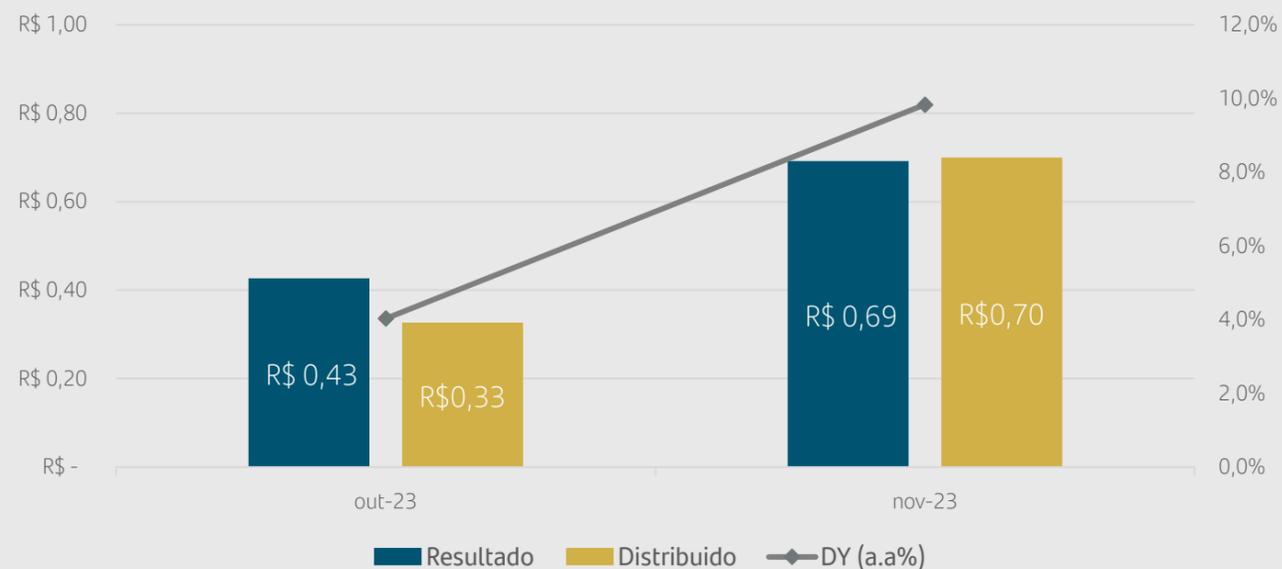
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



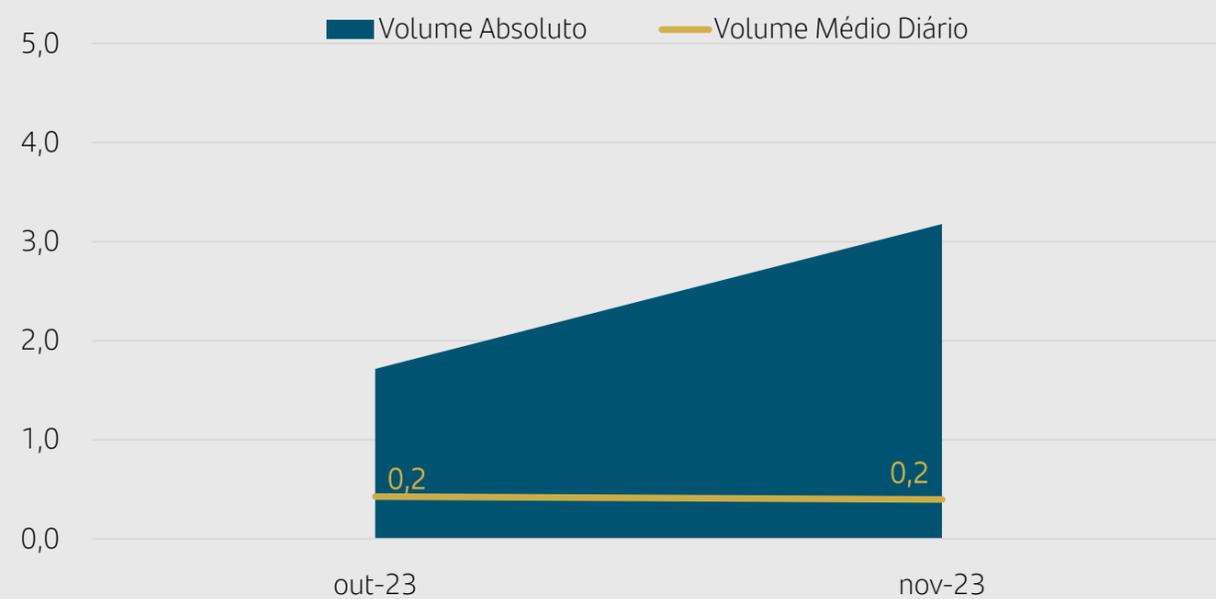
Visão Geral



RENDIMENTOS



NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



RENTABILIDADE



Informações Contábeis



	Outubro-23	Novembro-23	Novembro -23 (R\$/Cota)	2023 (YTD)
Receitas	R\$ 658.728,12	R\$ 1.095.051,54	R\$ 0,71	R\$ 1.753.779,66
CRI	-	R\$ 67.235,97	R\$ 0,04	R\$ 67.235,97
RF	R\$ 658.728,12	R\$ 1.027.815,57	R\$ 0,67	R\$ 1.686.543,68
Despesas	-	- R\$ 27.421,93	-R\$ 0,02	- R\$ 27.421,93
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-	- R\$ 20.000,0	-R\$ 0,01	- R\$ 20.000,00
Outras	-	-R\$ 7.421,93	-R\$ 0,00	- R\$ 7.421,93
Resultado	R\$ 658.728,12	R\$ 1.067.629,61	R\$ 0,69	R\$ 1.726.357,73
Resultado Período Anteriores		R\$ 12.949,19	R\$ 0,01	
Distribuição Mês	R\$ 504.360,15	R\$ 1.080.578,80	R\$ 0,70	R\$ 1.584.938,95

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$141.418,77** (R\$0,09 por cota).

Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 30 de novembro de 2023.

Relatório de Gestão	Comentário do Gestor	Alocação dos Ativos	Visão Geral	Informações Contábeis	Carteira	Detalhamento de Ativos	Informações Gerais		
DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME MTM (R\$ MM)	% PL	CUPOM (COMPRA)	CUPOM (MTM)
CRI - IPCA+									
Mega Moda	22L1668408	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-34	5,2	3,4%	8,22%	7,91%
Total						5,2	3,4%	8,22%	7,91%
CRI - CDI+									
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	junho-28	1,8	1,2%	4,00%	3,95%
Total						1,8	1,2%	4,00%	3,95%
CRI - IGP-M									
ONS	12L0033171	Brazilian Sec	Corporativo	Mensal	novembro-27	4,0	2,7%	9,44%	9,40%
Total						4,0	2,7%	0,00%	0,00%
OUTROS									
CAIXA						143,4	95,3%		
Total						143,4	95,3%		

Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, os quais estão 100% adimplentes.

Ao lado, detalharemos a situação de cada CRI:



1



CRI MEGA MODA

CRI lastreado em notas comerciais emitidas pela SPE Mega Moda Shopping e contratos de aluguéis vinculados ao empreendimento. A operação é conta com a alienação fiduciária do imóvel (R\$ 345 Milhões – venda forçada – LTV 58%), cessão fiduciária do fluxo futuro de recebíveis e aval dos acionistas. Já quanto ao setor de atuação, o shopping Mega Moda é um dos principais centros atacadistas na região do Centro-Oeste (Goiânia), considerada um polo produtor e distribuidor de moda no Brasil. Adicionalmente, a operação possui rating AA pela Fitch.

Duration: 5.0 anos



CRI MARTINI MEAT

CRI lastreado em uma debenture imobiliária emitida pela Martini Meat, a empresa detêm 4 galpões logísticos refrigerados. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de 3 galpões (Itajaí, Paranaguá e Rio Grande). O LTV da operação é de 76,5%. A estrutura também conta com a cessão dos contratos de prestação de serviço.

Duration: 2.0 anos



CRI ONS

O lastro do CRI é representado por créditos imobiliários oriundos do contrato de locação atípico (BTS) com o Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS). O contrato é destinado ao centro regional de operação do nordeste, Recife – PE. Além disso, a operação conta com a AF do imóvel, AF de Cotas e Fundo de Reserva (1-2 aluguéis mensais). A ONS coordena e controla as instalações de geração e transmissão de energia elétrica no Sistema Interligado Nacional (SIN), sob fiscalização da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel). Por fim, por se tratar de uma entidade privada sem fins lucrativos, todo os recursos que permanecem no caixa são destinados as operações do ano seguinte.

Duration: 3.0 anos

Informações Gerais



Informações Gerais

Lembramos ainda que ter acesso à informação do Fundo é muito importante em momentos de volatilidade, e todas informações sobre o SAPI11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física > fundos de investimento > fundos de investimento imobiliário.



INÍCIO DAS ATIVIDADES

18/10/2023



CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

SAPI11



GESTOR

Santander
Asset
Management



ADMINISTRADOR

Santander Caceis



TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00%



COTAS EMITIDAS

1.543.684



TAXA DE PERFORMANCE

Não há

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail sam.imobiliario@santanderam.com. Todas as informações sobre o SAPI11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física > fundos de investimento > fundos de investimento imobiliário.

Informação Relevante



Este material foi elaborado pela Santander Asset Management no Brasil, para uso exclusivo no mercado brasileiro, sendo destinado a pessoas residentes no País.

Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir.

Por ter sido baseado em informações tidas como confiáveis e de boa fé, não há nenhuma garantia de serem precisas, completas, imparciais ou corretas. As opiniões, projeções, suposições, estimativas, avaliações e eventuais preço(s) alvo(s) contidos no presente material referem-se a data indicada e estão sujeitos a alterações a qualquer tempo sem aviso prévio. Os indicadores econômicos utilizados neste material devem ser considerados como mera referência, não se tratando de meta ou parâmetro de performance de rentabilidade.

Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. Nem a Santander Asset Management, e nem qualquer sociedade por ela controlada ou a ela coligada podem estar sujeitas a qualquer dano direto, indireto, especial, secundário, significativo, punitivo ou exemplar, incluindo prejuízos provenientes de qualquer maneira, da informação contida neste material.

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. Estes documentos podem ser encontrados

no site www.cvm.gov.br (acessar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo pela sua razão social, posteriormente selecionar o documento que se deseja consultar – Regulamento, Formulário de Informações Complementares ou Lâmina de Informações Essenciais). Descrição do Tipo ANBIMA disponível no Formulário de Informações Complementares. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Os fundos de investimento imobiliário seguem ICVM571, sendo constituídos por determinação legal como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de forma que os cotistas poderão enfrentar dificuldades na compra e venda de cotas no mercado secundário administrado pela B3, por conta da liquidez.

Este material é para uso exclusivo de seus receptores e seu conteúdo não pode ser reproduzido, redistribuído ou publicado de qualquer forma, integral ou parcialmente, sem a expressa autorização prévia do Santander. Supervisão e Fiscalização: (a) Comissão de Valores Mobiliários - CVM; e (b) Serviços de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.