



# Relatório Mensal

Dezembro/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\$ 90,40

Fechamento em  
28/12/2023

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,79

Pagamento em  
15/01/2024



## Dados Patrimoniais

Valor Patrimonial<sup>1</sup>:

R\$ 154.683.406,57

Número de Cotistas<sup>1</sup>:

2.576

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:

R\$ 100,20



## Taxas

Taxa de Administração:

1,0%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 28/12/2023.

# Comentário do Gestor



Neste mês a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,79/ cota**, equivalente a **11,0%a.a.**, considerando o valor de mercado da **cota no fechamento (R\$ 90,40)**.

Ao longo do mês de dezembro, foram realizadas novas alocações em CRIs que seguem a tese de investimento abordada no lançamento do produto, sendo:

CRI Constroen	IPCA + 11,25%	R\$ 15,0 milhões
CRI Latam	IPCA + 12,00%	R\$ 3,7 milhões
CRI SuperFrio	IPCA + 9,35%	R\$ 15,1 milhões
CRI Sendas (GIC)	IPCA + 7,00%	R\$ 4,0 milhões

Conforme abordado no material da Oferta, essas alocações estão seguindo um nível de diversificação das alocações em distintos segmentos da economia real. **Reforçamos que o cronograma de alocações continua em linha** com o que foi estimado na divulgação do produto e também apresentado no estudo de viabilidade do IPO.

Em relação ao portfólio de ativos do SAPI11, informamos que durante o mês de dezembro foram realizadas as **4 aquisições supracitadas**, totalizando a compra de R\$ 37,8 milhões. Adicionalmente, em janeiro (até o momento da publicação deste relatório), a **gestão concluiu a compra de mais 2 CRIs**, com montante aproximado de R\$ 21 milhões. Dessa forma, ao considerarmos todas as alocações até o momento, o portfólio de CRIs corresponde a aproximadamente 50% do PL do Fundo a uma **taxa ponderada de IPCA +9,6% e CDI +3,1%**.

Para a continuidade do processo de alocação dos recursos do fundo, estamos com duas operações em **fases de aprovação e com a perspectiva** de conclusão dessas operações mais avançadas, estimamos uma **alocação alvo de 60% do PL do SAPI11**.

Quanto ao capital ainda não alocado em CRIs, realizamos uma **alocação tática em operações compromissadas de curto prazo** remuneradas a 98% do CDI líquida de imposto, visando uma melhor gestão de caixa e rendimentos para os cotistas. Gostaríamos de frisar que todo o montante disponível em caixa (LFT e Compromissada) **não são base para pagamento da taxa de gestão** nos primeiros 6 meses do fundo. Essas operações serão **substituídas por CRIs** conforme ocorrer a evolução das aprovações dos investimentos do pipeline.

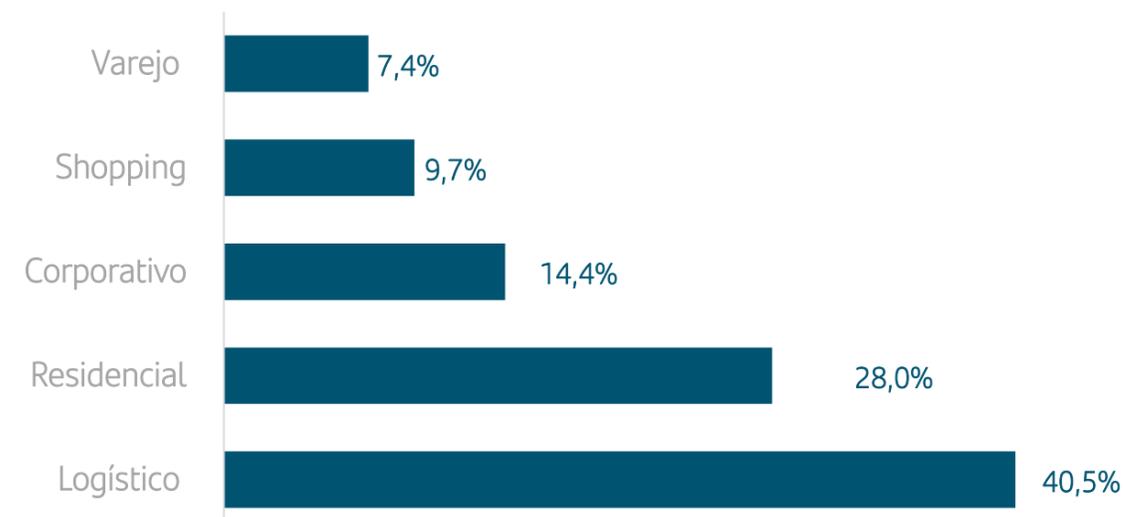
Por fim, o time de gestão **reforça que a tese inicial do produto continua a mesma e está sendo mantida**, assim como o trabalho para entregar o objetivo proposto no lançamento do produto.

# Alocação dos Ativos

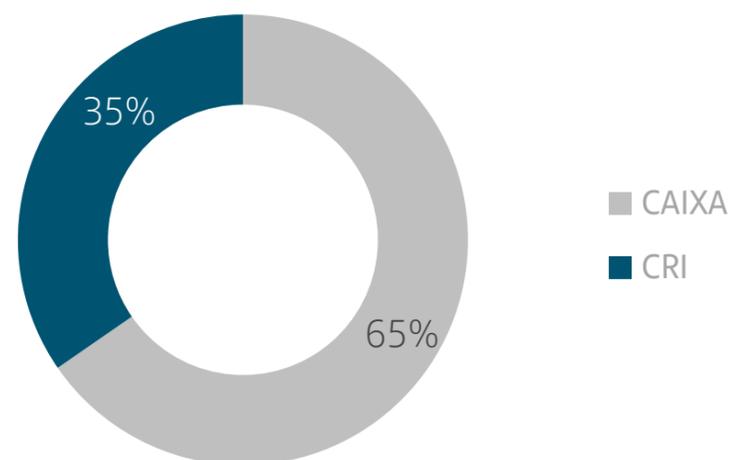
Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 28 de dezembro de 2023:



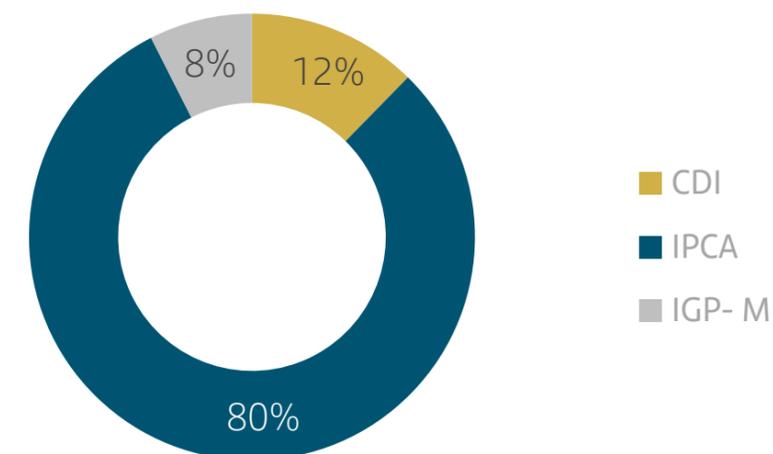
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



## ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



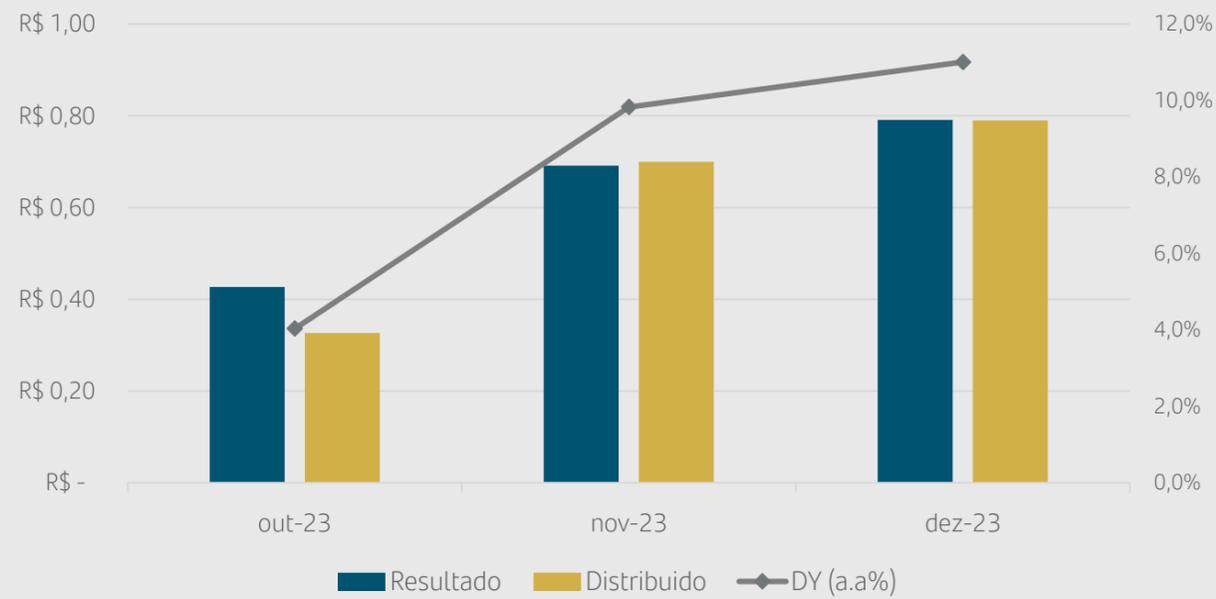
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



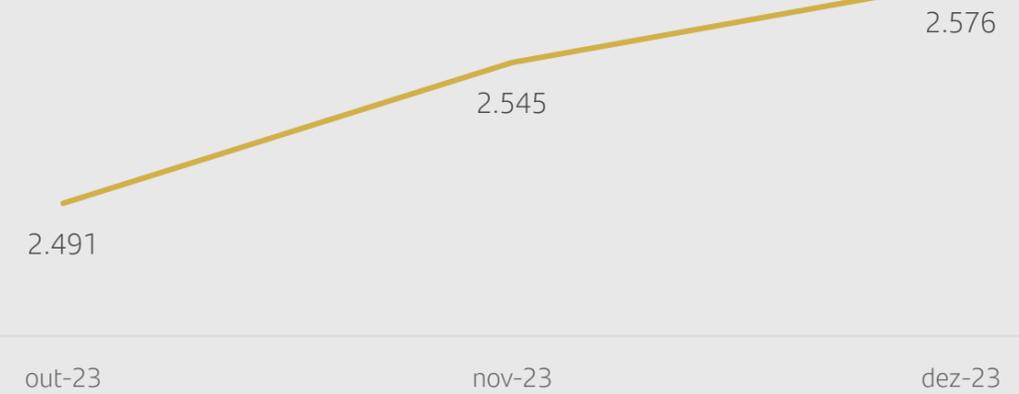
# Visão Geral



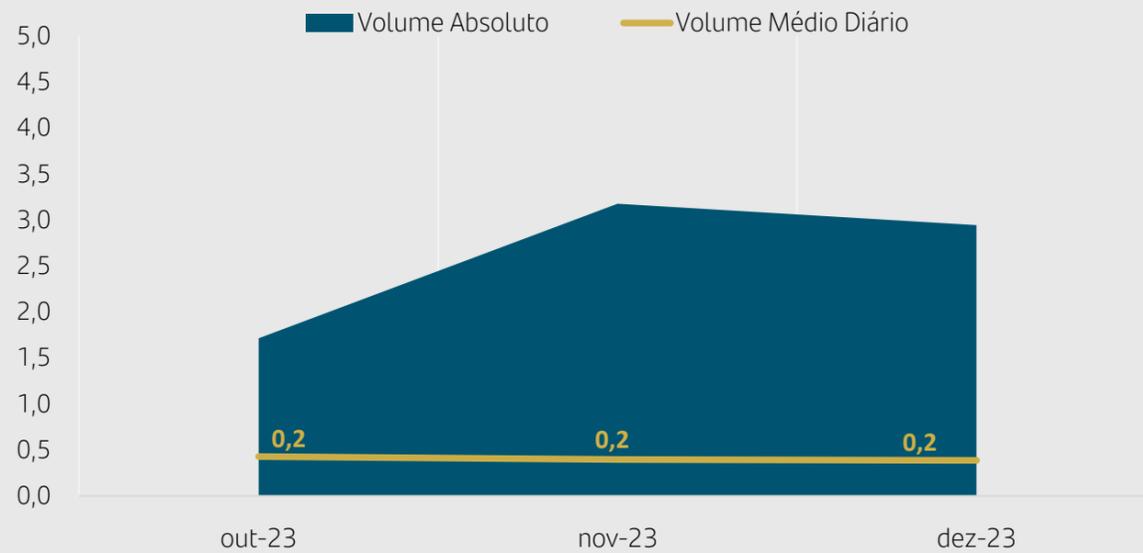
## RENDIMENTOS<sup>1</sup>



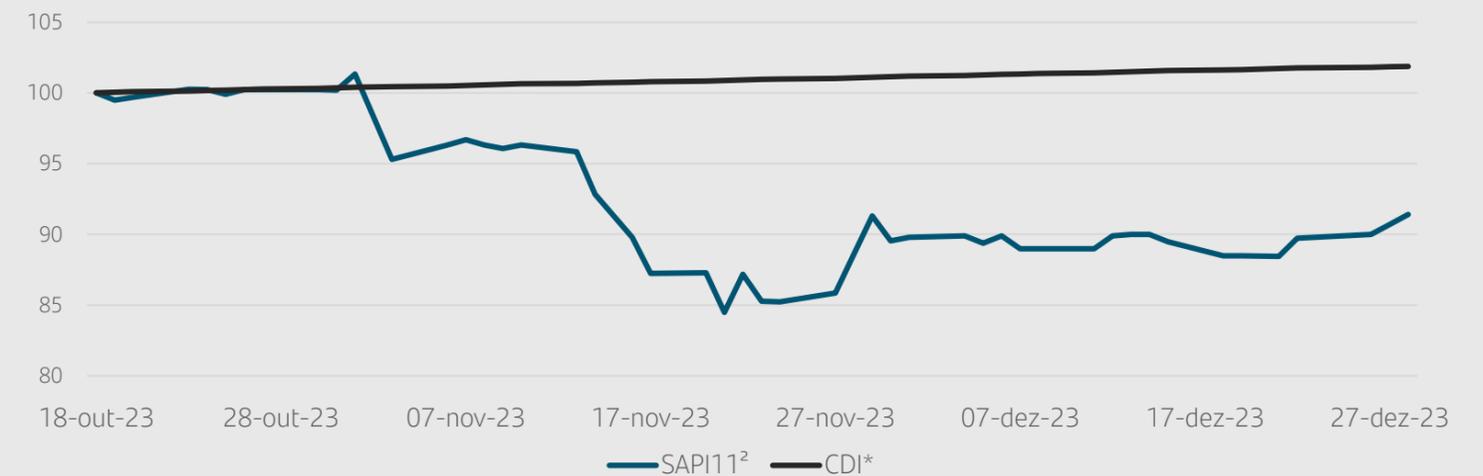
## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



## NEGOCIAÇÃO



## RENTABILIDADE



<sup>2</sup> SAPI11 ajustado por rendimento;

\* CDI líquido de IR.

<sup>1</sup> Dividend Yield calculado com o preço de fechamento de cada mês.

# Informações Contábeis



	Outubro-23	Novembro-23	Dezembro-23	Dezembro-23 (R\$/Cota)	2023 (YTD)
<b>Receitas</b>	R\$ 658.728,12	R\$ 1.095.051,54	R\$ 1.269.372,27	R\$ 0,82	R\$ 3.023.151,93
CRI	R\$ -	R\$ 67.235,97	R\$ 367.143,49	R\$ 0,24	R\$ 434.379,46
RF	R\$ 658.728,12	R\$ 1.027.815,57	R\$ 902.228,78	R\$ 0,58	R\$ 2.588.772,46
<b>Despesas</b>	R\$ -	-R\$ 27.421,93	-R\$ 47.826,97	-R\$ 0,03	-R\$ 75.248,90
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	R\$ -	-R\$ 20.000,00	-R\$ 30.000,00	-R\$ 0,02	-R\$ 50.000,00
Outras	R\$ -	-R\$ 7.421,93	-R\$ 17.826,97	-R\$ 0,01	-R\$ 25.248,90
<b>Resultado</b>	R\$ 658.728,12	R\$ 1.067.629,61	R\$ 1.221.545,30	R\$ 0,79	R\$ 2.947.903,03
Resultado Período Anteriores	R\$ -	R\$ 12.949,19		R\$ -	
<b>Distribuição Mês</b>	R\$ 504.360,15	R\$ 1.080.578,80	R\$ 1.219.510,36	R\$ 0,79	R\$ 2.804.449,31

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$143.453,71** (R\$0,09 por cota).

# Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 28 de dezembro de 2023.

Duration da Carteira: 3,5 anos

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)
<b>CRI - IPCA+</b>									
Mega Moda	22L1668408	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-34	5,2	3,4%	8,22%	7,61%
Constroen	23L2482085	Canal Sec	Residencial	Mensal	dezembro-29	15,0	9,7%	11,25%	11,25%
SuperFrio	21J1022783	True Sec	Logístico	Mensal	outubro-31	15,1	9,7%	9,35%	9,04%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Opea	Corporativo	Mensal	agosto-32	3,7	2,4%	12,00%	12,90%
Sendas (GIC)	22F1357736	Opea	Varejo	Mensal	abril-34	4,0	2,6%	7,00%	6,86%
<b>Total</b>						<b>42,9</b>	<b>27,8%</b>	<b>9,89%</b>	<b>9,77%</b>
<b>CRI - CDI+</b>									
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	junho-28	6,6	4,3%	4,00%	3,97%
<b>Total</b>						<b>6,6</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,00%</b>	<b>3,97%</b>
<b>CRI - IGP-M</b>									
ONS	12L0033171	Brazilian Sec	Corporativo	Mensal	novembro-27	4,0	2,6%	9,44%	9,03%
<b>Total</b>						<b>4,0</b>	<b>2,6%</b>	<b>9,44%</b>	<b>9,03%</b>
<b>OUTROS</b>									
Compromissada						40,2	26,0%	98% CDI	
LFT						61,0	39,4%		
<b>Total</b>						<b>101,1</b>	<b>65,4%</b>		

# 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:** 4.9 anos



**CRI CONSTROEN**

O CRI possui como lastro a nota comercial com destinação de reembolso de obras realizadas pela construtora. A estrutura de garantias é composta pela Alienação Fiduciária de unidades de um empreendimento residencial já performado, cessão de recebíveis e aval. O LTV da operação é de 50%. O CRI vence em dezembro de 2029 e a sua remuneração é de IPCA + 11,25%.

**Duration:** 4.0 anos



**CRI SUPERFRIO**

A Superfrio atua na logística frigorificada, dispendo de galpões logísticos refrigerados e prestação de serviços logísticos. O CRI conta com garantia (alienação fiduciária) de dois galpões logísticos refrigerados, localizados em Barueri-SP e em Caxias-RJ, com valor de avaliação de venda forçada de R\$ 58,1M e R\$49,6M, respectivamente (LTV = 92%). Adicionalmente, também conta com a cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários dos Imóveis cujo fluxo deverá ser superior a 1,5x às parcelas devidas do CRI (Índice de Garantia). A taxa de remuneração da operação é IPCA+ 7,9%.

**Duration:** 3.3 anos

# 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:



2



**CRI LATAM (Bradesco)**

O CRI possui como lastro final um contrato Built to Suit com o grupo Latam Airlines com risco de crédito mitigado por uma Carta Fiança do Banco Bradesco.

**Duration:** 3.8 anos



**CRI SENDAS (GIC)**

CRI lastreado em 17 contratos de locação com o grupo Assaí (Sendas Distribuidora S.A.). As lojas foram compradas pela Barzel Properties e locadas ao Assaí por 25 anos. A operação conta com a alienação fiduciária de cotas do FII Barzel e a cessão de aluguéis das lojas locadas. A operação vence em abril de 2034 e possui rating AAA pela Fitch.

**Duration:** 4.6 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:** 1.9 anos

# 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:



• 3



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, todos os recursos que permanecem no caixa são destinados as operações do ano seguinte.

**Duration:** 2.0 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.cvm.gov.br).