



Relatório Mensal

Janeiro/2024

Santander Papéis Imobiliários FII
SAPI11



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\$ 92,38

Fechamento em
31/01/2024

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,80

Pagamento em
16/02/2024



Dados Patrimoniais

Valor Patrimonial¹:

R\$ 154.622.636,74

Número de Cotistas¹:

2.595

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 100,16



Taxas

Taxa de Administração:

1,0%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

¹Posição em 31/01/2024.

Comentário do Gestor



Neste mês a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,80/cota**, equivalente a **10,9%a.a.**, considerando o valor de mercado da cota no fechamento (R\$ 92,38).

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

CRI PGE	IPCA + 8,00%	R\$ 10,0 milhões
CRI Sendas	CDI + 2,65%	R\$ 11,1 milhões

Seguindo a tese de investimento abordada na divulgação do produto e no material da oferta, o portfólio de CRIs continua distribuído em diversos setores da economia real. A equipe de gestão entende que é importante manter uma pulverização de segmentos na composição da carteira do FII. Além disso, ratificamos que o cronograma estimado de alocações continua em linha com objetivos propostos na política de investimento do SAPI11.

Além das 2 aquisições supracitadas, totalizando a compra de R\$ 21,1 milhões ao longo do mês de janeiro, em fevereiro (até o momento da publicação deste relatório) a gestão concluiu a compra de mais 2 CRIs, com montante aproximado de R\$ 25 milhões. Dessa forma, ao considerarmos todas as alocações até o momento, o portfólio de CRIs corresponde a aproximadamente 65% do PL do Fundo, a uma taxa ponderada de IPCA+9,5%, IGP-M+9,4% e CDI +3,1%.

Dando continuidade ao processo de alocação dos recursos do fundo, estamos com duas operações em fase de análise avançada. Considerando a perspectiva de aprovação e alocação destas operações, estimamos uma alocação alvo de 84% do PL do SAPI11.

Dentro da carteira de CRIs do SAPI11, foi realizada uma assembleia geral de cotistas para deliberar sobre alterações na emissão Martini Meat (22F0930128), a qual deliberou pela alteração do indexador da operação de CDI+4% a.a. para IPCA+ 9,3% a.a, com carência de amortização do principal por 12 meses e pagamento de um fee de 3% sobre o saldo devedor, que será pago ao Fundo no momento da alteração das condições. Ressaltamos que, devido à carência nos 12 primeiros meses, votamos contra o pleito.

Quanto ao capital ainda não alocado em CRIs, renovamos mais uma vez a **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 reforçar que todo o montante disponível em caixa (LFT e Compromissada) **não é base para pagamento da taxa de gestão** nos primeiros 6 meses do fundo.

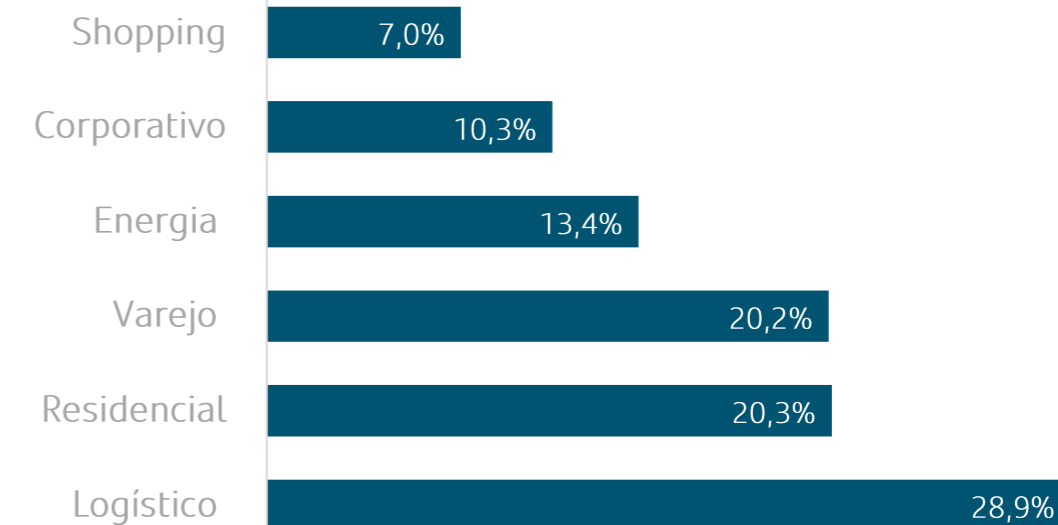
Por fim, o time de gestão **reforça que a tese inicial do produto continua a mesma e está sendo mantida**, assim como o trabalho para entregar o objetivo proposto no lançamento do produto.

Alocação dos Ativos

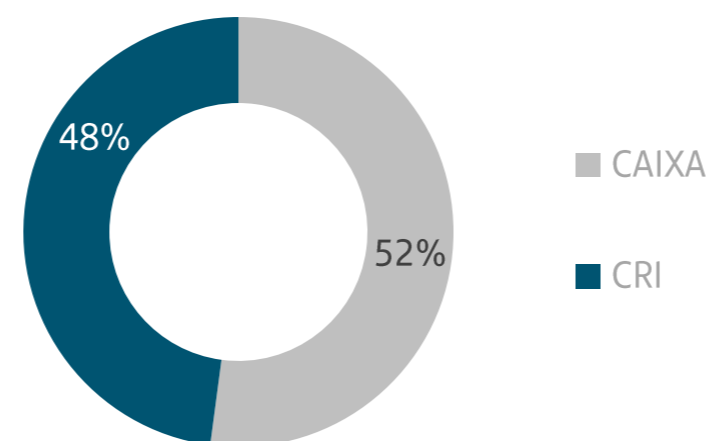
Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 31 de janeiro de 2024:



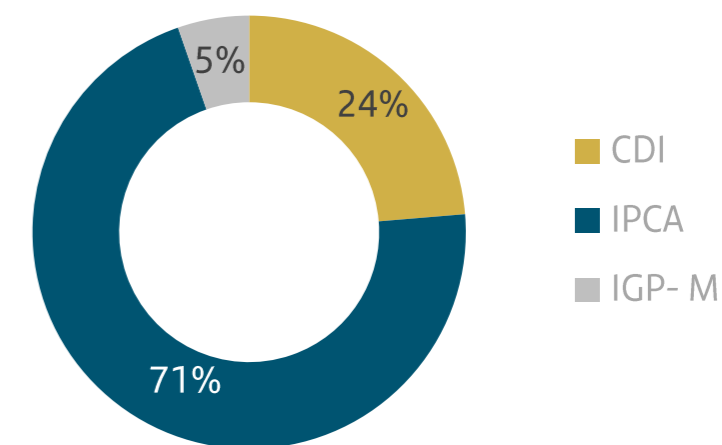
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



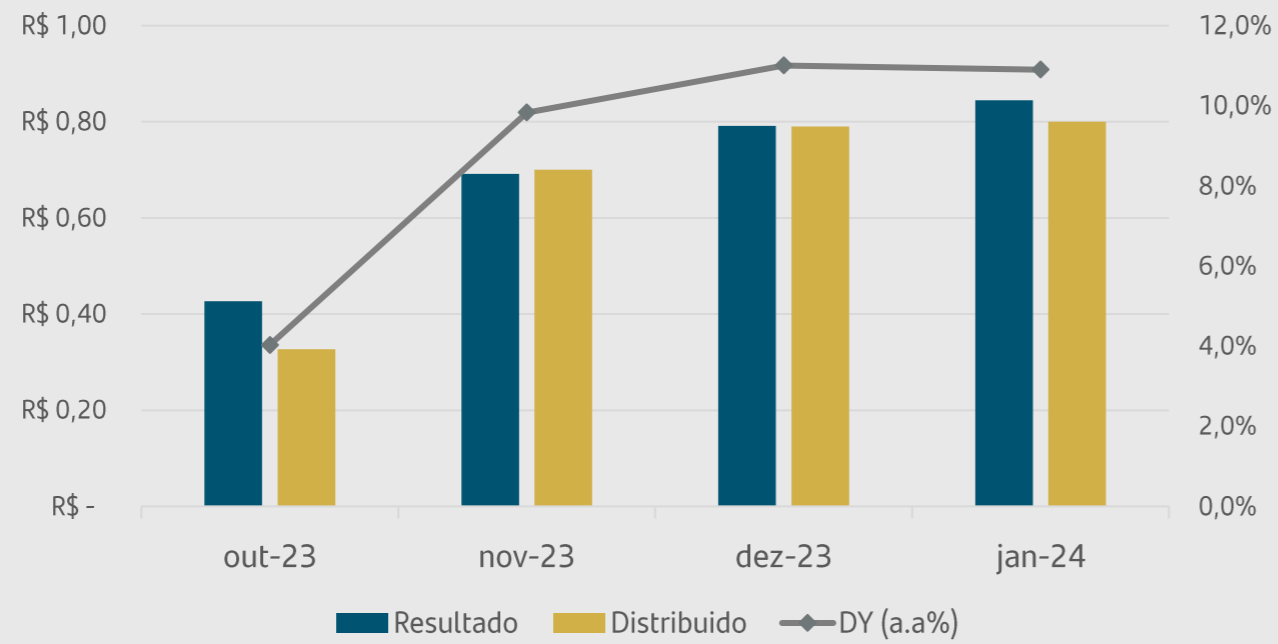
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



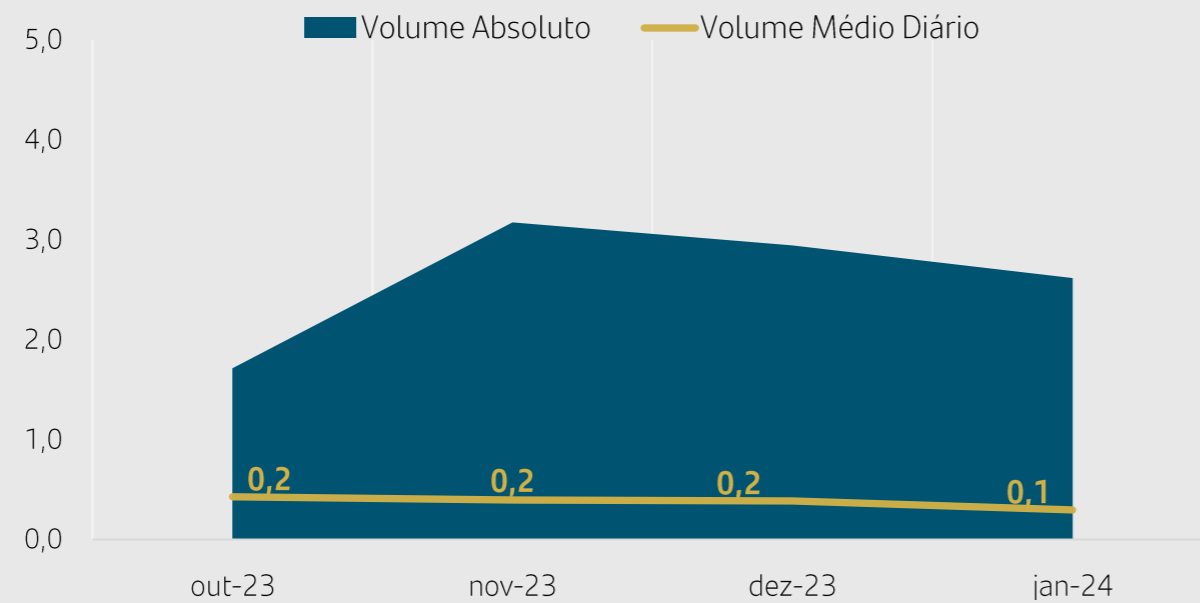
Visão Geral



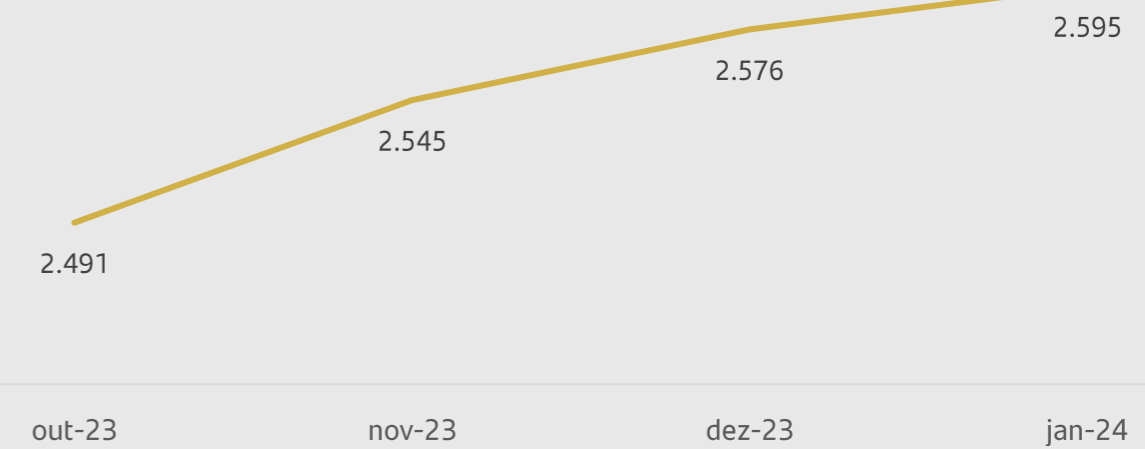
RENDIMENTOS¹



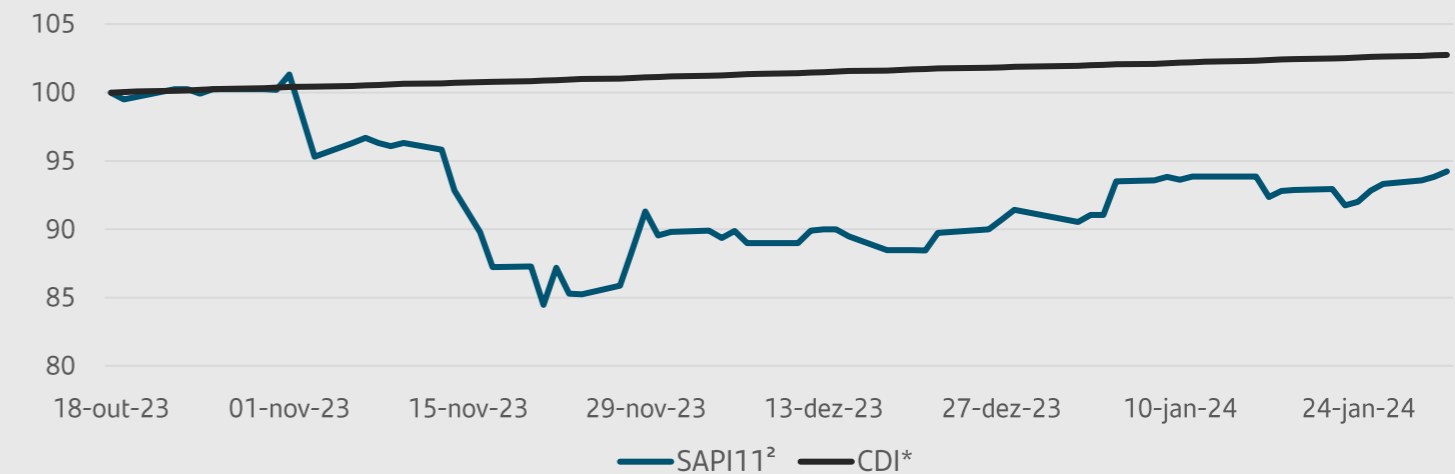
NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



RENTABILIDADE



² SAPI11 ajustado por rendimento;

* CDI líquido de IR.

¹ Dividend Yield calculado com o preço de fechamento de cada mês.

Informações Contábeis



	2023		2023 (R\$/Cota)		janeiro-24		Janeiro-24 (R\$/Cota)	
Receitas	R\$	3.023.151,93	R\$	1,96	R\$	1.357.951,07	R\$	0,88
CRI	R\$	434.379,46	R\$	0,28	R\$	686.860,01	R\$	0,44
RF	R\$	2.588.772,46	R\$	1,68	R\$	671.091,06	R\$	0,43
Despesas	-R\$	75.248,90	-R\$	0,05	-R\$	53.641,29	-R\$	0,03
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$	50.000,00	-R\$	0,03	-R\$	35.021,12	-R\$	0,02
Outras	-R\$	25.248,90	-R\$	0,02	-R\$	18.620,17	-R\$	0,01
Resultado	R\$	2.947.903,03	R\$	1,91	R\$	1.304.309,78	R\$	0,84
Resultado Período Anteriores			R\$	-			R\$	-
Distribuição Mês	R\$	2.804.449,31	R\$	1,82	R\$	1.234.947,20	R\$	0,80

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$212.816,29** (R\$0,14 por cota).

Carteira

Composição da carteira do fundo
no dia 31 de janeiro de 2024.

Duration da Carteira: 3,7 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)
CRI - IPCA+									
Mega Moda	22L1668408	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-34	5,2	3,3%	8,22%	7,87%
Constroen	23L2482085	Canal Sec	Residencial	Mensal	dezembro-29	15,0	9,7%	11,25%	11,40%
SuperFrio	21J1022783	True Sec	Logístico	Mensal	outubro-31	14,9	9,6%	9,35%	9,25%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Opea	Corporativo	Mensal	agosto-32	3,7	2,4%	12,00%	13,14%
Sendas (GIC)	22F1357736	Opea	Varejo	Mensal	abril-34	3,9	2,5%	7,00%	7,08%
PGE	22J0070697	Bari Sec	Energia	Mensal	julho-36	9,9	6,4%	8,00%	8,15%
Total						52,6	34,0%	9,54%	9,63%
CRI - CDI+									
Martini Meat	22F0930128	Vert Sec	Logístico	Mensal	junho-28	6,5	4,2%	4,00%	3,85%
Sendas	19L0867734	True Sec	Varejo	Mensal	novembro-34	11,0	7,1%	2,65%	2,58%
Total						17,5	11,3%	3,15%	3,05%
CRI - IGP-M									
ONS	12L0033171	Brazilian Sec	Corporativo	Mensal	novembro-27	3,9	2,6%	9,44%	9,13%
Total						3,9	2,6%	9,44%	9,13%
OUTROS									
Compromissada						40,3	26,0%	98% CDI	
LFT						40,3	26,1%		
Total						80,6	52,1%		

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 PGE

CRI lastreado em uma debênture emitida pela SPE Paulista Geradora de Energia (PGE) Cascata. Os recursos foram destinados para financiar as obras da central geradora hidrelétrica (CGH) Cascata. A CGH utiliza do potencial hidráulico dos reservatórios (SABESP – Sistema Cantareira) para fornecer energia. O contrato de cessão é firmado com a Vivo Telefônica e possui multa em caso de rescisão. A operação também conta com a alienação fiduciária de cotas da SPE, além do aval da socia majoritária da PGE até o término da obra.

Duration: 5.4 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 MARTINI MEAT

CRI lastreado em uma debenture imobiliária emitida pela Martini Meat, a empresa detém 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



CRI SENDAS

CRI com lastro em aluguéis a serem pagos pela Sendas (Grupo Pão de Açúcar) e garantia dos imóveis (lojas) localizados nas seguintes cidades: Curitiba – PR, Palmas – TO, Camaçari – BA e Castanhal - PA. Operação conta com LTV inicial de 80%. Além da cessão de recebíveis das lojas Assai, alienação fiduciária dos ativos, a estrutura de garantias também é contemplada pela fiança do Grupo Pão de Açúcar.

Duration: 4.3 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, 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 - 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.