



# Relatório Mensal

Março/2026

Santander Papéis Imobiliários FII – Responsabilidade Limitada 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, 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<sup>1</sup>:

R\$ 9,30

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,11

Pagamento em 15/04/2026



## Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:

R\$ 295.837.093,90

Número de Cotistas<sup>1</sup>:

13.088

Valor Patrimonial:

R\$ 10,01



## Taxas

Taxa de Administração:

1,00%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 31/03/2026



Cadastre-se e receba os Relatórios  
do Fundo por e-mail

# Comentário do Gestor



Em março, as incertezas geopolíticas foram determinantes para o desempenho dos ativos no Brasil e no exterior. Após sete meses consecutivos de alta, o IFIX encerrou o mês com queda de 1,1%, mas ainda acumula valorização de 2,5% no ano. As cotas do SAPI11 tiveram leve alta de 0,3% no mercado secundário em março e acumulam valorização de 1,1% no ano. Considerando a distribuição mensal de rendimentos, o retorno total do fundo em 2026 e nos últimos 12 meses foi de 5,9% e 24,7%, respectivamente, superando o IFIX em ambos os períodos. O fundo segue negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial (P/VP de aproximadamente 0,93).

Mantivemos a distribuição de rendimentos em R\$ 0,11 por cota no mês, o que representa um dividend yield anualizado de 15,2%, considerando a cotação de fechamento de R\$ 9,30. Esse patamar de rendimento equivale a 121,7% do CDI líquido de imposto de renda, com base em um CDI de 14,65% ao ano e gross-up de 15% de imposto. Apesar da expectativa de continuidade da queda da taxa Selic nos próximos meses, mantemos a projeção de distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,11 por cota ao mês ao longo do segundo trimestre de 2026.

Em relação às movimentações da carteira, o mês foi marcado por amortizações extraordinárias de alguns CRIs do portfólio. Foram amortizados R\$ 9,7 milhões no conjunto dos CRIs Varginha, reduzindo a posição de 3,4% para 0,3% do patrimônio líquido.

Além disso, houve amortização de R\$ 7,8 milhões do CRI Pedras Altas, com redução de sua participação de 4,8% para 2,1% do patrimônio líquido. Por fim, o CRI Superfrio amortizou aproximadamente 10% do saldo devedor, reduzindo sua concentração de 8,6% para 7,5% do patrimônio líquido.

Apesar de os eventos de amortização elevarem pontualmente o nível de caixa do fundo, entendemos que esses movimentos representam uma oportunidade para reciclagem da carteira, com redução de concentrações específicas, maior diversificação e busca por ativos com perfil de risco semelhante e spreads potencialmente mais atrativos. Nesse contexto, a gestão realizou, na primeira quinzena de abril, a alocação em um CRI do segmento logístico no montante de R\$ 10 milhões, equivalente a 3,4% do patrimônio líquido. O ativo foi adquirido a uma taxa de IPCA + 9%, superior, por exemplo, à observada nas amortizações dos CRIs Varginha (IPCA + 7,5% ao ano). Cabe destacar que os slides a seguir não contemplam essa nova alocação, uma vez que foi realizada em abril. Mais detalhes sobre essa aquisição serão apresentados no próximo relatório gerencial.

Desde novembro de 2025, o Fundo acumulou aproximadamente R\$ 118 milhões em amortizações, considerando eventos ordinários e extraordinários. No mesmo período, e já levando em conta a nova alocação do Fundo, foram investidos cerca de R\$ 103 milhões em CRIs, o equivalente a aproximadamente 87% dos recursos amortizados. Em termos de patrimônio, cerca de 40% do Fundo passou por amortizações no período, dos quais aproximadamente 35% já foram efetivamente realocados. Esse movimento reforça o compromisso em manter o portfólio majoritariamente investido em ativos alvo, com geração de renda recorrente aos cotistas.

Adicionalmente, foi aprovada internamente a estruturação primária de uma nova operação de CRI. A equipe de gestão irá iniciar a estruturação da operação e pretende encerrar todo o processo e liquidar dentro dos próximos 60 dias. Traremos mais detalhes da emissão no relatório de Abril/26.

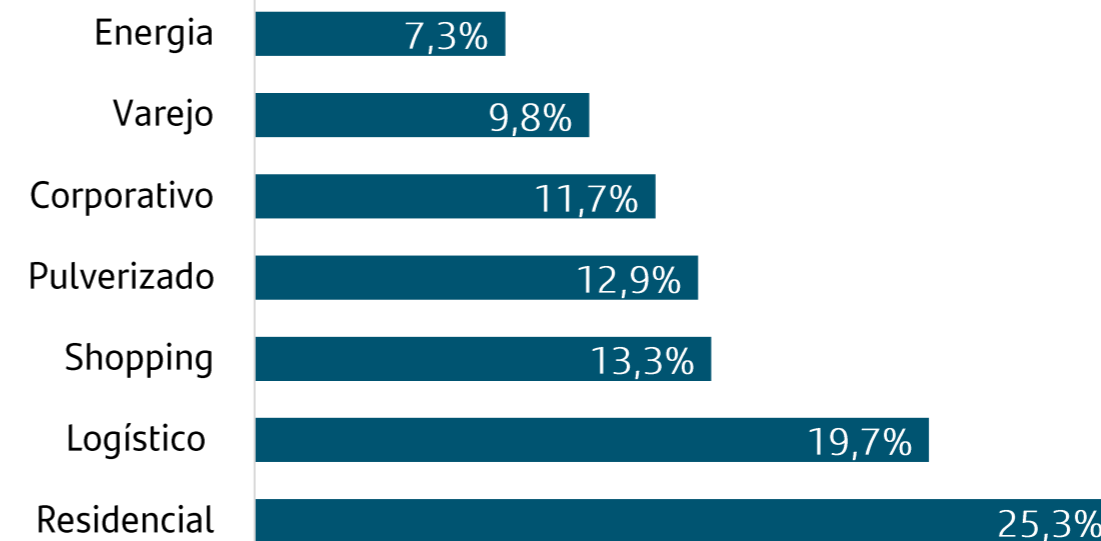
Ao final de março, o SAPI11 contava com 25 CRIs, sendo 58% da carteira atrelada ao IPCA, com taxa média de aquisição de IPCA + 10%, e 41% indexada ao CDI, com taxa média de CDI + 2,8%. Ao todo, 84% do patrimônio está alocado em CRIs. Considerando a posição em KNIP11, o fundo possui 86% de exposição a ativos imobiliários. Com a nova alocação mencionada anteriormente, esse percentual se aproxima de 90%.

# Alocação dos Ativos

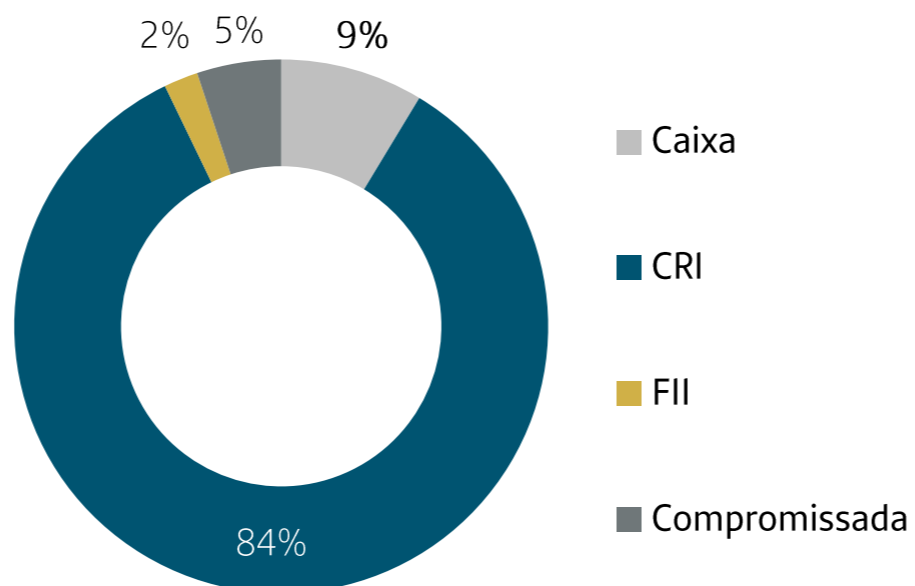
Segue posição de alocação da carteira do fundo em 31 de março de 2026.



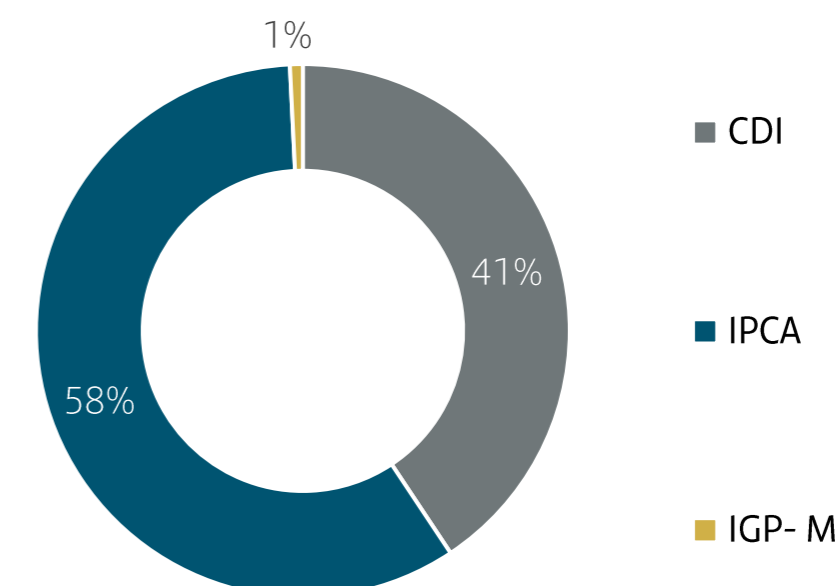
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



## ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



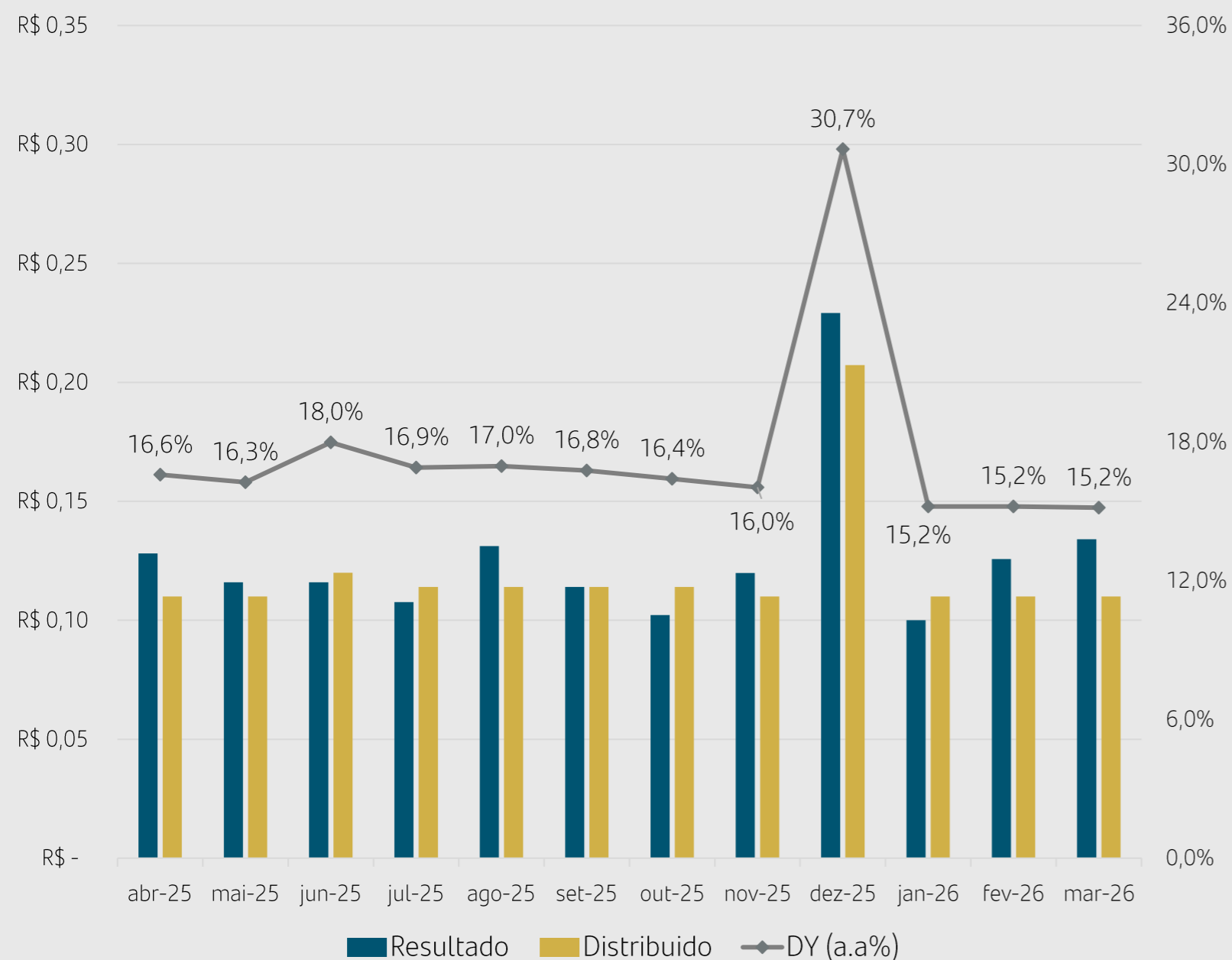
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



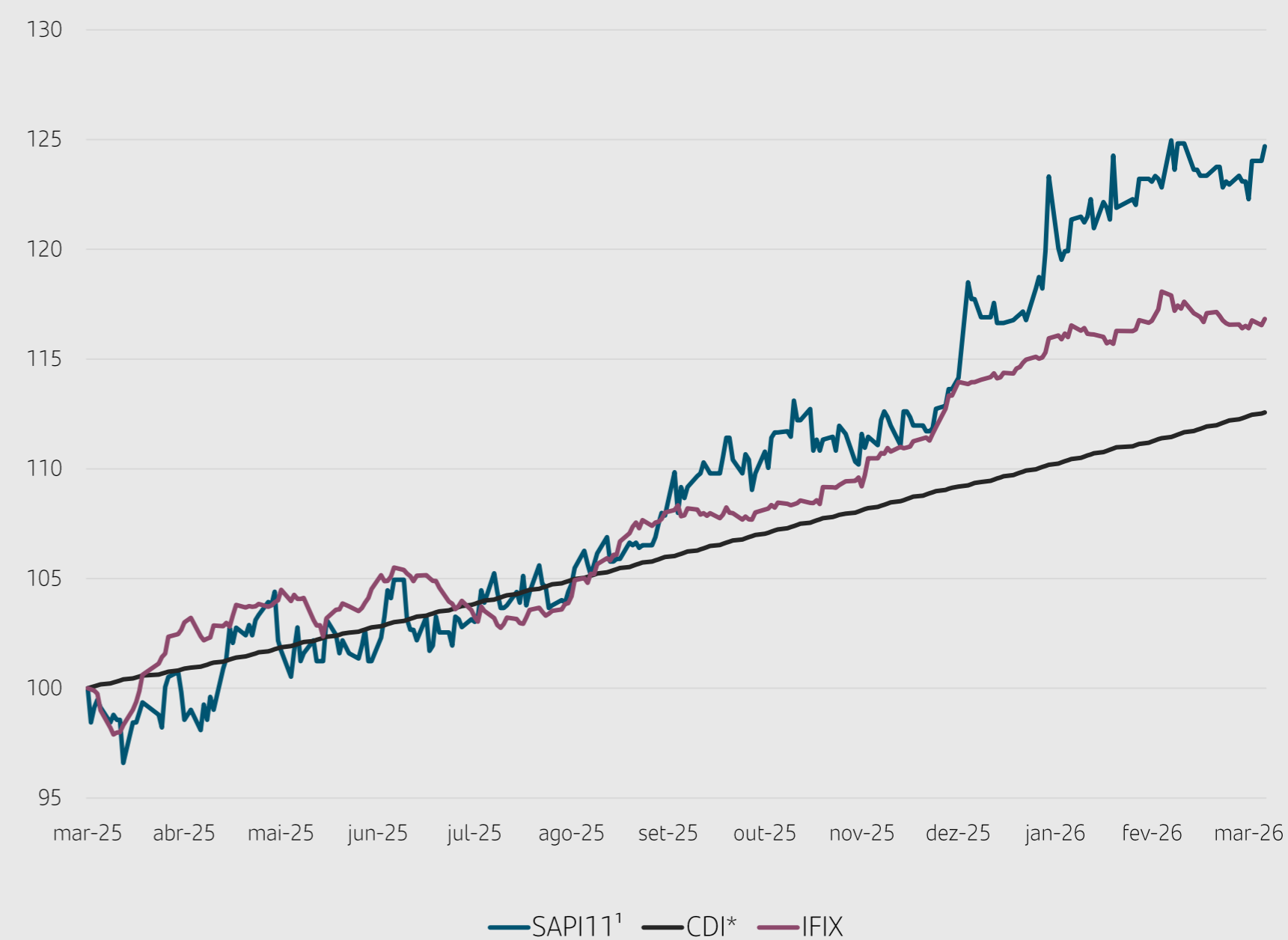
# Visão Geral



## RENDIMENTOS<sup>1</sup>



## RENTABILIDADE



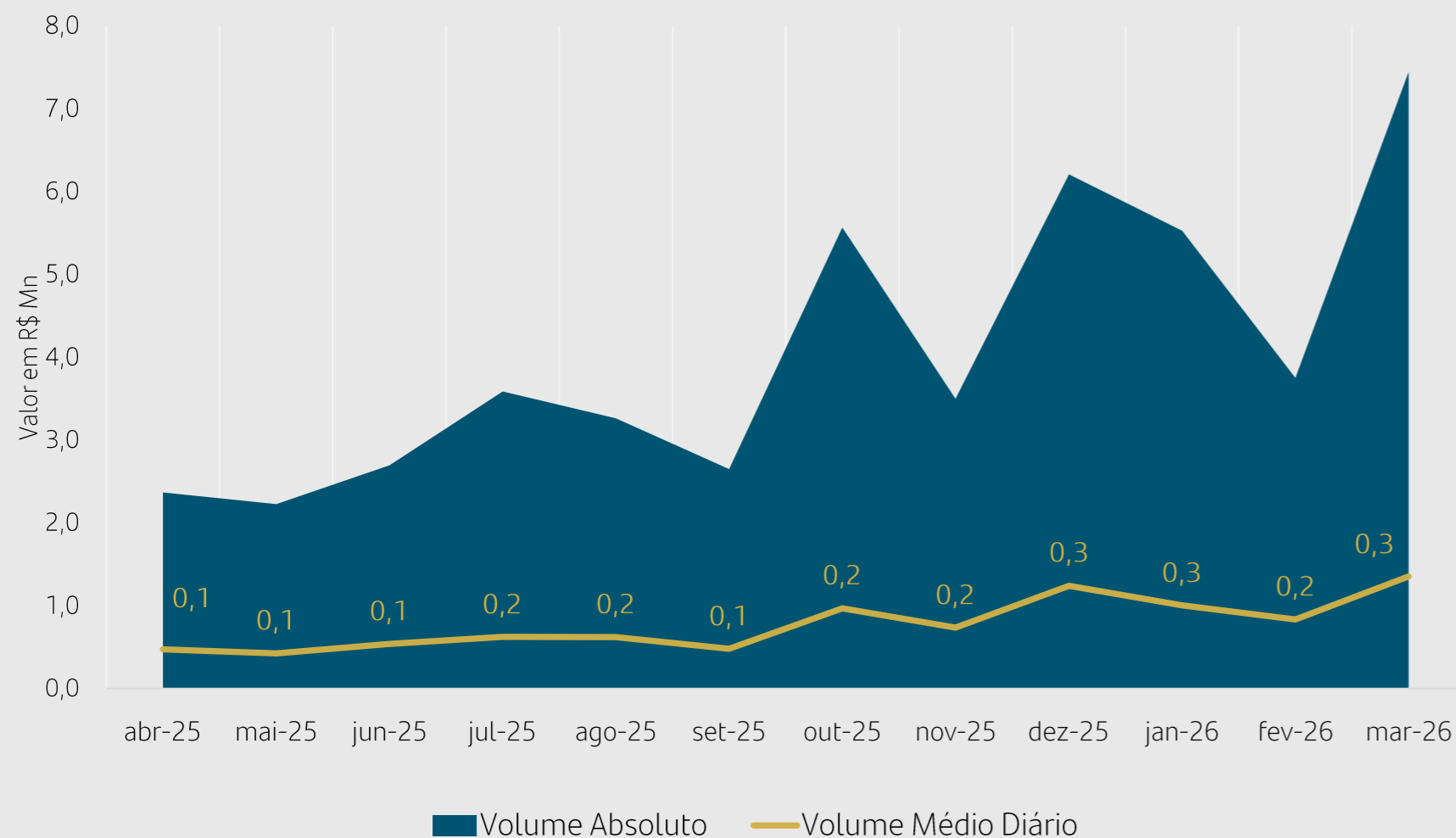
SAPI11<sup>1</sup> ajustado por rendimento; CDI\* líquido de IR (15%).

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

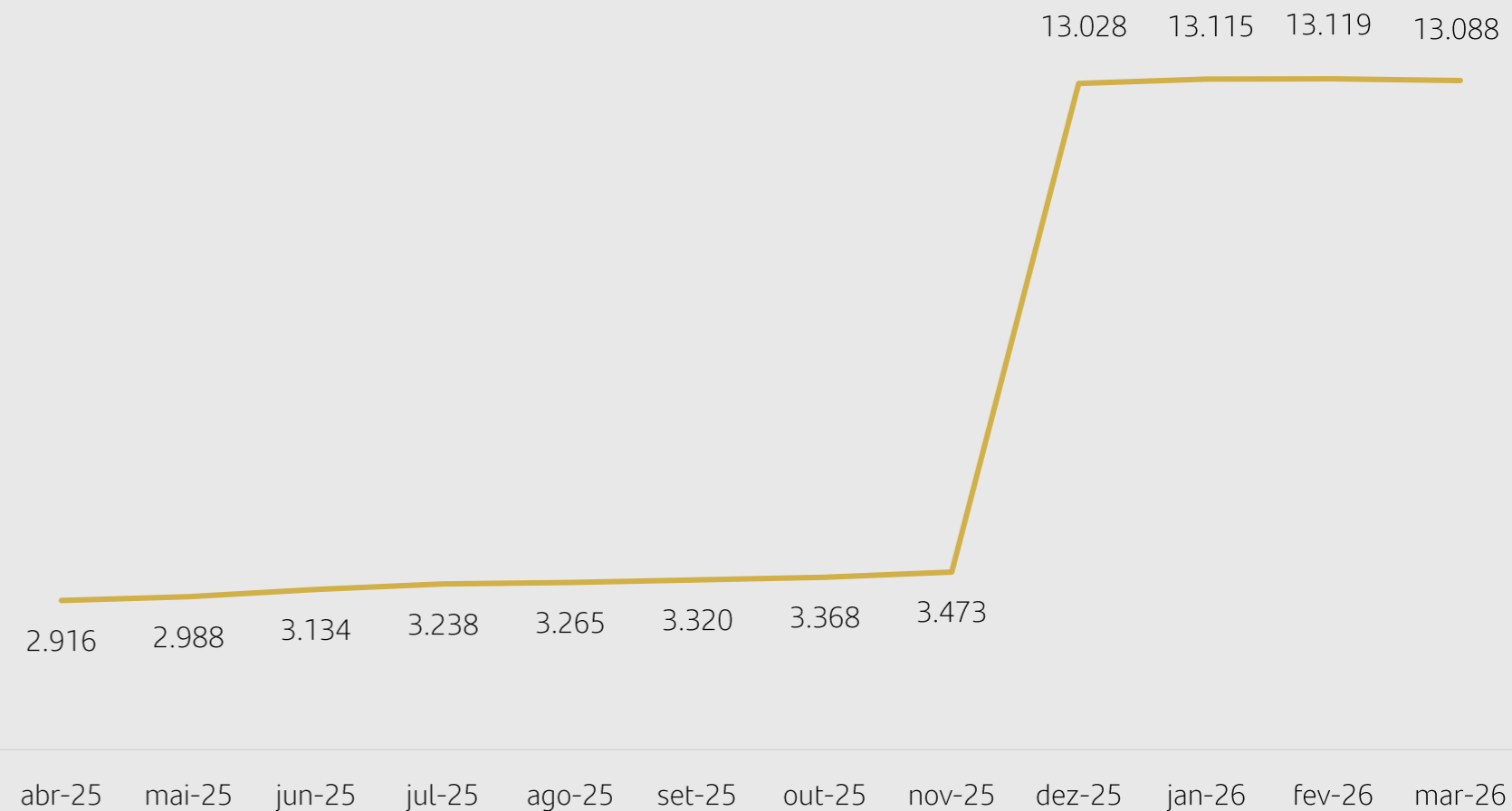
# Visão Geral



## NEGOCIAÇÃO



## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



# Informações Contábeis



	janeiro-26		fevereiro-26		março-26		Março-26 (R\$/Cota)		2026 (YTD)	
<b>Receitas</b>	R\$	3.013.040,64	R\$	3.979.318,22	R\$	4.188.032,05	R\$	0,142	R\$	11.180.390,92
CRI	R\$	2.763.915,51	R\$	3.214.290,08	R\$	3.631.386,94	R\$	0,123	R\$	9.609.592,53
FIs	R\$	46.811,80	R\$	46.811,80	R\$	43.468,10	R\$	0,001	R\$	137.091,70
RF	R\$	202.313,34	R\$	718.216,34	R\$	513.177,02	R\$	0,017	R\$	1.433.706,69
<b>Despesas</b>	-R\$	225.584,19	-R\$	263.033,61	-R\$	223.423,84	-R\$	0,008	-R\$	712.041,64
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$	203.646,99	-R\$	222.698,62	-R\$	202.255,82	-R\$	0,007	-R\$	628.601,43
Outras	-R\$	21.937,20	-R\$	40.334,99	-R\$	21.168,02	-R\$	0,001	-R\$	83.440,21
<b>Resultado</b>	R\$	2.787.456,45	R\$	3.716.284,61	R\$	3.964.608,21	R\$	0,134	R\$	10.468.349,28
Resultado Período Anteriores	R\$	464.508,86	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	464.508,86
<b>Distribuição Mês</b>	R\$	3.251.965,31	R\$	3.251.965,31	R\$	3.251.965,31	R\$	0,110	R\$	9.755.895,93

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$ 2.833.444,73 (R\$0,10 por cota)**. Adicionalmente, a correção monetária das posições dos CRIs atrelados ao IPCA+ foi distribuída ao longo do último mês, de modo que permanece um valor de R\$ 0,01/cota.

# Carteira

Composição da carteira do fundo  
no dia 31 de março de 2026.

Duration da Carteira: 3.6 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>									
SuperFrio	21J1022783	Opea	Logístico	Mensal	outubro-31	22,3	7,5%	11,90%	12,76%
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	março-34	15,8	5,3%	9,48%	9,84%
Constroen	23L2482085	Canal	Residencial	Mensal	dezembro-29	15,3	5,2%	11,84%	12,65%
Casa Uvva	25H3372853	Leverage	Residencial	Mensal	agosto-35	12,1	4,1%	11,31%	11,41%
Almeida Junior	25L0159688	Opea	Shopping	Mensal	dezembro-35	12,0	4,1%	8,58%	8,78%
Pirelli	23L1538459	Canal	Logístico	Mensal	setembro-39	9,9	3,4%	8,15%	8,30%
Ed. Sampo	25L2909516	Opea	Corporativo	Mensal	outubro-34	9,9	3,4%	8,50%	8,83%
RZK Energia	24C2195885	Casa de Pedra	Energia	Mensal	março-36	9,4	3,2%	9,50%	11,07%
PGE	22J0070697	Bari	Energia	Mensal	julho-36	8,8	3,0%	8,00%	10,55%
MRV Flex	25C3917602	Opea	Pulverizado	Mensal	agosto-35	8,3	2,8%	10,28%	9,96%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Opea	Corporativo	Mensal	agosto-32	5,9	2,0%	13,86%	15,72%
Mega Moda	22L1668408	Opea	Shopping	Mensal	dezembro-34	4,8	1,6%	8,22%	8,91%
Amora	22H1116780	Virgo	Pulverizado	Mensal	agosto-27	4,2	1,4%	8,80%	11,32%
Sendas (GIC)	22F1357736	Opea	Varejo	Mensal	abril-34	3,5	1,2%	7,00%	7,90%
Villa XP	21D0456641	ISEC	Corporativo	Mensal	abril-36	2,5	0,9%	8,21%	8,29%
Varginha	22I0089943	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	0,7	0,2%	7,50%	9,23%
Varginha II	23I1257019	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	0,3	0,1%	7,55%	9,25%
<b>Total</b>						<b>145,8</b>	<b>49,3%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,75%</b>
<b>CRI - IGP-M</b>									
ONS	12L0033171	Brazilian	Corporativo	Mensal	novembro-27	1,9	0,7%	9,44%	11,50%
<b>Total</b>						<b>1,9</b>	<b>0,7%</b>	<b>9,44%</b>	<b>11,50%</b>

# Carteira

Composição da carteira do fundo  
no dia 31 de março de 2026.

Duration da Carteira: 3.6 anos

DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME MTM (R\$ MM)	% PL	CUPOM (COMPRA)	CUPOM (MTM)
<b>CRI - CDI+</b>									
Sendas	19L0867734	Opea	Varejo	Mensal	novembro-34	20,8	7,0%	2,44%	3,71%
MRV FB	25L3506423	Opea	Pulverizado	Mensal	dezembro-28	19,8	6,7%	1,75%	1,87%
Fator Realty	25L2997535	Leverage	Residencial	Mensal	dezembro-29	19,0	6,4%	4,25%	4,35%
Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Habita Sec	Shopping	Mensal	setembro-34	16,4	5,5%	1,26%	1,21%
Eleva	24D4617098	Província	Residencial	Mensal	julho-27	10,2	3,4%	4,25%	3,96%
São Benedito	24C1693601	Bari	Corporativo	Mensal	março-31	8,9	3,0%	3,50%	2,73%
Pedras Altas	24L1786704	Província	Residencial	Mensal	dezembro-27	6,3	2,1%	3,75%	3,53%
<b>Total</b>						<b>101,3</b>	<b>34,2%</b>	<b>2,81%</b>	<b>2,99%</b>
<b>OUTROS</b>									
Compromissada						15,1	5,1%		
Caixa Líquido						25,6	8,7%		
KNIP11						6,1	2,1%		
<b>Total</b>						<b>46,8</b>	<b>15,8%</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 SUPERFRIO

A Superfrio atua na logística frigorificada, dispondo 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\$ 66,6M e R\$65,1M, respectivamente (LTV = 71,8%). 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+9,6%.

**Duration:** 2.4 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.

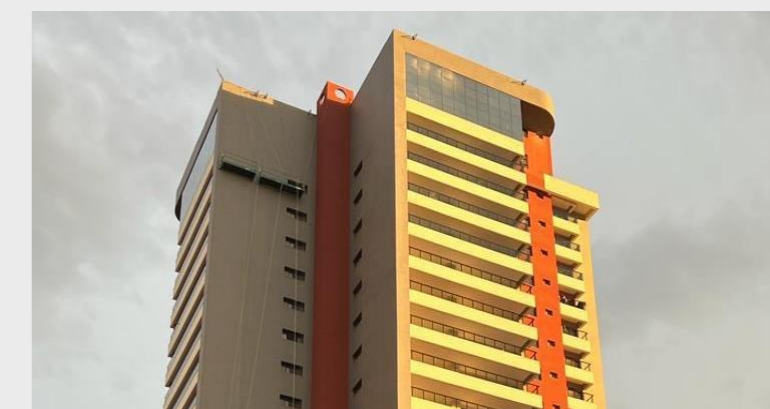
**Duration:** 3.3 anos



## 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:** 2.8 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 CASA UVVA

Operação com lastro nas Notas Comerciais emitidas pela SPE do Projeto Casa Uvva para financiar a construção de um loteamento de alto padrão em Goiânia - GO. A Série Sênior é remunerada a IPCA+11,40% a.a. e com vencimento em Ago/35. O CRI conta com a Alienação Fiduciária dos lotes, Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis, Alienação Fiduciária das ações da SPE e 20% de Subordinação. Por fim, há a constituição de Fundo de Juros de 3PMTs futuras, Fundo de Despesa e Aval tanto da Holding quanto das Pessoas Físicas.

**Duration:** 5.1 anos



## CRI ALMEIDA JUNIOR

O CRI possui alienação fiduciária de 72,5% do Norte Shopping do grupo Almeida Jr (grupo dominante no setor de Shopping Center no estado de Santa Catarina), além de cessão fiduciária dos recebíveis de aluguel e estacionamento dos Shoppings Norte e Nações. A operação também conta com fiança da holding Almeida Junior. A estrutura da dívida conta com LTV máximo de 65% e ICSD mínimo de 1,1x. O Norte Shopping é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2011, conta com um total de 182 lojas e mais de 1.600 vagas de estacionamento, totalizando 35.545 m<sup>2</sup> de ABL.

**Duration:** 5.5 anos



## CRI PIRELLI

Trata-se de um CRI emitido em série única e vinculado a um centro de distribuição logístico da Pirelli localizado em Campinas/SP, com área bruta locável de 55.802 m<sup>2</sup>. O imóvel foi desenvolvido sob modelo built-to-suit (BTS) e possui contrato de locação de longo prazo, com duração de 15 anos. A operação é garantida pela alienação fiduciária do direito real de superfície do ativo e conta ainda com mecanismos adicionais de segurança, como seguro-fiança locatícia cobrindo no mínimo 18 aluguéis, fundo de reserva e fiança bancária emitida por instituição financeira com rating nacional AAA.

**Duration:** 5.6 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 SOMPO

Operação estruturada com lastro em CCI emitida no contexto da aquisição do imóvel Sompo, localizado na região da Avenida Paulista, em São Paulo/SP, por um FII gerido pela Barzel (GIC). Como principais garantias, a estrutura contempla a alienação fiduciária de 100% do imóvel, além da cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos contratos de locação do imóvel. Adicionalmente, a operação conta com fundo de reserva equivalente a dois meses de obrigações financeiras. Por fim, considerando o valor de venda forçada do ativo, o LTV aproximado da operação é aproximadamente 48,9%.

**Duration:** 3.8 anos



## CRI RZK ENERGIA

CRI com lastro em notas comerciais das SPEs subsidiárias do Grupo RZK Energia. Os recursos serão utilizados para a construção de 13 usinas solares distribuídas nos estados do MT, GO, SP e PR. Essas usinas já possuem contratos com prazos de 15 anos firmados que foram cedidos como garantia da operação. Além da cessão fiduciária de 100% dos contratos, a operação conta com AF de cotas da SPE e Aval da Holding RZK Energia. O Grupo RZK iniciou as atividades em 1985; Desde 2012 tem atuado em projetos de geração de energia solar e desde 2018 iniciou as operações como comercializadora de energia no mercado livre.

**Duration:** 4.1 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:** 4.4 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:



• 4

## CRI MRV FLEX

O CRI tem como lastro os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI. A operação foi estruturada com a MRV Engenharia e Participações S.A. e dividida em três séries (sênior, mezanino e subordinada). A série sênior, adquirida pelo fundo, conta com garantias, como: (i) coobrigação da MRV durante o prazo de obras, (ii) futura alienação fiduciária de imóvel para todos os créditos quando do Habite-se e (iii) fundo de juros e despesas. O CRI MRV Flex possui vencimento em agosto de 2035 e remuneração de IPCA + 10,28%.

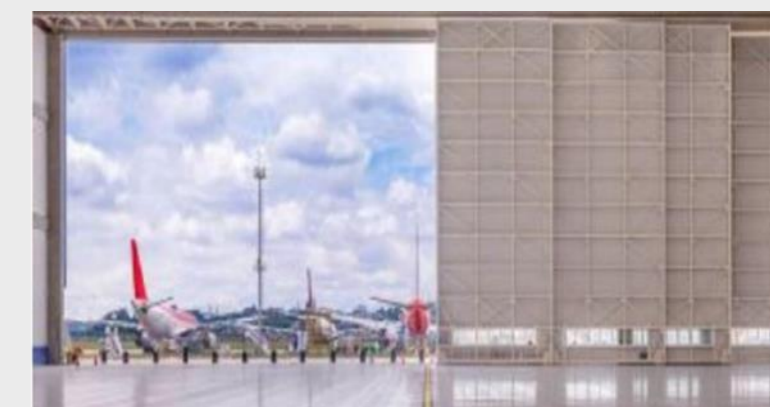
**Duration:** 2.6 anos



## 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:** 2.9 anos



## CRI MEGA MODA

CRI lastreado em notas comerciais emitidas pela SPE Mega Moda Shopping e contratos de aluguéis vinculados ao empreendimento. A operação 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:** 3.9 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:



• 5

## CRI AMORA

Operação com lastro nos contratos de compra e venda de imóveis residenciais performados pela aMora. Durante o período de financiamento, o comprador paga 20% do imóvel em forma parcelada. Após o fim do período, pode quitar e adquirir o imóvel. Além da alienação fiduciária dos imóveis, a operação também conta com a cessão de recebíveis, alienação fiduciária de cotas da empresa, aval e subordinação de 15%. A remuneração segue o IPCA + 8,80%.

**Duration:** 1.3 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:** 3.6 anos



## CRI VILLA XP

CRI Villa XP possui lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A debênture conta com garantia o terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque-SP, centro administrativo da XP. A operação conta com remuneração IPCA + 5,0%.

**Duration:** 7.9 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:



6

## CRI VARGINHA I & II

CRI com lastro em debentures emitidas para financiar a construção do condomínio logístico em Varginha – MG, adquirido pelo fundo Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11). Atualmente, o complexo já está finalizado e com habite-se e possui 83.000 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). A operação conta com a alienação fiduciária do imóvel. Além disso, o LTV da operação não pode ser superior a 55%.

Com padrão construtivo Classe AAA, o empreendimento está localizado no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

**Duration:** 3.0 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 (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, todos os recursos que permanecem no caixa são destinados as operações do ano seguinte.

**Duration:** 0.8 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:** 4.9 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:



7

## CRI MRV FB

Operação estruturada com lastro em CCIs representativas de diversos contratos de compra e venda de unidades residenciais da MRV. A estrutura prevê mecanismo de recompra obrigatória dos créditos pela companhia em caso de distrato dos contratos que compõem o lastro da operação. Adicionalmente, está prevista a constituição futura de alienação fiduciária dos créditos quando da emissão do habite-se dos empreendimentos. Como mecanismos adicionais de proteção, a operação conta com fundo de reserva inicial equivalente a 7% do valor da emissão, além de fundo destinado à cobertura de despesas.

**Duration:** 2.6 anos



## CRI FATOR REALTY

CRI com lastro em notas comerciais cedidas pela Holding Fator Realty SA. A operação conta com a alienação fiduciária das unidades em estoque do projeto Capri, a AF de cotas das ações da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis futuros do empreendimento e a fiança dos sócios e da holding.

Adicionalmente, contamos com Fundo de Juros de 6 meses, Fundo de despesa de 4 meses e LTV máximo de 60%. A operação é remunerada a CDI + 4,25% e terá prazo de 48 meses com o pagamento mensal de juros e amortização semestral com os recursos da vendas das unidades.

**Duration:** 3.4 anos



## CRI IGUATEMI FORTALEZA

CRI lastreado em uma debênture imobiliária emitida pela Calila Investimentos S.A. A operação conta com a alienação fiduciária da fração de 65% do imóvel Shopping Iguatemi Fortaleza, perfazendo um LTV inferior a 25% para a série sênior, considerando a avaliação em dez/23 no valor de R\$ 1,68 bilhões (100% do imóvel). Além disso, a estrutura de garantias conta com a cessão fiduciária das receitas do empreendimento, aval da Calila Investimentos e Fundo de Reserva.

**Duration:** 4.6 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:



8

## CRI ELEVA

CRI com lastro em notas comerciais cedidas pela SPE do Projeto Cidade Jardim da companhia Galli Investimentos e Participações. A destinação dos recursos é para a construção do empreendimento de alto padrão na cidade de São Paulo. As liberações dos recursos serão realizadas em até 3 tranches seguindo a necessidade de capital do projeto e controlada por um terceiro contratado. A operação conta com a alienação fiduciária das ações da SPE do projeto, AF dos imóveis, CF dos recebíveis, Aval da Holding e Aval dos sócios. Operação é remunerada a CDI +4,25% e vencimento em Julho de 2027.

**Duration:** 1.2 anos



## CRI SÃO BENEDITO

CRI lastreado na CCI. A operação conta com Alienação Fiduciária de dois imóveis, cessão fiduciária de recebíveis de um empreendimento no Vale dos Guimarães, alienação fiduciária das cotas da SPE de um empreendimento residencial de alto padrão, todos em Cuiabá-MT e aval dos sócios. O Grupo São Benedito foi fundado em 1983 e é líder no mercado imobiliário na região de Cuiabá, além da presença em outras localizadas na região Centro-Oeste. A operação vence em março de 2031 e a taxa de aquisição foi de CDI + 3,5%, acima da emissão da operação.

**Duration:** 3.6 anos



## CRI PEDRAS ALTAS

CRI possui como lastro a nota comercial com destinação para desenvolvimento de obras pela construtora. O empreendimento já está 86% vendido. Quanto a estrutura de garantias é composta pela Alienação Fiduciária de unidades de um empreendimento residencial, cessão de recebíveis presentes e futuros e aval das pessoas físicas e jurídicas. A amortização ocorrerá apenas em parcela bullet, porém será considerado o Cash Sweep de 90% das unidades vendidas ao longo da operação. Também compõe a estrutura da operação Fundo de Juros e Fundo de Despesas (4 meses). Por fim, o LTV máximo da operação é 65% e há a obrigação de vender no mínimo 3 unidades por semestre.

**Duration:** 1.6 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**

29.563.321



**TAXA DE  
PERFORMANCE**

Não há

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail [fundos.imobiliarios.sam@santanderam.com](mailto:fundos.imobiliarios.sam@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).