



# Relatório Mensal

Maio/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<sup>1</sup>:

R\$ 92,26

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,85

Pagamento em  
14/06/2024



## Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:

R\$ 153.996.123,98

Número de Cotistas<sup>1</sup>:

2.658

Valor Patrimonial:

R\$ 99,76



## Taxas

Taxa de Administração:

1,0%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 31/05/2024.

# Comentário do Gestor



Neste mês a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,85/cota**, equivalente a **11,6% a.a.**, considerando o valor de mercado da **cota no fechamento (R\$ 92,26)**. Adicionalmente, o resultado distribuído no mês corresponde a 131,6% do CDI, líquido de imposto, quando considerada a taxa do CDI de 10,40% a.a.

No mês de maio, foi aprovado e iniciado o processo de estruturação de um novo CRI e estamos com outra operação em andamento. Sendo assim, enquanto os trâmites descritos acima não se concretizam, a alocação do SAPI11 em CRIs continua no patamar aproximado de 75.2%.

Considerando as alocações de maio, a taxa média ponderada de aquisição da carteira é IPCA +9,0% e CDI + 3,0%. O time de Gestão reforça que a tese inicial do produto continua a mesma e está sendo mantida.

A equipe segue evoluindo com o processo de alocação dos recursos do SAPI11, onde já foi iniciado o processo de estruturação de uma operação. A equipe de gestão está determinada em finalizar todas as pendências ainda esse mês a fim de realizar a liquidação o mais breve possível.

Quanto ao capital ainda não alocado em CRIs, manteremos as renovações da **alocação tática em operações compromissadas de curto prazo** remuneradas a 98% do CDI, líquido de imposto, visando uma melhor gestão de caixa e rendimentos para os cotistas.

Por fim, para aprimorar a comunicação com nossos cotistas, elaboramos um vídeo com diversas observações do Relatório Gerencial. Neste, destacamos a **distribuição de rendimentos**, o **dividend yield** e o **rendimento frente ao DI**, além de informações referentes as operações pertencentes ao Fundo.

Para ter acesso ao conteúdo, **clique no link** ao lado **ou** aponte a câmera de seu celular para o **QR Code**.

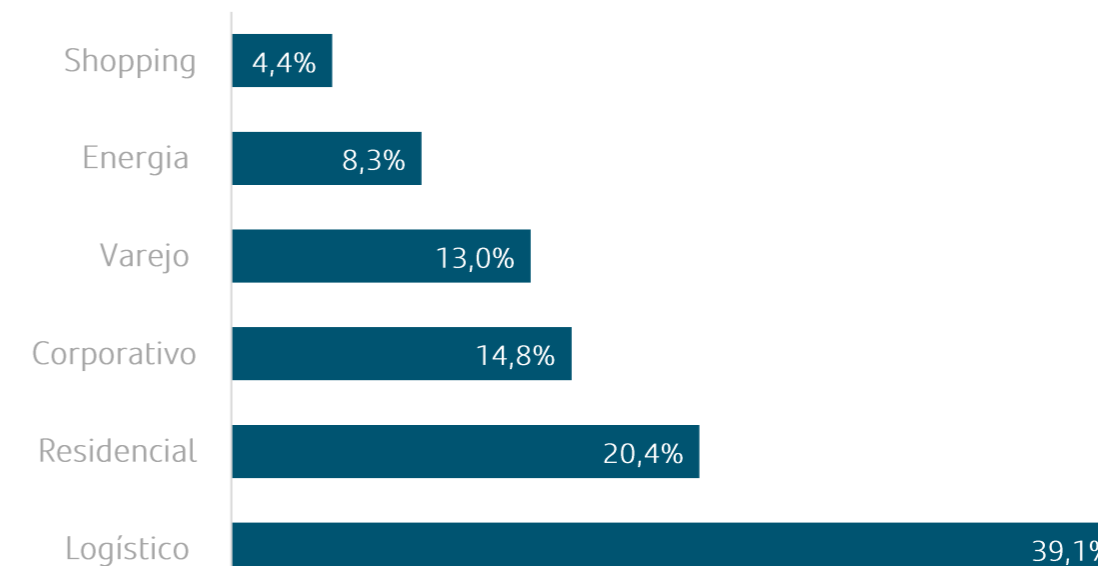


# Alocação dos Ativos

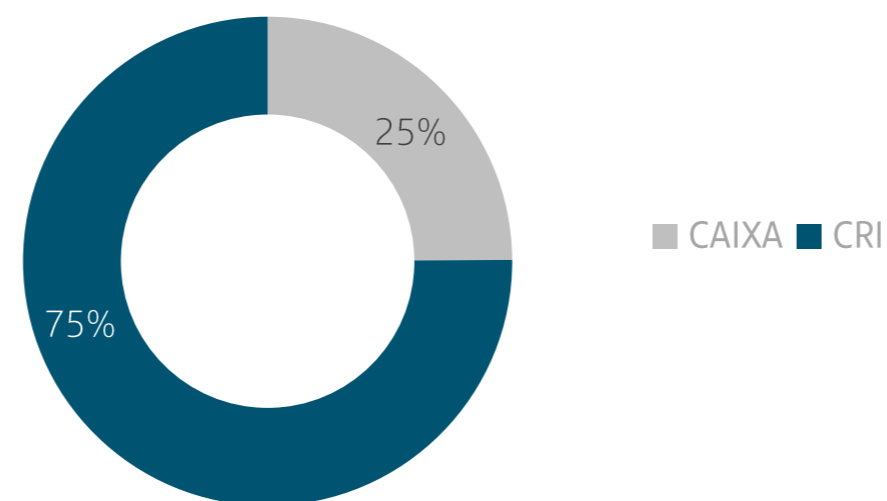
Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 31 de maio de 2024:



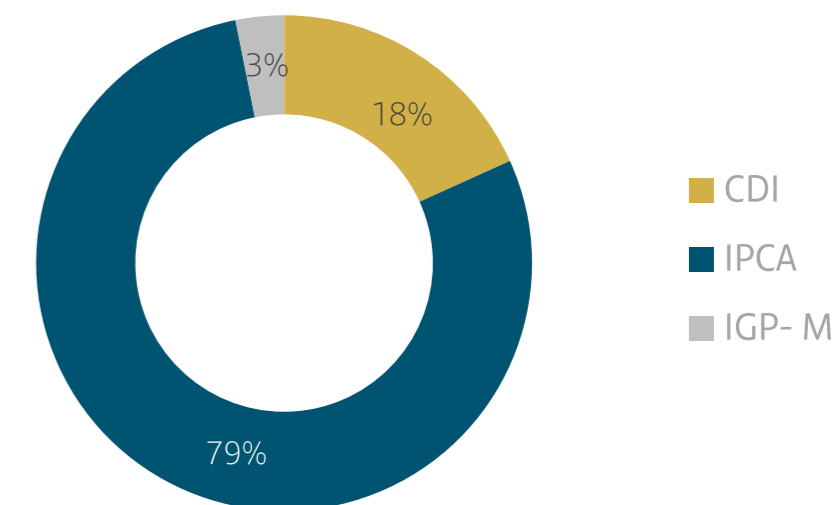
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



## ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



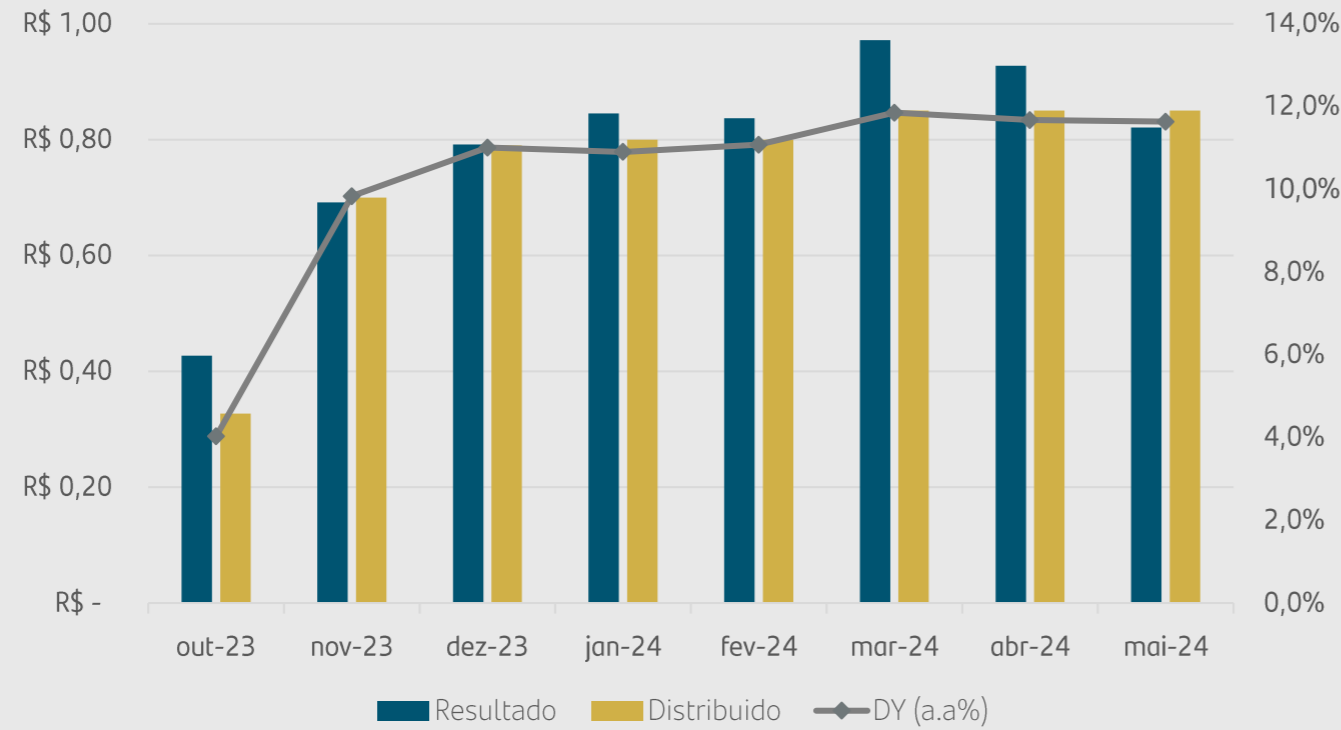
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



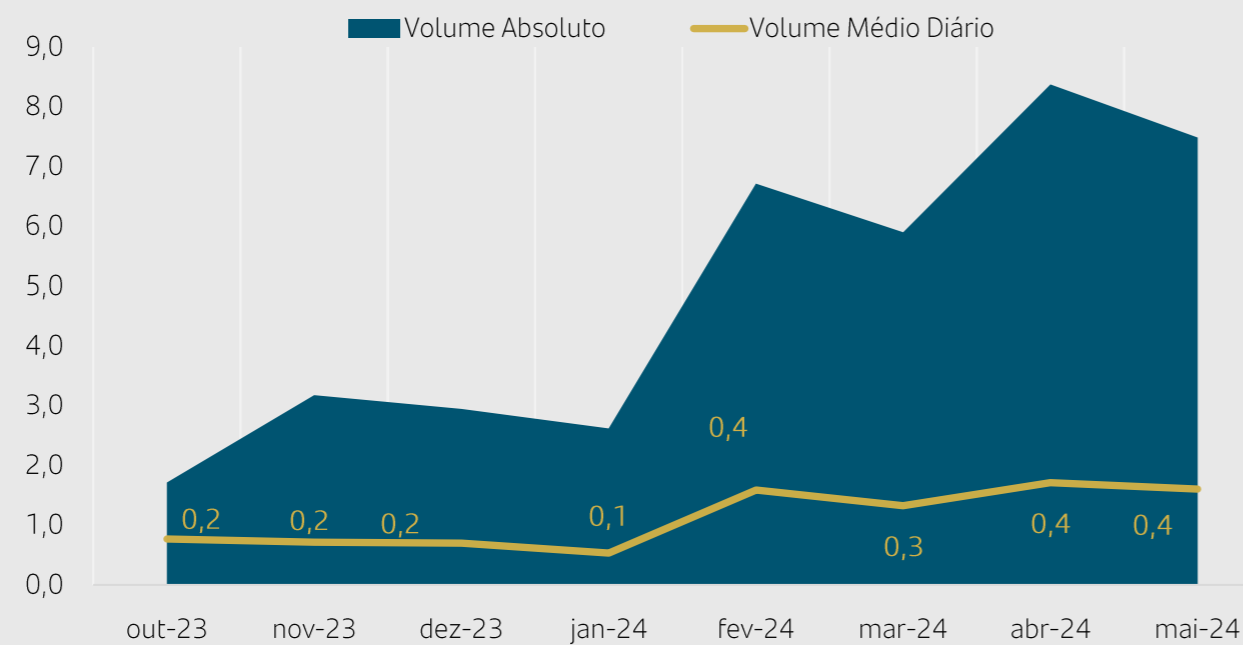
# Visão Geral



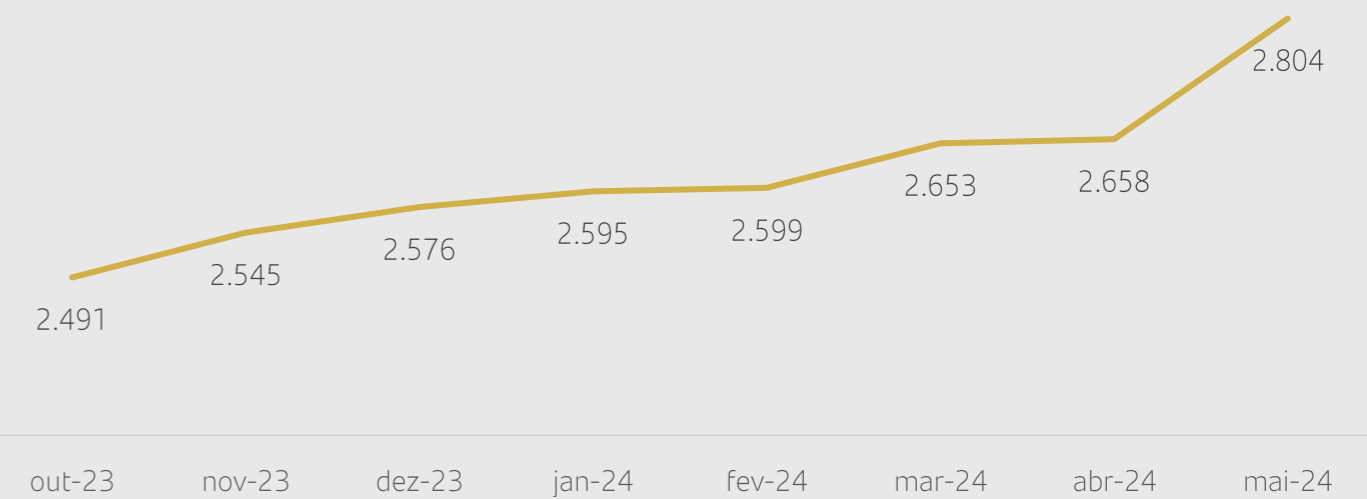
## RENDIMENTOS<sup>1</sup>



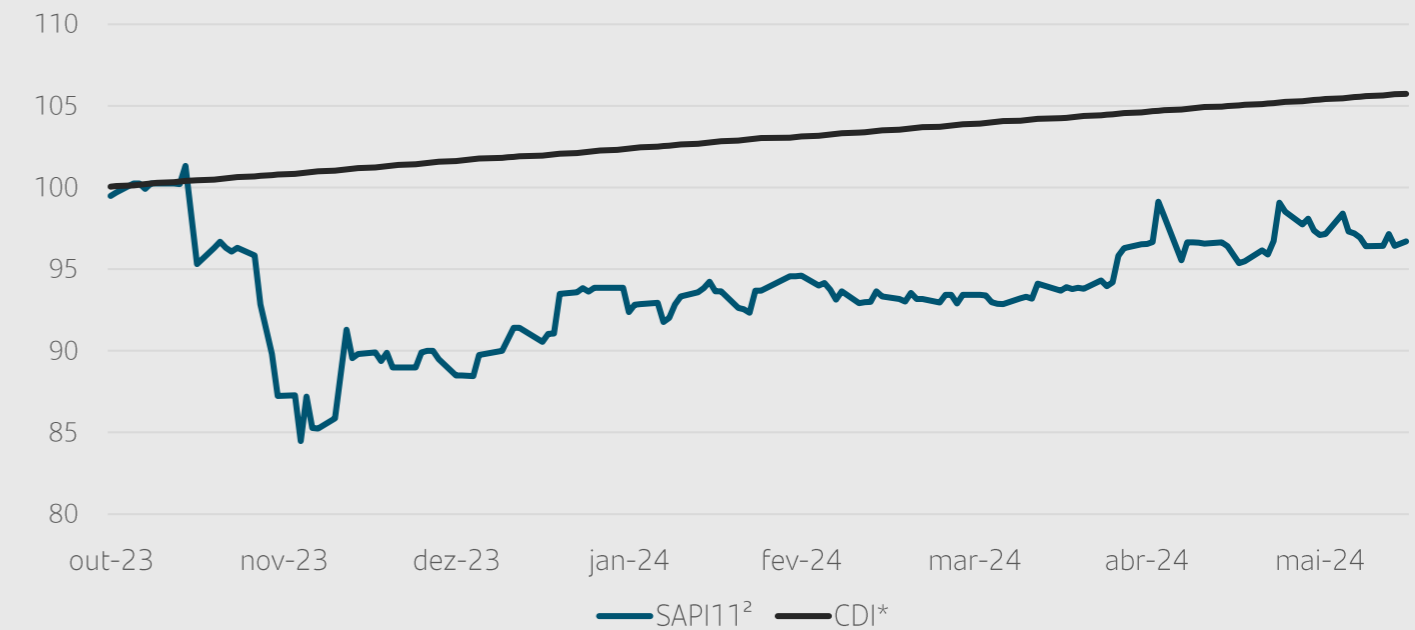
## NEGOCIAÇÃO



## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



## RENTABILIDADE



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

<sup>2</sup> SAPI11 ajustado por rendimento;  
\* CDI líquido do IR



# Informações Contábeis



|   | março-24         | abril-24         | maio-24          | Maio-24<br>(R\$/Cota) | 2024 (YTD)       |
|---|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Receitas</b>                               | R\$ 1.581.579,03 | R\$ 1.527.106,60 | R\$ 1.413.660,81 | R\$ 0,92              | R\$ 7.270.319,72 |
| CRI   | R\$ 1.150.419,08 | R\$ 1.113.495,06 | R\$ 1.097.351,54 | R\$ 0,71              | R\$ 4.897.399,83 |
| RF  | R\$ 431.159,96   | R\$ 413.611,54   | R\$ 316.309,27   | R\$ 0,20              | R\$ 2.372.919,88 |
| <b>Despesas</b>                               | -R\$ 82.156,92   | -R\$ 95.196,21   | -R\$ 146.804,31  | -R\$ 0,10             | -R\$ 475.456,03  |
| Taxas de Administração, Gestão e Escrituração | -R\$ 63.529,67   | -R\$ 75.429,10   | -R\$ 107.674,77  | -R\$ 0,07             | -R\$ 343.877,92  |
| Outras  | -R\$ 18.627,25   | -R\$ 19.767,11   | -R\$ 39.129,54   | -R\$ 0,03             | -R\$ 131.578,11  |
| <b>Resultado</b>                              | R\$ 1.499.422,11 | R\$ 1.431.910,39 | R\$ 1.266.856,50 | R\$ 0,82              | R\$ 6.794.863,69 |
| Resultado Período Anteriores                  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 45.274,90    | R\$ 0,03              | R\$ 45.274,90    |
| <b>Distribuição Mês</b>                       | R\$ 1.312.131,40 | R\$ 1.312.131,40 | R\$ 1.312.131,40 | R\$ 0,85              | R\$ 6.406.288,60 |

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$ 535.028,80** (R\$0,34 por cota).

# Carteira

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

Duration da Carteira: 3,9 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 | 5,1                    | 3,3%               | 8,22%          | 8,24%        |
| Constroen           | 23L2482085           | Canal Sec           | Residencial | Mensal                | dezembro-29 | 14,4                   | 9,4%               | 11,25%         | 12,22%       |
| SuperFrio           | 21J1022783           | True Sec            | Logístico   | Mensal                | outubro-31  | 14,4                   | 9,4%               | 9,35%          | 9,59%        |
| Latam (Bradesco)    | 21C0818332           | Opea                | Corporativo | Mensal                | agosto-32   | 3,5                    | 2,3%               | 12,00%         | 13,97%       |
| Sendas (GIC)        | 22F1357736           | Opea                | Varejo      | Mensal                | abril-34    | 4,0                    | 2,6%               | 7,00%          | 6,59%        |
| PGE                 | 22J0070697           | Bari Sec            | Energia     | Mensal                | julho-36    | 9,6                    | 6,2%               | 8,00%          | 8,88%        |
| Amora               | 22H1116780           | Virgo               | Residencial | Mensal                | agosto-27   | 9,2                    | 5,9%               | 8,80%          | 9,48%        |
| Varginha            | 22I0089943           | Habita Sec          | Logístico   | Mensal                | setembro-32 | 14,6                   | 9,5%               | 7,50%          | 7,85%        |
| Martini Meat        | 22F0930128           | Vert Sec            | Logístico   | Mensal                | março-34    | 11,2                   | 7,3%               | 9,30%          | 9,53%        |
| Varginha II         | 23I1257019           | Habita Sec          | Logístico   | Mensal                | setembro-32 | 4,9                    | 3,2%               | 7,55%          | 8,19%        |
| <b>Total</b>        |                      |                     |             |                       |             | <b>90,9</b>            | <b>59,0%</b>       | <b>8,99%</b>   | <b>9,52%</b> |
| <b>CRI - CDI+</b>   |                      |                     |             |                       |             |                        |                    |                |              |
| Sendas              | 19L0867734           | True Sec            | Varejo      | Mensal                | novembro-34 | 11,1                   | 7,2%               | 2,65%          | 2,15%        |
| São Benedito        | 24C1693601           | Bari Sec            | Corporativo | Mensal                | março-31    | 10,0                   | 6,5%               | 3,50%          | 3,46%        |
| <b>Total</b>        |                      |                     |             |                       |             | <b>21,1</b>            | <b>13,7%</b>       | <b>3,05%</b>   | <b>2,77%</b> |
| <b>CRI - IGP-M</b>  |                      |                     |             |                       |             |                        |                    |                |              |
| ONS                 | 12L0033171           | Brazilian Sec       | Corporativo | Mensal                | novembro-27 | 3,6                    | 2,4%               | 9,44%          | 9,85%        |
| <b>Total</b>        |                      |                     |             |                       |             | <b>3,6</b>             | <b>2,4%</b>        | <b>9,44%</b>   | <b>9,85%</b> |
| <b>OUTROS</b>       |                      |                     |             |                       |             |                        |                    |                |              |
| Compromissada       |                      |                     |             |                       |             | 38,1                   | 24,7%              | 98% CDI        |              |
| LFT                 |                      |                     |             |                       |             | 0,3                    | 0,2%               |                |              |
| <b>Total</b>        |                      |                     |             |                       |             | <b>38,4</b>            | <b>24,9%</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:** 4.8 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:** 3.8 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:** 3.2 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:** 3.7 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:** 4.5 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:** 5.3 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:



3



**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:** 2.7 anos



**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:** 4.1 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:** 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:



4



**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 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:** 3.5 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:** 1.8 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).