



Relatório Mensal

Fevereiro/2025

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, 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 Cota¹:

R\$ 8,06

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,105

Pagamento em 18/03/2025



Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 149.796.140,4

Número de Cotistas¹:

2.772

Valor Patrimonial:

R\$ 9,70



Taxas

Taxa de Administração:

1,00%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

¹Posição em 28/02/2025



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

Comentário do Gestor



O Fundo distribuiu, em fevereiro, rendimentos de R\$ 0,105 por cota, o que representa uma rentabilidade anualizada de 16,8%, considerando o valor de mercado da cota de R\$ 8,06. Esse resultado corresponde a 148,1% do CDI líquido de impostos, levando em conta a taxa de 13,15% ao ano. Adicionalmente, ao considerarmos o valor da cota patrimonial de R\$ 9,70, o *dividend yield* anualizado pago foi de 13,8%, o que corresponde a 123,4% do CDI líquido de impostos. O incremento do dividendo, pelo segundo mês consecutivo, representa uma elevação aproximada de 16,7%, frente ao encerramento do ano de 2024.

Dentro do mês, o SAPI11 teve uma recuperação de valor de cota de 7,8% quando comparado ao fechamento do mês anterior, mas ainda apresenta um deságio de 16,9% em relação ao valor patrimonial.

Todos os CRIs do portfólio permanecem adimplentes, com os pagamentos de juros realizados. A taxa média ponderada de aquisição é de IPCA + 9,1% e CDI + 3,6%.

Em relação ao portfólio de ativos, optamos por não seguir com a operação mencionada no relatório passado. Durante a fase de diligência dos imóveis, nosso assessor jurídico levantou riscos adicionais associados a operação e com isso avaliamos que a relação de risco e retorno não era mais atrativa para o SAPI11. Ressaltamos que estamos com outras operações em análise para alocação do caixa residual. Considerando a última parcela de alocação comprometida com o CRI Eleva, o Fundo se mantém com 97% dos seus recursos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

As operações compromissadas de curto prazo foram renovadas, com remuneração de 93% do CDI líquido de impostos.

Em fevereiro, o Fundo gerou mais resultado do que o efetivamente distribuído, devido ao efeito caixa do IPCA de dezembro/24 (defasagem média da carteira é de 2 meses). Entretanto, visando ter uma distribuição semestral mais estável, mantivemos parte do resultado, que deverá ser utilizado para compor distribuições futuras.

Por fim, a respeito dos dividendos do Fundo, estimamos que, para o 1º semestre de 2025, a distribuição permaneça entre R\$ 0,10 a R\$ 0,11 por cota.

A Gestão também gravou um vídeo com informações detalhadas sobre o Fundo, disponível via QR Code ou clicando na imagem abaixo.



Resumo Mensal
SAPI11

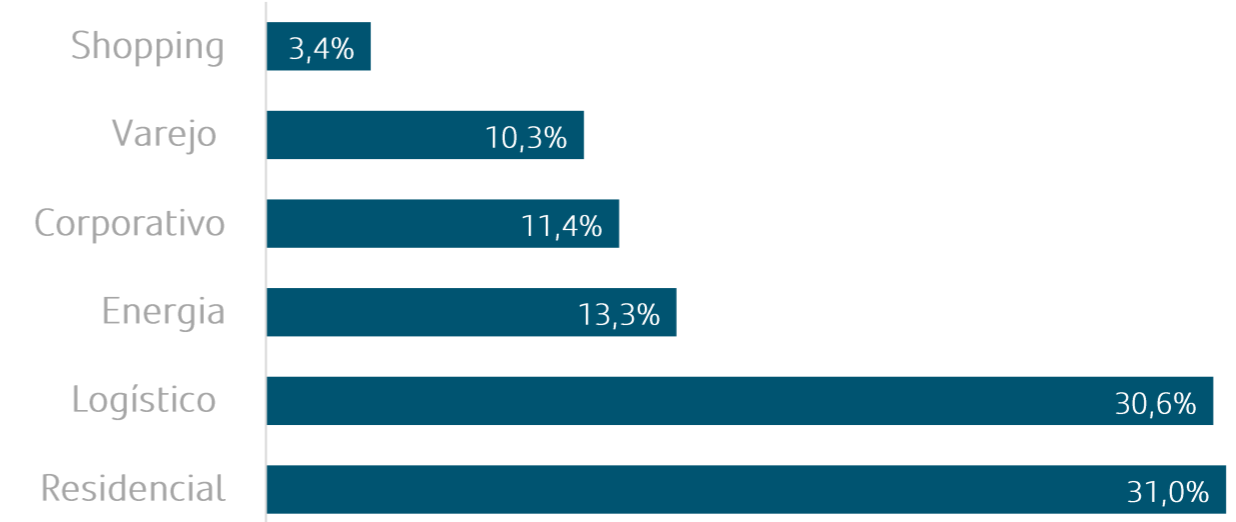


Alocação dos Ativos

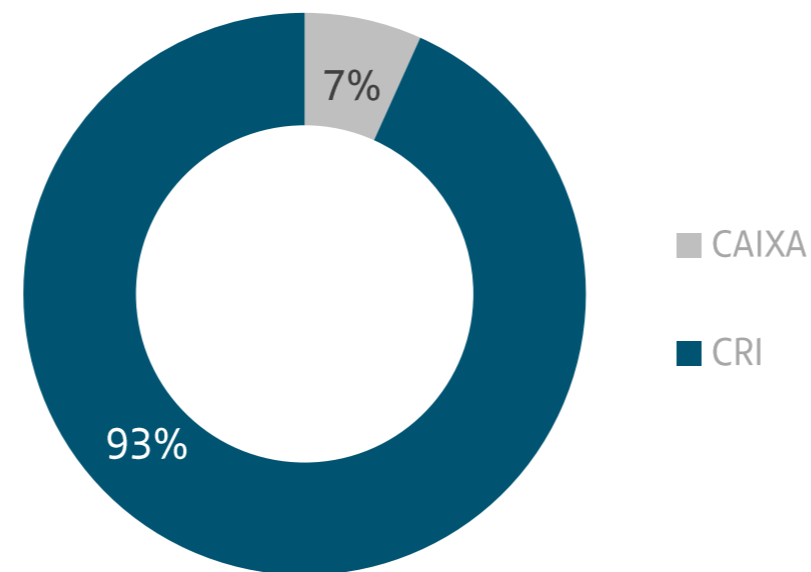
Segue posição de alocação da carteira do
Fundo em 28 de fevereiro de 2025:



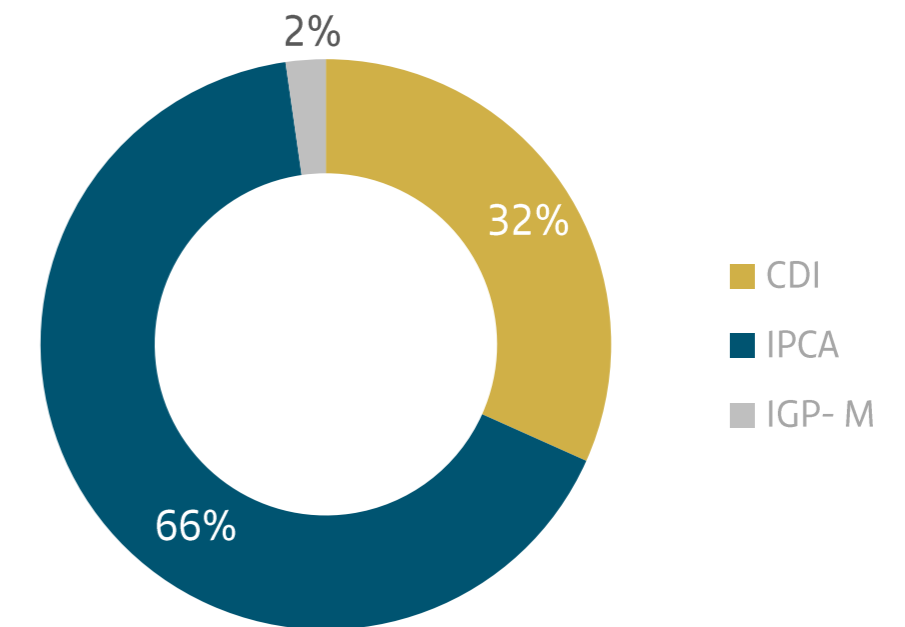
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



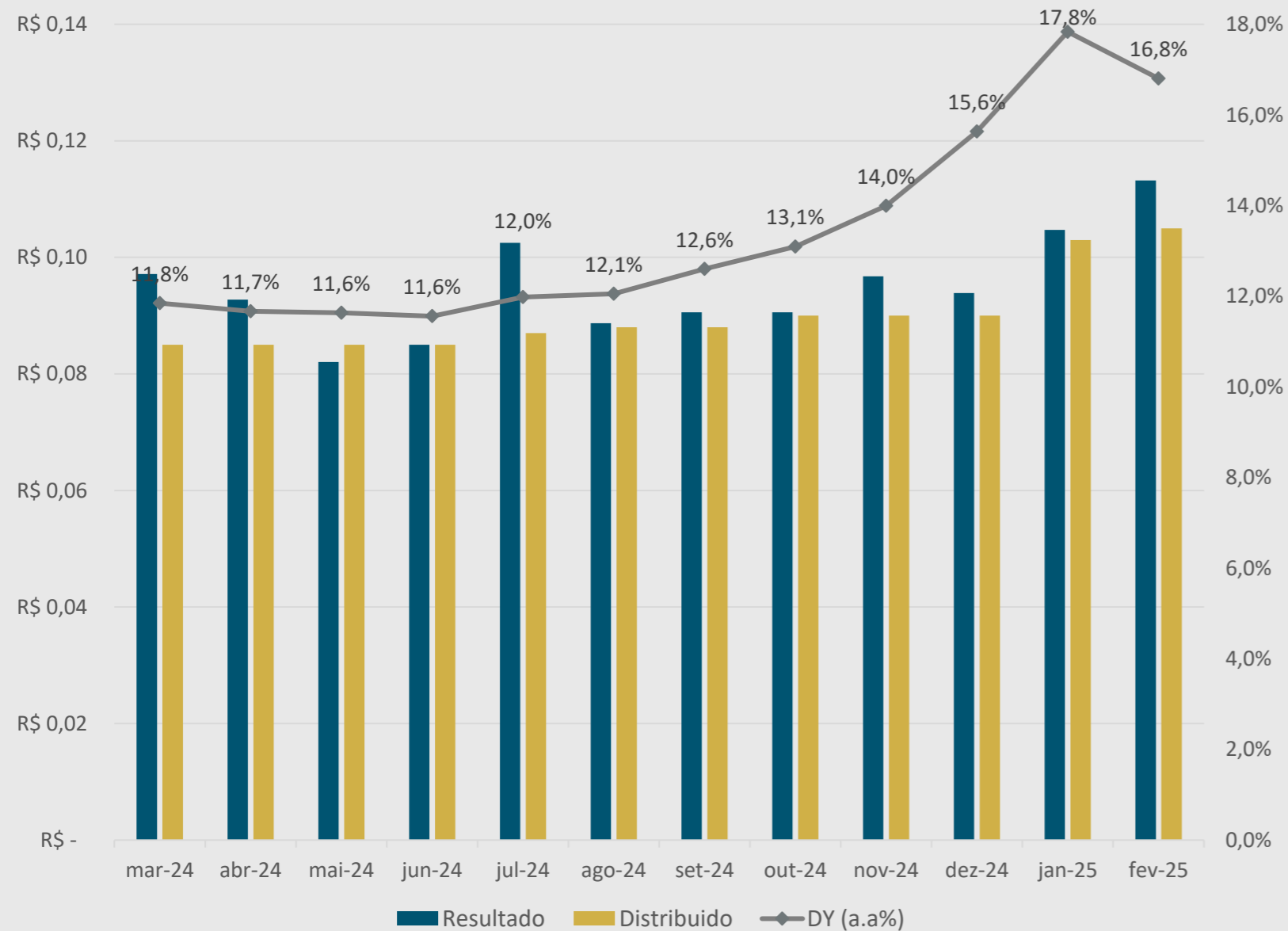
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



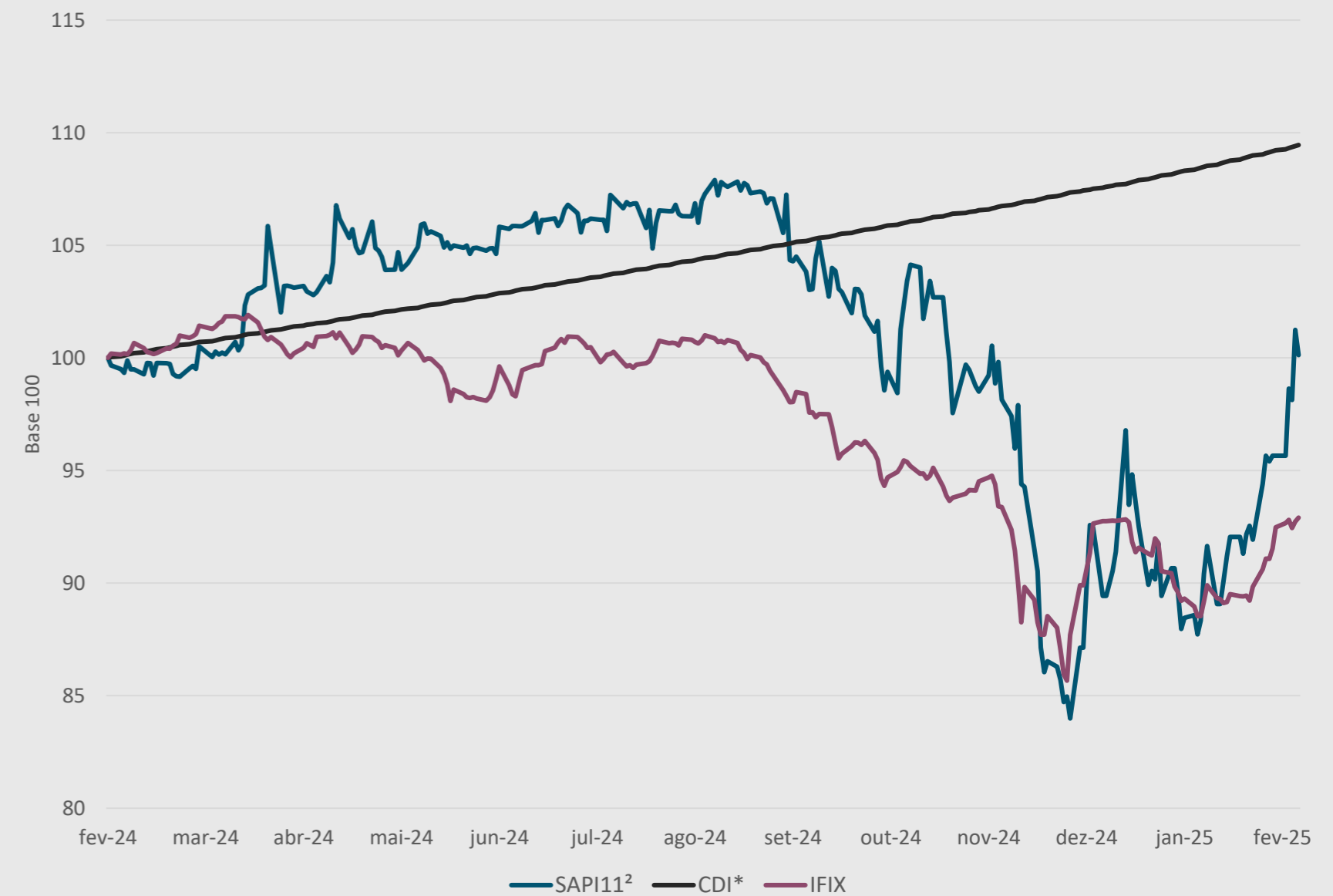
Visão Geral



RENDIMENTOS¹



RENTABILIDADE



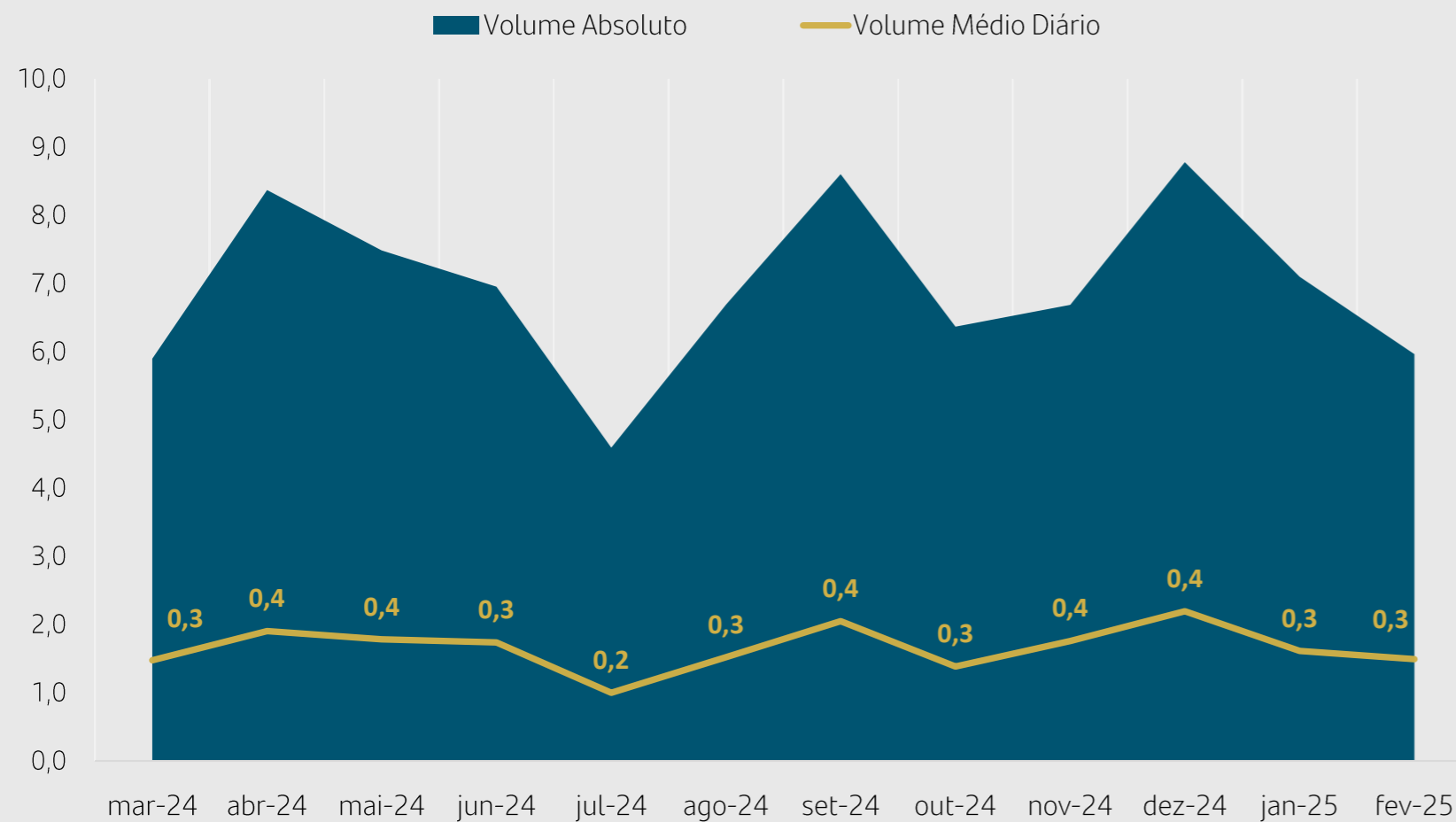
² SAPI11 ajustado por rendimento;
* CDI líquido de IR.

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

Visão Geral



NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



Informações Contábeis



	2024	janeiro-25	fevereiro-25	Fevereiro-25 (R\$/Cota)	2025 (YTD)
Receitas	R\$ 18.201.303,46	R\$ 1.731.149,90	R\$ 1.861.439,88	R\$ 0,121	R\$ 3.592.589,78
CRI	R\$ 14.352.108,82	R\$ 1.613.033,30	R\$ 1.749.217,65	R\$ 0,113	R\$ 3.362.250,95
RF	R\$ 3.849.194,64	R\$ 118.116,60	R\$ 112.222,22	R\$ 0,007	R\$ 230.338,82
Despesas	-R\$ 1.463.694,58	-R\$ 114.401,25	-R\$ 136.382,94	-R\$ 0,009	-R\$ 250.784,19
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$ 1.165.966,21	-R\$ 95.438,88	-R\$ 99.953,54	-R\$ 0,006	-R\$ 195.392,42
Outras	-R\$ 297.728,37	-R\$ 18.962,37	-R\$ 36.429,40	-R\$ 0,002	-R\$ 55.391,77
Resultado	R\$ 16.737.608,88	R\$ 1.616.748,65	R\$ 1.725.056,94	R\$ 0,112	R\$ 3.341.805,59
Resultado Período Anteriores				R\$ -	R\$ -
Distribuição Mês	R\$ 15.946.255,72	R\$ 1.589.994,52	R\$ 1.620.868,20	R\$ 0,105	R\$ 3.210.862,72

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$ 1.065.749,8** (R\$0,07 por cota). Adicionalmente, a correção monetária acumulada equivale a R\$ 0,055/cota nas posições dos CRIs atrelados ao IPCA+. Essa correção será distribuída conforme ocorrer o **"Efeito Caixa"** (recebimento) do fluxo dos ativos.

Carteira

Composição da carteira do fundo
no dia 28 de fevereiro de 2025.

Duration da Carteira: 3.6 anos

DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME MTM (R\$ MM)	% PL	CUPOM (COMPRA)	CUPOM (MTM)
CRI - IPCA+									
Mega Moda	22L1668408	True	Shopping	Mensal	dezembro-34	4,7	3,2%	8,22%	9,83%
Constroen	23L2482085	Canal	Residencial	Mensal	dezembro-29	12,5	8,4%	11,25%	14,14%
SuperFrio	21J1022783	True	Logístico	Mensal	outubro-31	13,0	8,7%	10,86%	13,32%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Opea	Corporativo	Mensal	agosto-32	3,2	2,1%	12,00%	15,85%
Sendas (GIC)	22F1357736	Opea	Varejo	Mensal	abril-34	3,7	2,4%	7,00%	8,18%
PGE	22J0070697	Bari	Energia	Mensal	julho-36	8,9	5,9%	8,00%	10,65%
Amora	22H1116780	Virgo	Residencial	Mensal	agosto-27	6,4	4,3%	8,80%	11,36%
Varginha	22I0089943	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	13,9	9,3%	7,50%	9,35%
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	março-34	11,1	7,4%	9,30%	10,76%
Varginha II	23I1257019	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	4,7	3,1%	7,55%	9,38%
RZK Energia	24C2195885	Casa de Pedra	Energia	Mensal	março-36	9,6	6,4%	8,50%	10,09%
Total						91,7	61,2%	9,13%	11,29%
CRI - CDI+									
Sendas	19L0867734	True	Varejo	Mensal	novembro-34	10,7	7,1%	2,65%	2,45%
São Benedito	24C1693601	Bari	Corporativo	Mensal	março-31	9,6	6,4%	3,50%	2,88%
Eleva	24D4617098	Província	Residencial	Mensal	julho-27	10,1	6,8%	4,25%	3,98%
Pedras Altas	24L1786704	Província	Residencial	Mensal	dezembro-27	14,2	9,5%	3,75%	3,55%
Total						44,6	29,8%	3,55%	3,24%
CRI - IGP-M									
ONS	12L0033171	Brazilian	Corporativo	Mensal	novembro-27	3,1	2,1%	9,44%	11,16%
Total						3,1	2,1%	9,44%	11,16%
OUTROS									
Compromissada						10,3	6,7%	93% CDI	
Total						10,3	6,7%		

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: 4.4 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: 3.5 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\$ 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+8,5%.

Duration: 3.1 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: 3.3 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: 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: 4.9 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 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: 2.2 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 m² 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: 3.6 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: 4.0 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 RZK

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, no setor do agronegócio, expandindo para o setor imobiliário em 2014. 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: 4.5 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: 3.7 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: 3.2 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:



5



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: 2.3 anos



CRI PEDRAS ALTAS

O 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 (4 meses) 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. O CRI vence em dezembro de 2027 e a sua remuneração é de CDI +3,75%.

Duration: 2.7 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: 1.4 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**

15.436.840



**TAXA DE
PERFORMANCE**

Não há

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail 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 - 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.