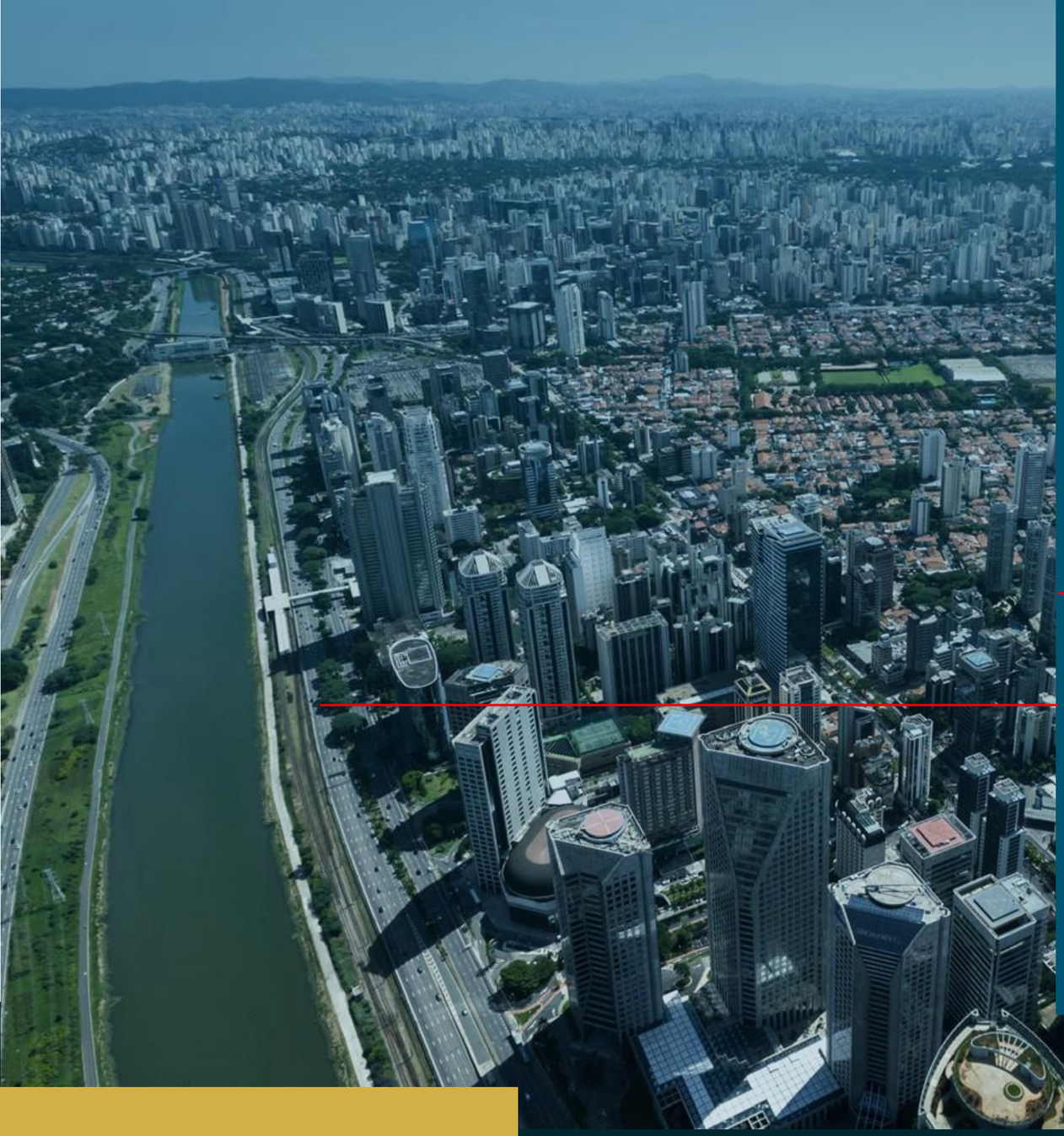


Relatório Mensal

Março/2025

Santander Papéis Imobiliários FII

SAPI11

Santander Asset Management

Onde evolução e tradição se encontram

Relatório de Gestão

[1]Posição em 31/03/2025

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

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 [1]:

R$ 8,78

Rendimento Mensal por Cota:

R$ 0,105

Pagamento em 14/04/2025

Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido[1]:

R$ 152.298.556,4

Número de Cotistas[1]:

2.850

Valor Patrimonial:

R$ 9,87

Taxas

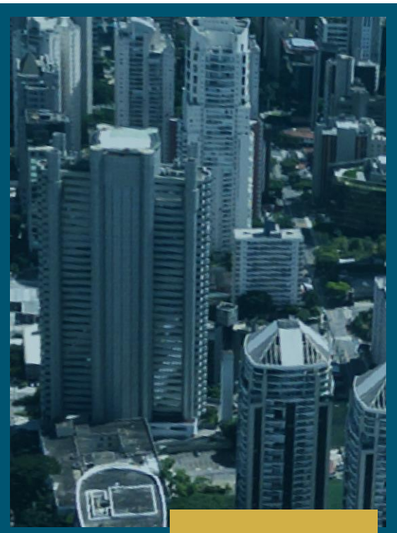
Taxa de Administração:

1,00%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

Comentário do Gestor



Em março, o Banco Central elevou a taxa Selic em 1,0%, para 14,25% ao ano, conforme esperado. Para a reunião seguinte, o Comitê sinalizou um ajuste de menor magnitude, diante do cenário ainda desafiador e das projeções de inflação acima da meta no seu horizonte relevante. Para a reunião de maio, continuamos esperando uma alta adicional de 0,5%, com a taxa Selic atingindo 14,75% e permanecendo neste nível até pelo menos o final de 2025.

Apesar da elevação da taxa básica de juros no último mês, o IFIX encerrou março com uma alta de 6,1%, acumulando um ganho de 6,3% no primeiro trimestre do ano. A recuperação dos fundos imobiliários nos últimos dois meses pode ser explicada pelo alívio no pessimismo que prevalecia nos mercados no fechamento do ano de 2024, que se refletiu principalmente na queda da curva de juros.

O SAPI11 apresentou uma valorização nas cotas a mercado de 8,9% em março, acumulando uma alta de 18,8% em 2025, superior ao IFIX em ambos os períodos. Mesmo com a forte alta no ano, o Fundo ainda está com um desconto próximo a 11% em relação ao seu valor patrimonial. Em março, mantivemos a distribuição de rendimentos em R$ 0,105 por cota, representando um dividend yield anualizado de 15,3%, em relação à cota de fechamento do mês, de R$ 8,78. Este rendimento representa 127,5% do CDI, líquido de imposto de renda. Seguimos com a perspectiva de distribuir entre R$ 0,10 e R$ 0,11 em rendimentos por mês ao longo do primeiro semestre de 2025.

O fundo segue com 97% do seu portfólio alocado em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), considerando a última parcela de alocação comprometida com o CRI Eleva. Todos os CRIs do portfólio continuam adimplentes, com os pagamentos de juros realizados e com uma taxa média ponderada de aquisição de IPCA + 9,1% e CDI + 3,6%.

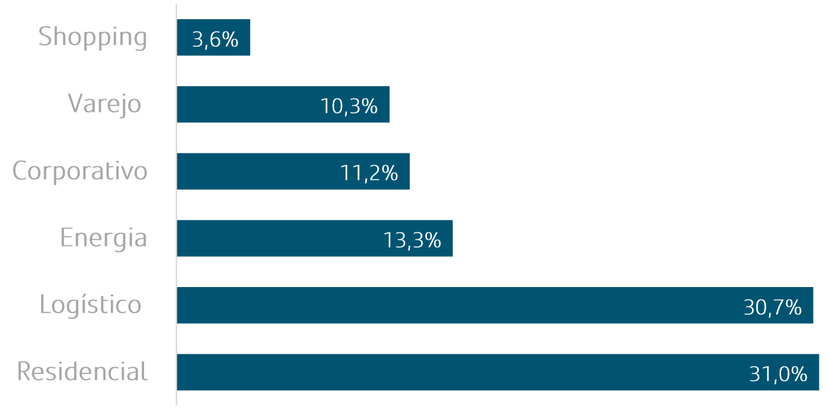
Escaneie o QR Code ou clique na imagem abaixo para acessar o vídeo com as informações sobre o fundo no mês de março.

Resumo Mensal
SAPI11

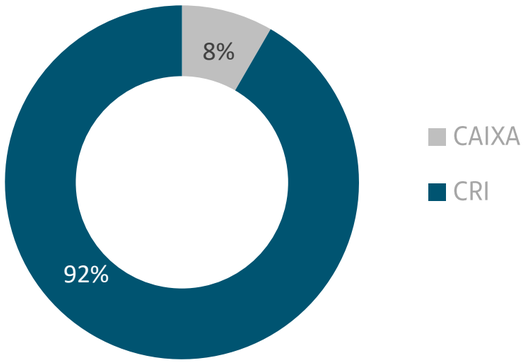
Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 31 de março de 2025:

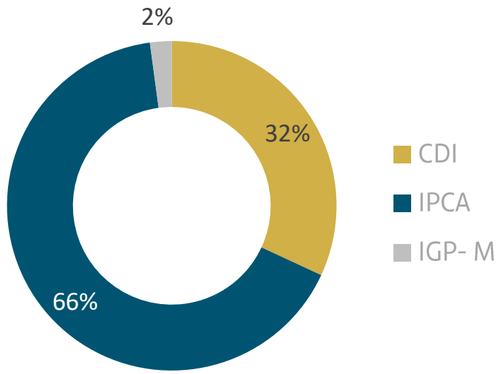
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

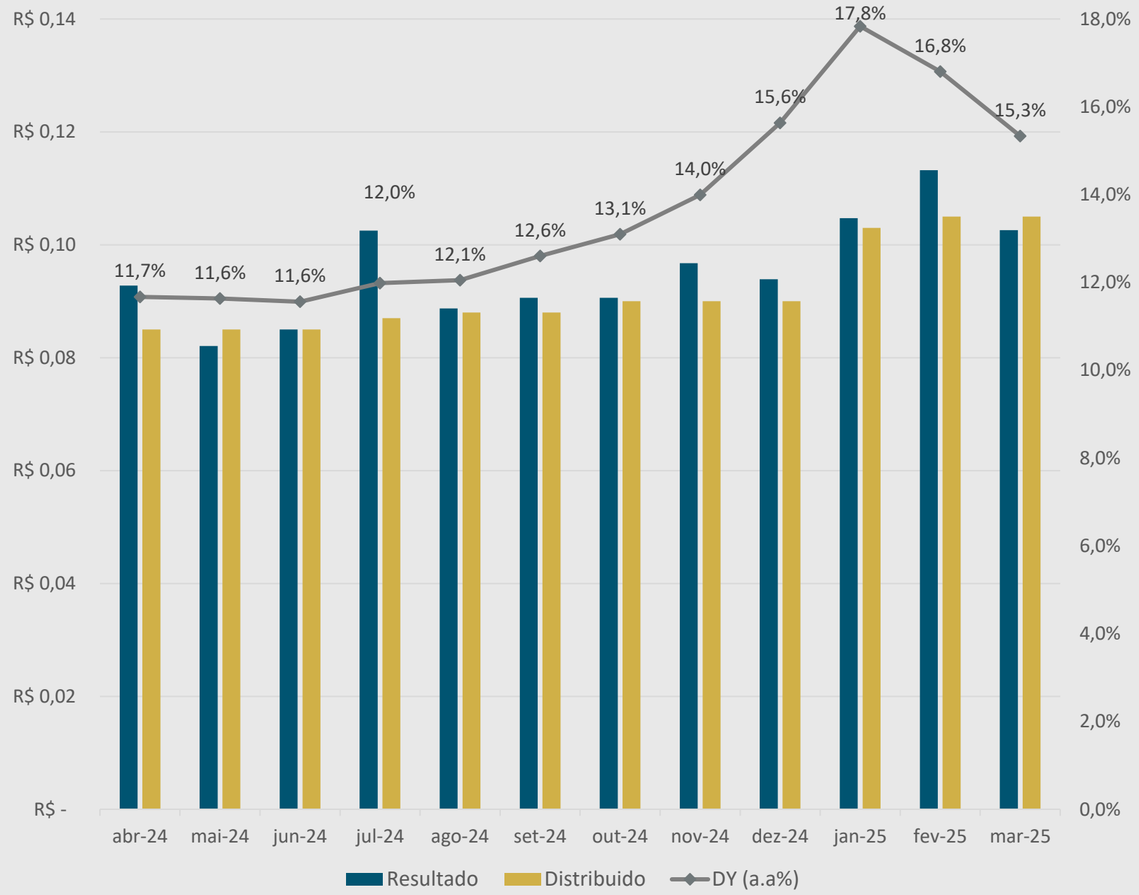


ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



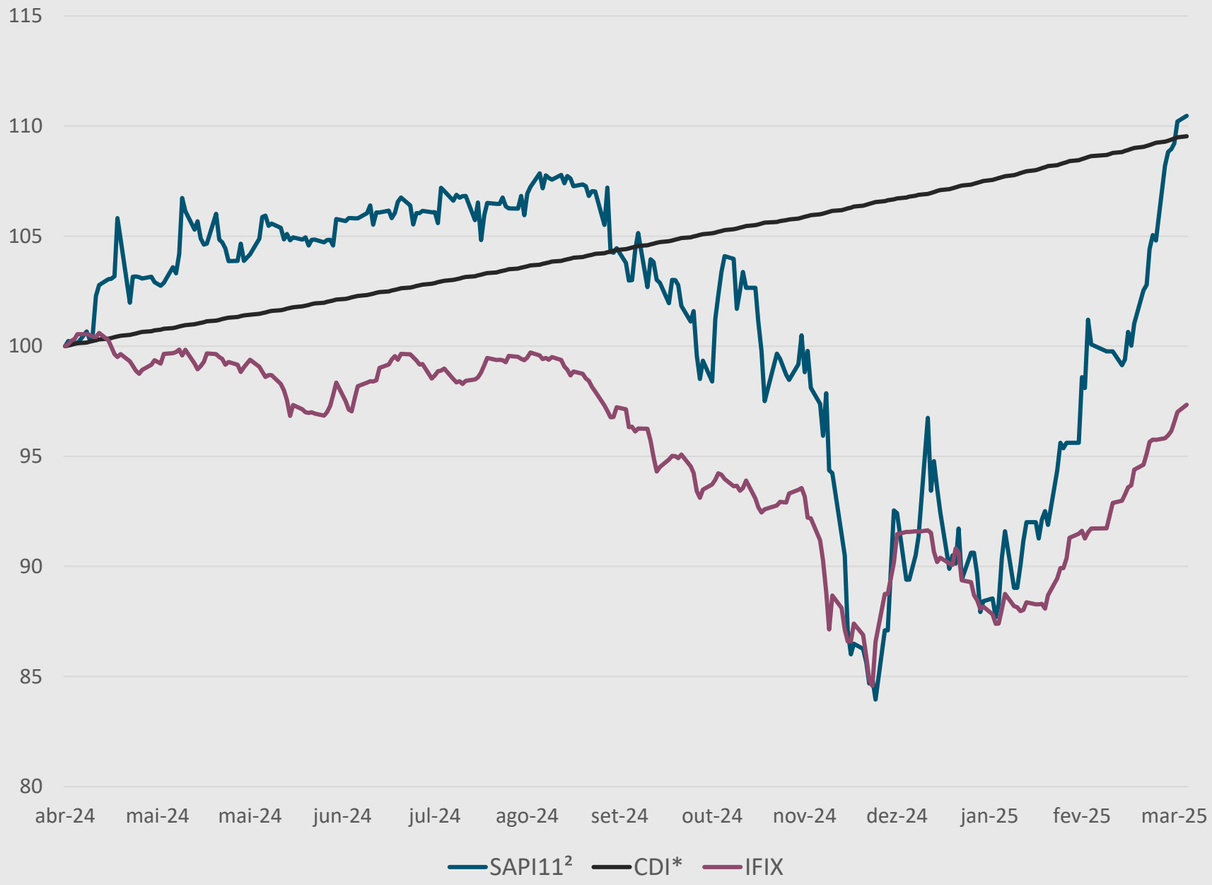
Visão Geral

RENDIMENTOS[1]



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

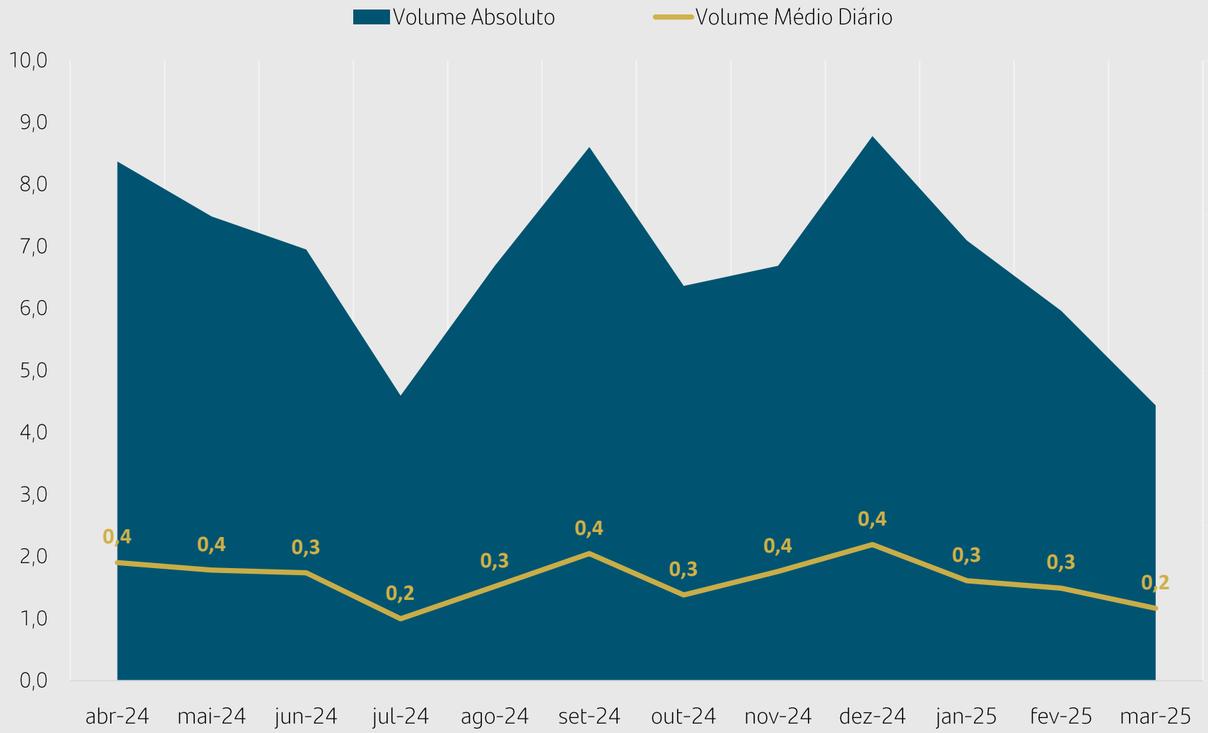
RENTABILIDADE



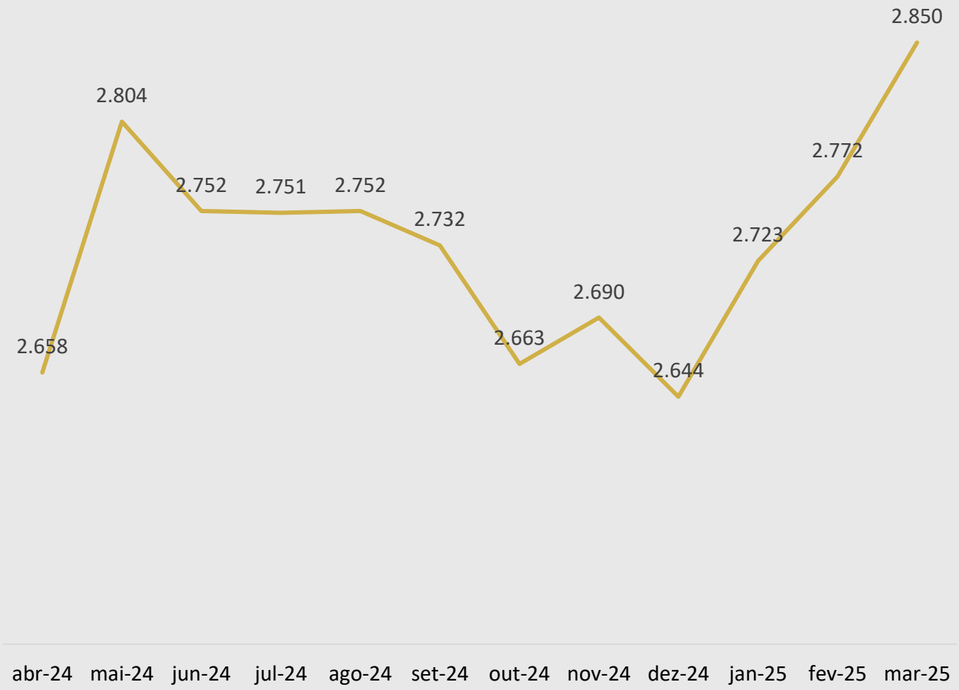
[2] SAPI11 ajustado por rendimento;
* CDI líquido de IR.

Visão Geral

NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



Informações Contábeis

	janeiro-25	fevereiro-25	março-25	Março-25 (R$/Cota)	2025 (YTD)
Receitas	R$ 1.731.149,90	R$ 1.861.439,88	R$ 1.695.841,01	R$ 0,110	R$ 5.288.430,78
CRI	R$ 1.613.033,30	R$ 1.749.217,65	R$ 1.579.232,19	R$ 0,102	R$ 4.941.483,15
RF	R$ 118.116,60	R$ 112.222,22	R$ 116.608,81	R$ 0,008	R$ 346.947,63
Despesas	-R$ 114.401,25	-R$ 136.382,94	-R$ 111.956,80	-R$ 0,007	-R$ 362.740,99
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R$ 95.438,88	-R$ 99.953,54	-R$ 92.804,81	-R$ 0,006	-R$ 288.197,23
Outras	-R$ 18.962,37	-R$ 36.429,40	-R$ 19.151,99	-R$ 0,001	-R$ 74.543,76
Resultado	R$ 1.616.748,65	R$ 1.725.056,94	R$ 1.583.884,21	R$ 0,103	R$ 4.925.689,79
Resultado Período Anteriores			R$ 36.983,99	R$ 0,002	R$ 36.983,99
Distribuição Mês	R$ 1.589.994,52	R$ 1.620.868,20	R$ 1.620.868,20	R$ 0,105	R$ 4.831.730,92

O SAPI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R$ 1.028.765,75** (R$0,07 por cota). Adicionalmente, a correção monetária acumulada equivale a R$ 0,047/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 31 de março 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	5,0	3,3%	8,22%	8,73%
Constroen	23L2482085	Canal	Residencial	Mensal	dezembro-29	12,5	8,2%	11,25%	14,26%
SuperFrio	21J1022783	True	Logístico	Mensal	outubro-31	13,0	8,6%	10,86%	13,11%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Opea	Corporativo	Mensal	agosto-32	3,2	2,1%	12,00%	16,00%
Sendas (GIC)	22F1357736	Opea	Varejo	Mensal	abril-34	3,7	2,4%	7,00%	8,19%
PGE	22J0070697	Bari	Energia	Mensal	julho-36	8,9	5,9%	8,00%	10,59%
Amora	22H1116780	Virgo	Residencial	Mensal	agosto-27	6,4	4,2%	8,80%	11,92%
Varginha	22I0089943	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	13,9	9,1%	7,50%	9,45%
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	março-34	11,1	7,3%	9,30%	10,78%
Varginha II	23I1257019	Habitasec	Logístico	Mensal	setembro-32	4,7	3,1%	7,55%	9,50%
RZK Energia	24C2195885	Casa de Pedra	Energia	Mensal	março-36	9,6	6,3%	8,50%	10,07%
					Total	**92,1**	**60,5%**	**9,12%**	**11,27%**
CRI - CDI+									
Sendas	19L0867734	True	Varejo	Mensal	novembro-34	10,7	7,0%	2,65%	2,34%
São Benedito	24C1693601	Bari	Corporativo	Mensal	março-31	9,5	6,3%	3,50%	2,93%
Eleva	24D4617098	Província	Residencial	Mensal	julho-27	10,1	6,7%	4,25%	3,96%
Pedras Altas	24L1786704	Província	Residencial	Mensal	dezembro-27	14,2	9,3%	3,75%	3,53%
					Total	**44,5**	**29,3%**	**3,55%**	**3,21%**
CRI - IGP-M									
ONS	12L0033171	Brazilian	Corporativo	Mensal	novembro-27	3,0	1,9%	9,44%	12,41%
					Total	**3,0**	**1,9%**	**9,44%**	**12,41%**
OUTROS									
Compromissada						12,7	6,5%	93% CDI	
					Total	**12,7**	**6,5%**		

Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, os quais estão 100% adimplentes.

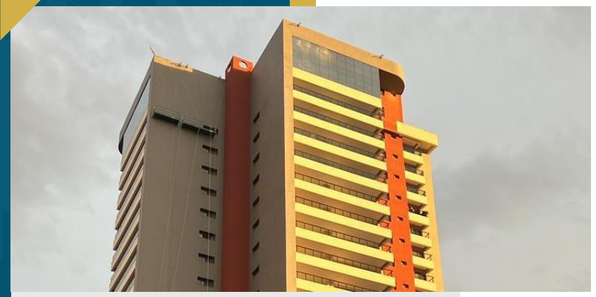
Ao lado, detalharemos a situação de cada CRI:

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 Fiduciaria 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, 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+8,5%.

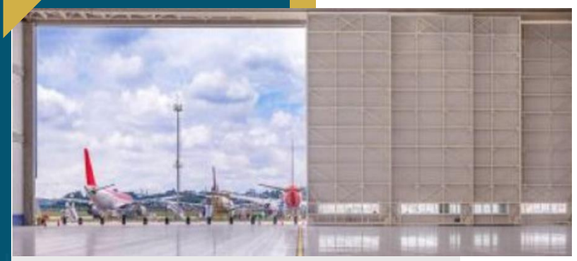
Duration: 3.1 anos

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 à 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 Fiduciaria 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, todo 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 sendoa dmitido 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.