

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

CNPJ: 32.903.521/0001-45

Gestão  Santander Asset Management
Administração  Santander Securities Services

SADI11

Abr
2020

RELATÓRIO DE GESTÃO

OBJETIVO DO FUNDO

O SADI11 tem por objetivo investir em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e valores mobiliários. Possui como rentabilidade alvo o equivalente a 100% da variação da Taxa DI, líquido de imposto de renda para pessoa física.

RENTABILIDADE

Valor de Mercado da Cota:

R\$80,35

Fechamento em 30/04/2020

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,271

Pagamento em 15/05/2020

DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 318.947.001,79

Quantidade de Cotas¹:

3.180.207

Número de Cotistas¹:

2.787

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$100,29

Início do Fundo:

05/08/2019

¹Posição em 30/04/2020

TAXAS

Taxa de Administração:

1,00%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

O Fundo está com 97,1% de seu patrimônio alocado em CRIs, isentos de tributação e neste mês a distribuição de rendimentos será de 100,1% do CDI (líquido de IR) calculados sobre o preço de emissão das cotas de R\$100,00. Lembramos que, conforme definido em nosso mandato no Fundo, toda carteira de CRIs do Fundo está investida em CRIs indexados ao CDI, portanto pós fixados, buscando trazer estabilidade e baixo risco para as distribuições de rendimento do fundo.

No mês de abril observamos recuperação dos ativos financeiros e o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) teve uma valorização de 4,39% no mês. Porém o impacto gerado pelo COVID-19 ainda está presente e afetando o desempenho dos ativos durante o ano de 2020 e o IFIX apresenta uma queda de 18,58% neste ano.

No fundo SADI11 tivemos uma valorização de 10,07% durante o mês de abril, encerrando o mês negociado a R\$ 80,35 por cota no ano observamos uma desvalorização no valor da cota de 19,64%, em linha com a queda do IFIX. No entanto acreditamos que esta desvalorização não reflete o valor patrimonial da carteira (R\$100,29/cota), que se encontra 100% adimplente, saudável e pós fixada, mitigando o potencial risco de movimento na curva de juros.

Lembramos ainda que ter acesso a informação do Fundo é muito importante em momentos de volatilidade, e todas informações sobre o SADI11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho abaixo:

www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, com especial atenção neste momento, abaixo detalharemos a situação de cada CRI:

CRI Ed. Vista Faria Lima - 19J0279700, 19J0279705, 19J0279728, 19J0279742, 19J0279754

O CRI possui lastro os contratos de aluguel do edifício comercial Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atílio Innocenti, 165 – São Paulo – SP e conta com garantia da alienação fiduciária de 100% do mesmo edifício. Este CRI conta com LTV inicial de 35% (o imóvel vale quase 3 vezes o valor da dívida). Os contratos de aluguel são pulverizados e o edifício está 100% locado, para bons locatários. No cenário base, o índice de cobertura para o pagamento da parcela mensal dos juros é de ~300%, ou seja, o valor recebido de aluguel mensalmente é equivalente 3x a obrigação de pagamento do CRI.

CRI Grupo Sendas - 19L0867734

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%. O ponto principal do CRI é o risco de pagamento do Grupo Pão de Açúcar que, considerando sua atuação no segmento de supermercados, tem mostrado vendas resilientes pós Covid19.

CRI EVEN - 19H0234807

CRI com lastro em uma debenture da EVEN Construtora e conta com a cessão fiduciária dos recebíveis e garantia real de 2 SPEs da EVEN (3 projetos residencial na cidade no Rio de Janeiro). A operação conta com Operação conta com LTV inicial de 58%. A Even possui liquidez confortável no 4T19 liquidez de R\$ 940 milhões e baixo endividamento de curto prazo. Alavancagem é de 24,8% de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido.

Durante o mês de abril o CRI Even realizou uma amortização extraordinária de 6,18% do valor do CRI relativo as vendas das unidades das duas SPE que compõe a garantia da operação.

CRI's Almeida Jr - 19L0917227 e 19L0909950

Os CRI's possuem alienação fiduciária de 85% do Continente Shopping e do Norte Shopping do grupo Almeida Jr (grupo dominante no setor de Shopping Center no estado de Santa Catarina), cessão fiduciária dos recebíveis e fiança do acionista Jaimes Bento Almeida Jr (Controlador do grupo Almeida Jr). A operação total conta com LTV (Loan to Value) inferior a 25% (avaliação dos ativos realizada pela Jones Lang Lasalle) e o índice de cobertura em 2020 é de 200% no cenário base, ou seja, equivalente a 2x a obrigação mensal de pagamento de juros e amortização dos CRI's.

O Continente Shopping é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2012, conta com o total de 218 lojas e mais de 2.200 vagas de estacionamento totalizando 45.679 m2 de Área Bruta Locável ("ABL"), e encontra-se com 92,9% da ABL locada.

O Norte Shopping também é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2011, conta com o total de 182 lojas e mais de 1.600 vagas de estacionamento totalizando 35.545 m2 de ABL, e encontra-se, atualmente, com 89,7% da ABL locada.

Os shoppings ficaram fechados nas duas últimas semanas do mês de março por um decreto do governo de Santa Catarina e permaneceram fechados até 21 de abril 2020, com o retorno das operações sendo feitas de maneira gradual, onde os shoppings operam com horário reduzido e restrição de fluxo de pessoas.

Durante o mês de abril os titulares dos CRI Almeida Jr realizaram uma assembleia geral extraordinária na qual foi aprovada o *Waiver* do pagamento da PMT do mês de abril, em razão do fechamento dos shoppings em decorrência da crise do Covid-19 e conseqüentemente uma diminuição grande na receita gerada por esses empreendimentos durante este período. No entanto reforçamos a robustez das garantias citadas acima, e estamos acompanhando a evolução da situação dos shoppings que são as garantias da operação.

CRI Direcional - 19G0269138

CRI com risco corporativo Direcional Engenharia. Focada no segmento baixa renda Minha Casa Minha Vida. Direcional possui liquidez confortável (R\$730mm no último trimestre de 2019) e baixo endividamento de curto prazo. Alavancagem é bastante baixa (ND/EBITDA de 0,6x) em dez/19.

CRI MRV - 16F0071780

CRI com risco corporativo da MRV Engenharia além de garantia Real. E a maior operadora do programa Minha Casa Minha Vida, e conta com sólida posição de caixa (R\$2bi) no 4T de 2019 frente a dívida de curto prazo (R\$672m) e alavancagem de (ND/EBITDA 1,3x).

CRI Iguatemi- 15I0011480

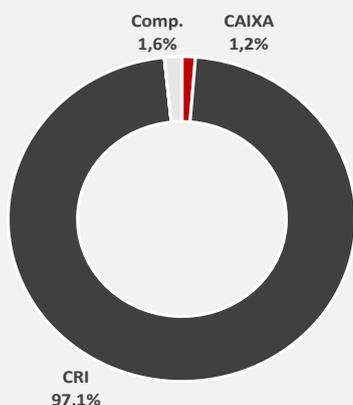
CRI com risco corporativo da Iguatemi Shoppings Centers e alienação fiduciária do shopping Shopping Galleria. A operação total conta com LTV (Loan to Value) inferior a 71% (avaliação dos ativos realizada pela CBR). O Iguatemi possui caixa de (R\$ 969m) frente as dívidas de curto prazo (R\$ 115m) e alavancagem de (ND/EBITDA de 2,0x).

Por fim, informamos que o gestor do Fundo, Santander Brasil Gestão, implementou diversas medidas de quarentena em nossos escritórios, seguindo (i) a mesma orientação do Banco Santander Brasil, e (ii) as orientações e recomendações das autoridades reguladoras e de saúde, sempre com o objetivo de preservar nosso time, suas famílias e a sociedade. Tais medidas não impactam o trabalho desta instituição e seguimos trabalhando, como sempre, no melhor interesse dos cotistas e do mercado em geral.

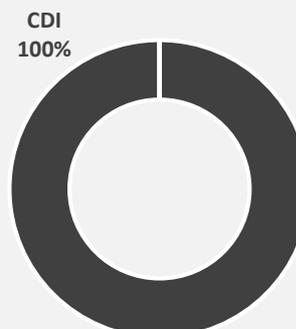
ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Segue abaixo posição de alocação da carteira do Fundo em 30/04/20.

ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

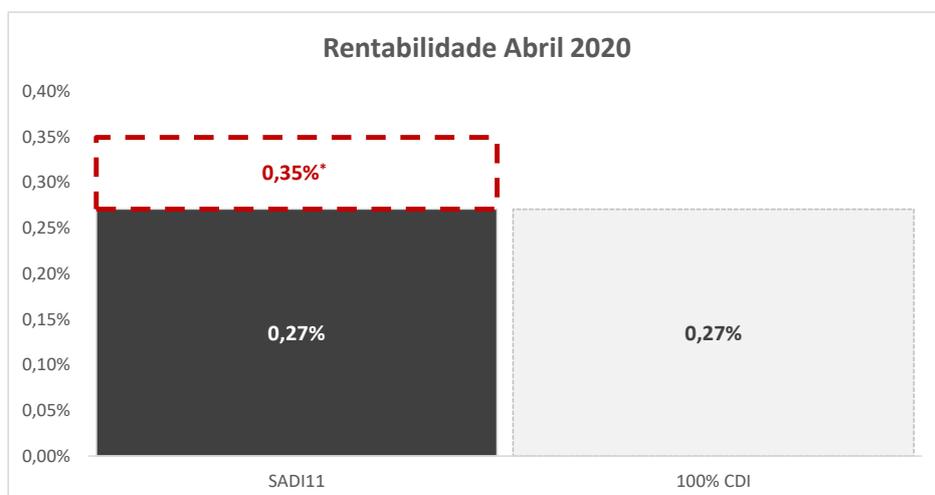


RENDIMENTOS

No dia 15 de maio de 2020, será pago o valor de R\$ 0,271/cota referente aos rendimentos de abril. O Fundo pagou de rendimentos o equivalente a 100,1% do CDI ou **129,23% do CDI considerando o gross up de imposto*** e o valor de emissão das cotas de R\$100,00.

Considerando o valor de fechamento da cota do Fundo de R\$ 80,35 em abril, o rendimento distribuído pelo Fundo é equivalente a 124,6% do CDI ou 160,84% do CDI considerando o gross up de imposto*.

| PERÍODO | RENDIMENTOS (R\$) |
|---------|-------------------|
| ago-19 | R\$0,32 |
| set-19 | R\$0,29 |
| out-19 | R\$0,33 |
| nov-19 | R\$0,28 |
| dez-19 | R\$0,37 |
| Jan-20 | R\$0,37 |
| Fev-20 | R\$0,29 |
| Mar-20 | R\$ 0,35 |
| Abr-20 | R\$ 0,27 |



*Foi considerado o imposto de renda de 22,5% para aplicações de até 180 dias na renda Fixa.

NEGOCIAÇÃO

Durante o mês de abril de 2020 o fundo negociou R\$ 5.929.639 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 296,5 mil.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Demonstrativo de resultado caixa do fundo referente ao mês de Abril.

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| (+) RECEITA TOTAIS | R\$ 967.993,42 |
| (-) DESPESAS TOTAIS | -R\$ 351.955,45 |
| (=) RESULTADO DO FUNDO | R\$ 646.037,97 |
| (+) RESULTADO PERÍODOS ANTERIORES | R\$215.798,13 |
| DISTRIBUIÇÃO DO MÊS | R\$ 861.836,10 |

CARTEIRA

A carteira do Fundo no dia 30 de abril de 2020 apresenta uma *Duration* de 6,56 anos.

| ATIVO | DEVEDOR/ATIVO | Volume (R\$ MM) | % PL | SECURITIZADORA | CÓD. ATIVO | INDEXADOR | CUPOM (ANO) | - | CATEGORIA |
|---------------|--------------------------------------|-----------------|--------|----------------|------------|-----------|-------------|--------------|------------------------|
| CRI | Direcional | 20,0 | 6,3% | True Sec | 19G0269138 | % CDI | 109,50% | Isento de IR | Corporativo |
| CRI | Even | 23,4 | 7,3% | True Sec | 19H0234807 | CDI + | 1,65% | Isento de IR | Corporativo |
| CRI | Iguatemi | 9,5 | 3,0% | RB Capital | 15I0011480 | CDI + | 0,30% | Isento de IR | Corporativo |
| CRI | MRV | 10,1 | 3,2% | True Sec | 16F0071780 | CDI + | 0,70% | Isento de IR | Corporativo |
| CRI | Ed. Vista Faria Lima 1 | 30,1 | 9,4% | True Sec | 19J0279700 | CDI + | 1,00% | Isento de IR | Edifício Comercial AAA |
| CRI | Ed. Vista Faria Lima 2 | 30,1 | 9,4% | True Sec | 19J0279705 | CDI + | 1,00% | Isento de IR | Edifício Comercial AAA |
| CRI | Ed. Vista Faria Lima 3 | 30,1 | 9,4% | True Sec | 19J0279728 | CDI + | 1,00% | Isento de IR | Edifício Comercial AAA |
| CRI | Ed. Vista Faria Lima 4 | 30,1 | 9,4% | True Sec | 19J0279742 | CDI + | 1,00% | Isento de IR | Edifício Comercial AAA |
| CRI | Ed. Vista Faria Lima 5 | 30,1 | 9,4% | True Sec | 19J0279754 | CDI + | 1,00% | Isento de IR | Edifício Comercial AAA |
| CRI | CRI Almeida Jr - Shopping Continente | 34,6 | 10,9% | True Sec | 19L0917227 | CDI + | 1,45% | Isento de IR | Shopping |
| CRI | CRI Almeida Jr - Norte Shopping | 31,9 | 10,0% | True Sec | 19L0909950 | CDI + | 1,45% | Isento de IR | Shopping |
| CRI | Grupo Sendas | 30,0 | 9,4% | True Sec | 19L0867734 | CDI + | 1,50% | Isento de IR | Loja Varejo |
| Compromissada | Vototantim | 5,1 | 1,6% | - | - | % CDI | 88,20% | Isento de IR | Corporativo |
| LFT | Caixa | 4,0 | 1,2% | - | - | % CDI | 100,00% | IR | Título Publico |
| TOTAL | | 318,9 | 100,0% | | | | | | |

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail sam.imobiliario@santanderam.com

Todas as informações sobre o SADI11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, 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 ICVM 571, 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.

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

CANAL DE RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES SADI11

sam.imobiliario@santanderam.com



ESTAMOS CONECTADOS 24 HORAS, 7 DIAS POR SEMANA

APLICATIVO SANTANDER

APLICATIVO WAY

SANTANDER.COM.BR

TWITTER: @SANTANDER_BR

FACEBOOK: SANTANDER BRASIL

Central de Atendimento: 4004 3535

(capitais e regiões metropolitanas), 0800 702

3535 (demais localidades), 0800 723 5007

(pessoas com deficiência auditiva ou de fala).

Atendimento digital 24h, 7 dias por semana.

SAC: 0800 762 7777 e para pessoas com

deficiência auditiva ou de fala: 0800 771

0401. Atendimento 24h por dia, todos os

dias. **Ouvidoria** - Se não ficar satisfeito com

a solução apresentada: **0800 726 0322** e

para pessoas com deficiência auditiva ou de

fala: 0800 771 0301. Das 9h às 18h, de

segunda a sexta-feira, exceto feriados.