

Santander Papéis Imobiliários CDI FII


**FEV
2021**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

Gestão Santander Asset Management
Administração Santander Caceis Brasil

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\$ 77,68

Fechamento em 26/02/2021

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,19

Pagamento em 12/03/2021



Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 319.276.170,35

Quantidade de Cotas¹:

3.180.207

Número de Cotistas¹:

2788

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$ 100,39

Início do Fundo:

05/08/2019

¹Posição em 26/02/2021

Taxas

Taxa de Administração:

0,80%*

Taxa de Performance:

Não há cobrança

Caro Investidor,

O Fundo está com 87,7% de seu patrimônio alocado em CRI's, isentos de tributação e neste mês a distribuição de rendimentos será de 141,2% do CDI (líquido de IR) calculados sobre o preço de emissão das cotas de R\$100,00. Lembramos que o objetivo do Fundo era investir em CRI's indexados ao CDI, portanto pós fixados.

Nossa gestão está prospectando e analisando novas possibilidades de alocações em CRI's, esperamos realizar uma alocação de 10% do nosso PL nos próximos 60 dias. Adicionalmente, com o objetivo de maximizar a rentabilidade do atual caixa, o fundo poderá investir em fundos imobiliários com foco em CRIs e com perfil de risco semelhante ao próprio fundo SADI11.

Com aumento recente da inflação e as projeções de mercado mostrando que no final de 2021 ficará acima da meta do Banco Central, levam o mercado a projetar uma elevação na taxa de juros do país. Como referência, a taxa esperada para Janeiro de 2023 subiu de 4.2% em dezembro de 2020 para 5.59% em fevereiro de 2021.

Dessa forma, já que nossos certificados de recebíveis imobiliários são todos atrelados ao índice DI, essa elevação na taxa de juros impacta diretamente nosso portfólio, incorrendo em um aumento nos juros mensais recebido pelo fundo. Portanto, caso nossas expectativas se confirmem, teremos uma elevação nos juros, que proporcionará melhores resultados na nossa carteira de CRI's.

No dia 01 de julho de 2020 o Fundo comunicou ao mercado que, alinhados com os interesses dos cotistas do Fundo, o Administrador e a Gestora renunciariam, temporariamente, a uma parte da taxa de administração do Fundo, de forma que a taxa de administração efetivamente cobrada dos investidores, durante o período entre 1º de julho de 2020 (inclusive) e 30 de junho de 2021 (inclusive), deixará de ser de 1% ao ano e passará a ser de 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

No mês de Fevereiro de 2021 observamos uma valorização do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) de 0,25%. O Fundo teve uma desvalorização de 1,15% em fevereiro, encerrando o mês negociado a R\$ 77,68 por cota. O valor patrimonial da carteira, que encontra-se 100% adimplente e saudável, está em R\$ 100,39/ cota.

Lembramos ainda que ter acesso a informação do Fundo é muito importante em momentos de volatilidade, e 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.



FEV
2021



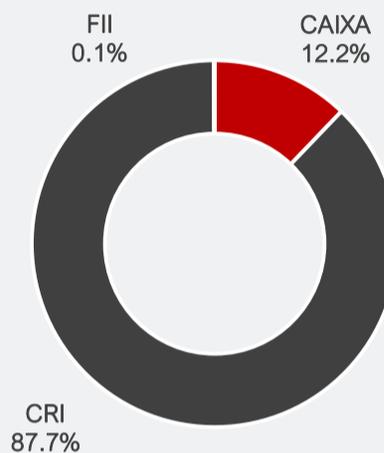
Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 26/02/2021

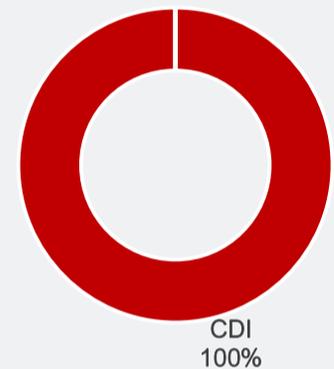
Alocação dos Certificados de recebíveis imobiliários por segmento



Alocação por Instrumento



Alocação por Indexador dos Certificados de recebíveis imobiliários



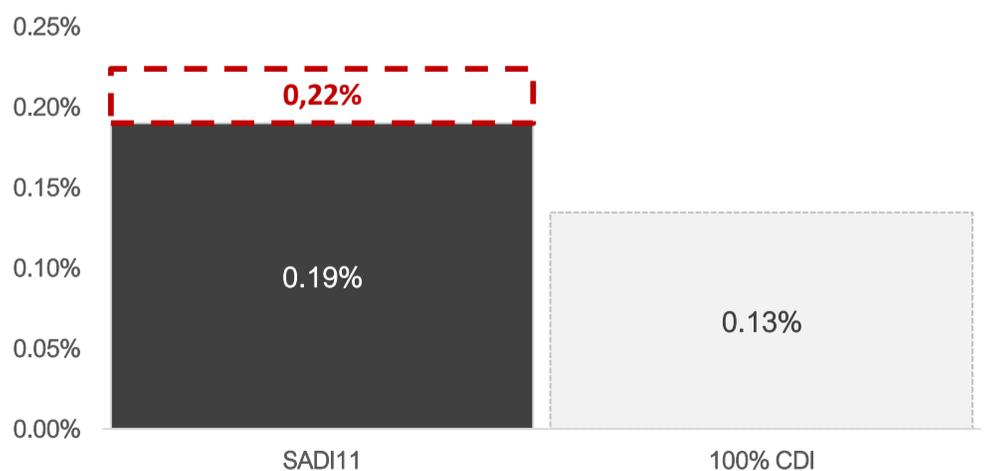
Rendimentos

No dia 12 de março de 2021, será pago o valor de R\$ 0,19 por cota referente aos rendimentos de fevereiro de 2021. O Fundo pagou de rendimentos o equivalente a 141,2% do CDI ou **175,96% 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\$ 77,68 em Fevereiro, o rendimento distribuído pelo Fundo é equivalente a 181,8% do CDI ou 226,5% do CDI considerando o *gross up* de imposto*.

Período	Rendimentos (R\$)	%CDI - COTA R\$100
mar-20	R\$0.350	108.0%
abr-20	R\$0.271	100.1%
mai-20	R\$0.240	106.9%
jun-20	R\$0.239	117.2%
jul-20	R\$0.240	129.1%
ago-20	R\$0.210	137.8%
set-20	R\$0.175	117.1%
out-20	R\$0.150	100.3%
nov-20	R\$0.150	105.6%
dez-20	R\$0.210	133.8%
jan-21	R\$0.200	133.8%
fev-21	R\$0.190	141.2%

Rentabilidade Fevereiro 2021



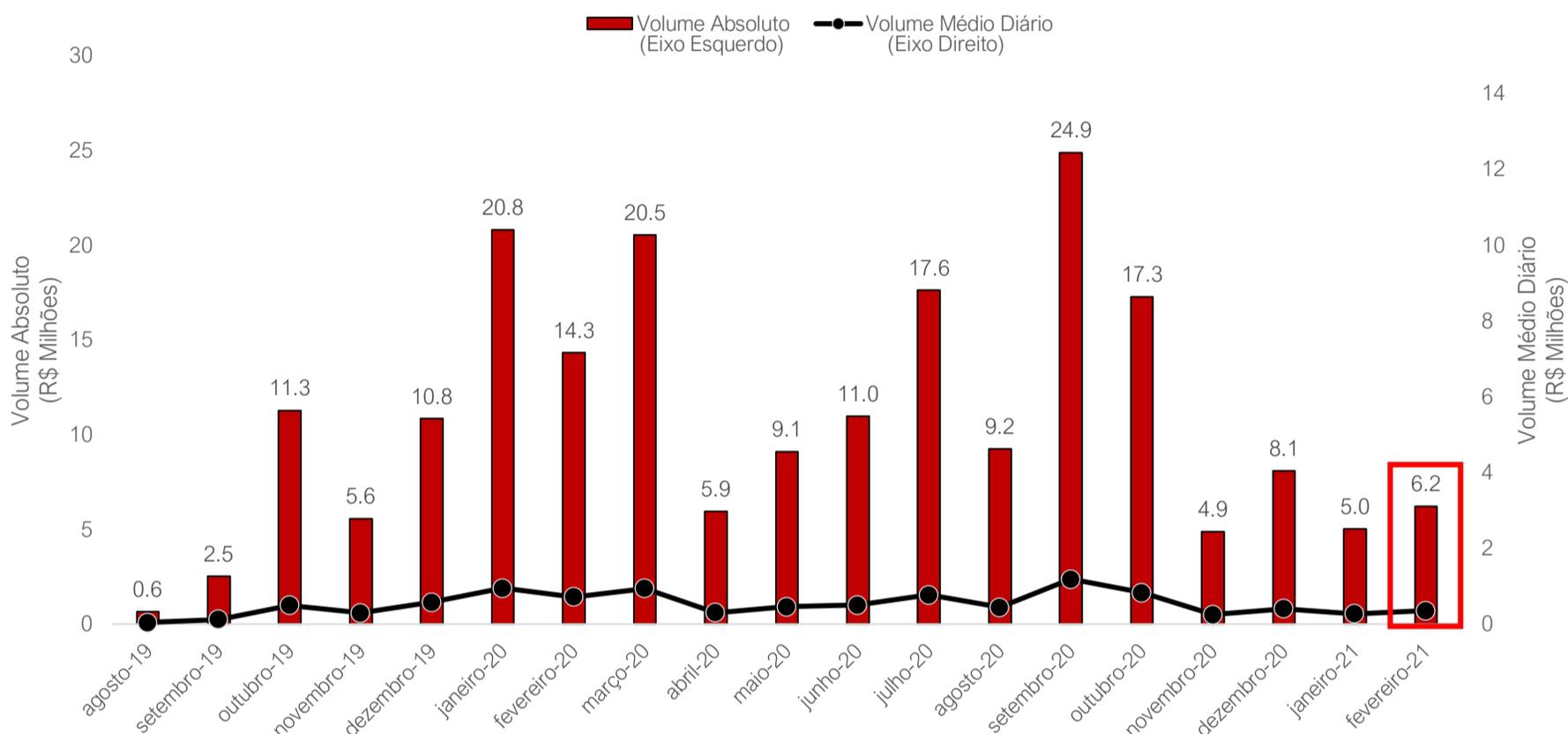


FEV
2021



Negociação

Durante o mês de fevereiro de 2021 o fundo negociou R\$ 6.217.403 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 345.411,25 mil.



Informações Contábeis

+	Receitas Totais	R\$ 639.994,59
-	Despesas Totais	-R\$ 166.742,96
=	Resultado do Fundo	R\$ 473.251,63
+	Resultado Períodos Anteriores	R\$ 130.987,70

Distribuição do Mês R\$ 604.239,33

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.



Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 26 de fevereiro de 2021.

Duration da carteira: 5.96 anos

#	ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	Vencimento	DEVEDOR/ATIVO	Volume (R\$ MM)	% PL	INDEXADOR	CUPOM (ANO)	IR	CATEGORIA
1	CRI	19G0269138	True Sec	04 Julho de 2025	Direcional	19.9	6.2%	% CDI	109.50%	Isento de IR	Corporativo
2	CRI	15I0011480	RB Capital	17 Setembro de 2025	Iguatemi	8.7	2.7%	CDI +	0.30%	Isento de IR	Corporativo
3	CRI	19J0279700	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 1	30.0	9.4%	CDI +	1.00%	Isento de IR	Corporativo AAA
4	CRI	19J0279705	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 2	30.0	9.4%	CDI +	1.00%	Isento de IR	Corporativo AAA
5	CRI	19J0279728	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 3	30.0	9.4%	CDI +	1.00%	Isento de IR	Corporativo AAA
6	CRI	19J0279742	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 4	30.0	9.4%	CDI +	1.00%	Isento de IR	Corporativo AAA
7	CRI	19J0279754	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 5	30.0	9.4%	CDI +	1.00%	Isento de IR	Corporativo AAA
8	CRI	19L0917227	True Sec	19 Dezembro de 2029	CRI Almeida Jr - Shopping Continente	34.8	10.9%	CDI +	1.45%	Isento de IR	Shopping
9	CRI	19L0909950	True Sec	19 Dezembro de 2029	CRI Almeida Jr - Norte Shopping	31.9	10.0%	CDI +	1.45%	Isento de IR	Shopping
10	CRI	19L0867734	True Sec	30 Novembro de 2024	Grupo Sendas	29.7	9.3%	CDI +	1.50%	Isento de IR	Varejo
11	CRI	21A0677485	RB Capital	16 Dezembro de 2021	Senado (Petrobras)	5.0	1.6%	CDI +	2.90%	Isento de IR	Corporativo
12	FII				KNIP	0.3	0.1%				
13	LFT				Caixa	38.9	12.2%	% CDI	100.00%	IR	Titulo Publico
					TOTAL	319.3	100.0%				



Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, com especial atenção neste momento do COVID-19. Abaixo detalharemos a situação de cada CRI:

CRI Direcional - 19G0269138



CRI com risco corporativo Direcional Engenharia. Focada no segmento baixa renda Minha Casa Minha Vida. Direcional possui liquidez confortável (R\$1.093mm no terceiro trimestre de 2020) e baixo endividamento de curto prazo. Alavancagem é muito baixa (1,3% de Dívida Líquida ajustadas/ Patrimônio Líquido).

Duration: 2.83 anos

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.

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\$ 1.166m) frente as dívidas de curto prazo (R\$ 29m) e alavancagem de (ND/EBITDA de 3,11x).

Duration: 2.45 anos

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). Várias empresas são locatárias e o edifício está 100% locado. 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.

Duration: 7.1 anos

CRI's Almeida Jr - 19L0917227 e 19L0909950



Os CRI's possuem alienação fiduciária de 85% do Contigente Shopping e 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 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 Contigente Shopping é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2012, conta com um total de 218 lojas e mais de 2.200 vagas de estacionamento, totalizando 45.679 m² de Área Bruta Locável ("ABL"). Já o Norte Shopping também 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 m² de ABL.

Devido um decreto do governo de Santa Catarina, os shoppings ficaram fechados entre a terceira semana de março e o dia 21 de abril de 2020. O retorno das operações foi realizado de forma gradual.

Duration: 4.17 anos

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.

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.

Duration: 5.91 anos

CRI Senado (Petrobras) - 21A0677485



CRI com lastro em aluguéis a serem pagos pela Petrobras na locação do edifício Senado. O ponto principal do CRI é o risco de pagamento da Petrobras e o vencimento menor que 1 ano.

Duration: 0.78 anos

FII – Kinea Índices de Preços (KNIP11)

Kinea

Kinea Índices de Preços

Objetivo do fundo: O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). O KNIP tem como objetivo principal investir em operação atreladas a um cupom de juros real, atualizado pela inflação medida pelo IPCA

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Patrimônio Líquido: R\$ 4.88 bilhões

Cota Patrimonial: R\$ 103.63

Fonte: Relatório Gestão Fevereiro de 2021 (26/02/2021)

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.

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. Fevereiro/2021.



ESTAMOS CONECTADOS 24 HORAS, 7 DIAS POR SEMANA
APLICATIVOSANTANDER
APLICATIVOWAY
SANTANDER.COM.BR
TWITTER: @SANTANDER_BR
FACEBOOK: SANTANDERBRASIL

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 8h às 22h, de segunda a sexta-feira, sábados das 9h às 14h, exceto feriados.