

# Relatório Mensal

Santander Papéis  
Imobiliários CDI FII  
SADI11

Setembro/2023



 **Santander**  
Asset Management

Onde evolução e  
tradição se encontram

# 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.



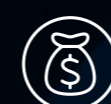
## RENTABILIDADE

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$ 86,13

Fechamento em 29/09/2023

**Rendimento Mensal por Cota:**  
R\$ 1,00

Pagamento em 16/10/2023



## DADOS PATRIMONIAIS

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:**  
R\$ 148.362.035,3

**Número de Cotistas<sup>1</sup>:**  
10.242

**Valor Patrimonial  
da Cota<sup>1</sup>:**  
R\$ 95,80



## TAXAS

**Taxa de Administração:**  
0,80%\*

**Taxa de Performance:**  
Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 29/09/2023.

\*A taxa de administração durante o período entre 1º de julho de 2023 (inclusive) e 31 de dezembro de 2023 (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.

# Comentário do Gestor



O fundo está com 99,2% de seu patrimônio alocado em certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), isentos de tributação, e neste mês a distribuição de rendimentos será de **R\$ 1,00 / cota**, equivalente a **14,9% a.a.**, considerando o valor de mercado da cota no fechamento (R\$ 86,13). O resultado distribuído no mês é **17,5% superior** ao objetivo proposto do fundo, considerada a taxa CDI de 12,65% a.a.

No dia 20 de setembro de 2023, o Copom decidiu reduzir novamente a taxa Selic em **0,5%**, convergindo para **12,65% a.a.** A decisão do comitê de seguir com o corte de juros de mesma magnitude seguiu a indicação da ata divulgada na reunião de agosto. Adicionalmente, o comitê indicou novamente que é **esperada mais uma queda da taxa Selic de 0,5% na próxima reunião.** Caso esse movimento se concretize, serão três cortes seguidos de 0,5%. Por fim, o comitê ressaltou que é **pouco provável uma intensificação adicional do ritmo de ajustes**, já que

isso dependeria de uma evolução positiva da dinâmica inflacionária, reforçando a necessidade de **se manter uma política monetária ainda contracionista** até que se consolide o processo desinflacionário.

Em relação à projeção de distribuição de dividendos do fundo, a estratégia de distribuição de rendimentos segue **inalterada ao longo do segundo semestre de 2023.** Devido ao **saldo acumulado de rendimentos a distribuir e a inflação acuada nos CRIs** que ainda não tiveram efeito caixa, nossa expectativa é a **manutenção da distribuição de R\$ 1,00 / cota ao longo de 2023.**

No que diz respeito ao portfólio de ativos do fundo, todos os CRIs permanecem adimplentes. No mês de setembro fomos comunicados sobre o **pré-pagamento total do CRI BTLG - 21G0185485.** De acordo com a estrutura da dívida e as cláusulas firmadas, o recebimento do capital está previsto para o mês de dezembro desse ano. Reforçamos que a equipe de gestão já está analisando o mercado de

recebíveis imobiliários **para mapear alocações potenciais em outros CRIs.**

Quanto à dinâmica da cota no mercado secundário, no mês de setembro, o fundo **teve uma variação negativa de aproximadamente 2,3%**, comparada ao fechamento do mês passado, representando um deságio de 10,1% sobre a cota patrimonial (R\$ 95,80).

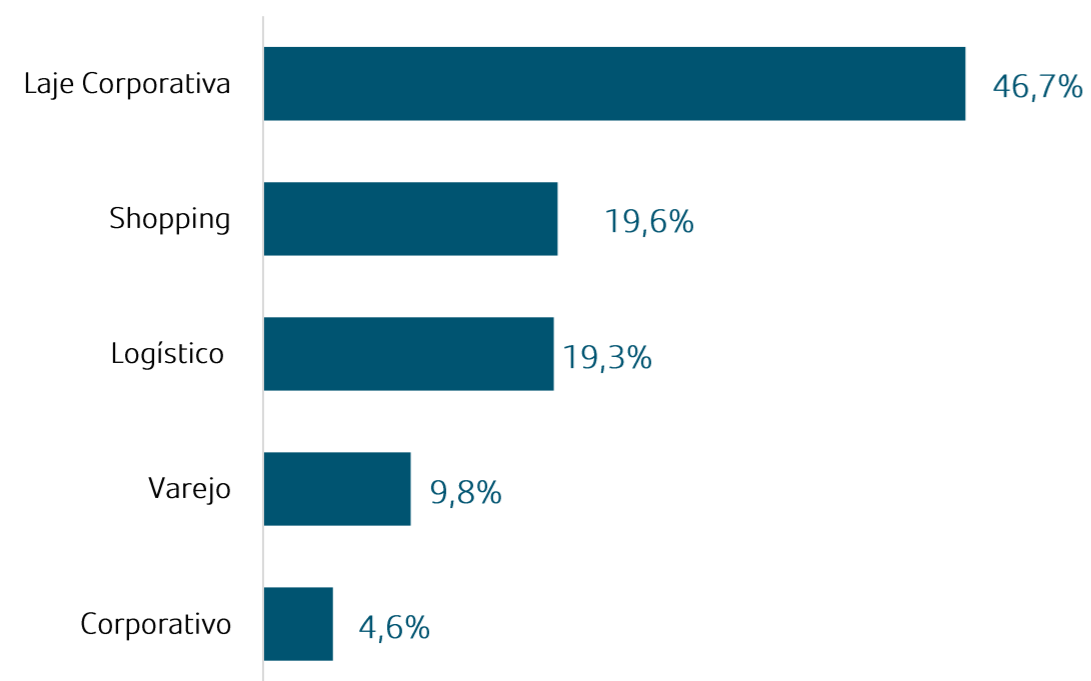
Continuando o mesmo movimento do mês passado, o SADI11 encerrou o mês de setembro com 10.242 investidores, crescimento de 2,2% comparado ao mês de agosto. Por consequência, foi observado a elevação do volume médio diário transacionado para R\$ 480 mil reais.

# Alocação dos Ativos

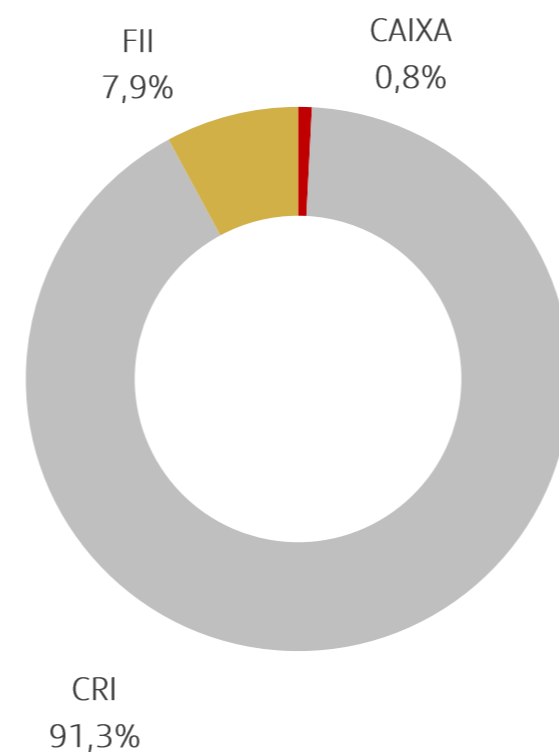
Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 29 de setembro de 2023:



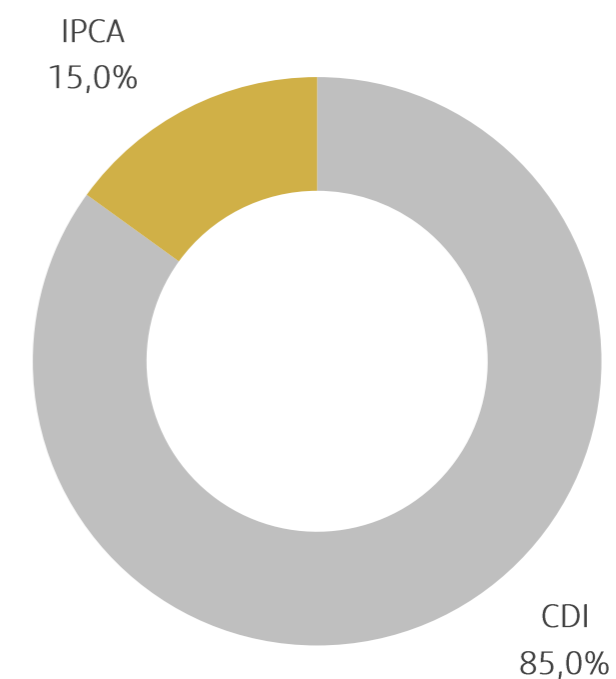
## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



## ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

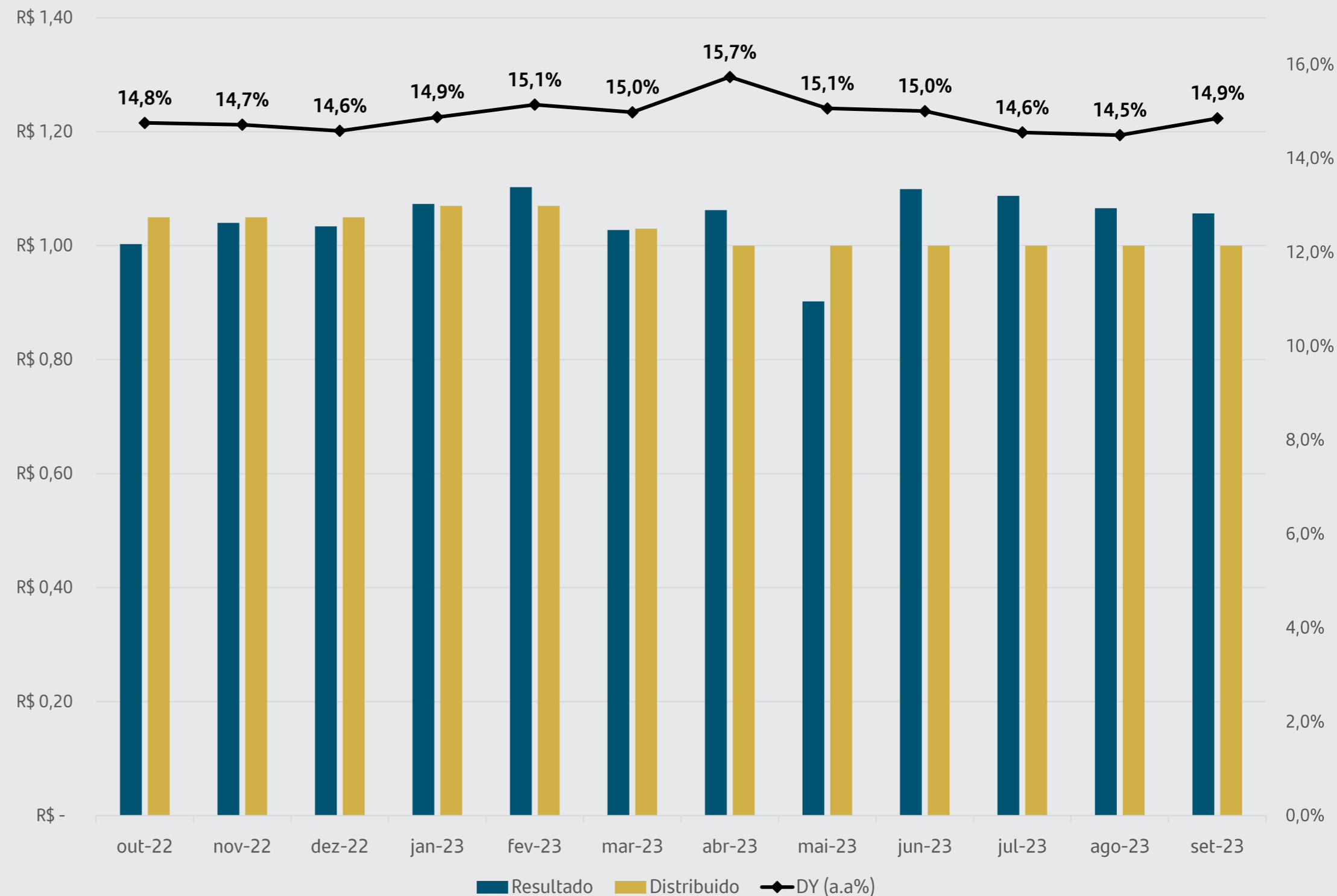


## ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



# Rendimentos

No dia 16 de outubro de 2023, será pago o valor de R\$ 1,00 por cota referente aos rendimentos de setembro de 2023. O Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a **14,9% a.a** (117,5% do CDI\*), considerando o valor de cotas no fechamento (R\$ 86,13 / cota).



\* Taxa de 12,65% a.a para CDI

# Informações Contábeis

	julho-23	agosto-23	setembro-23	setembro-23 (R\$/Cota)	2023 (YTD) *
<b>Receitas</b>	<b>R\$ 1.788.028,24</b>	<b>R\$ 1.759.003,26</b>	<b>R\$ 1.751.963,85</b>	<b>R\$ 1,13</b>	<b>R\$ 23.379.771,63</b>
CRI	R\$ 1.646.867,89	R\$ 1.658.370,78	R\$ 1.648.881,92	R\$ 1,06	R\$ 21.287.690,34
FII	R\$ 108.140,80	R\$ 78.457,48	R\$ 79.471,30	R\$ 0,05	R\$ 1.700.165,18
RF	R\$ 33.019,55	R\$ 22.175,00	R\$ 23.610,63	R\$ 0,02	R\$ 391.916,11
<b>Despesas</b>	<b>- R\$ 103.880,73</b>	<b>- R\$ 108.363,26</b>	<b>- R\$ 115.517,98</b>	<b>- R\$ 0,07</b>	<b>- R\$ 1.742.177,20</b>
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	- R\$ 84.173,76	- R\$ 87.820,73	- R\$ 95.803,51	- R\$ 0,06	- R\$ 1.297.923,28
Outras	- R\$ 19.706,97	- R\$ 20.542,53	- R\$ 19.714,47	- R\$ 0,01	- R\$ 444.253,92
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 1.684.147,51</b>	<b>R\$ 1.650.640,00</b>	<b>R\$ 1.636.445,87</b>	<b>R\$ 1,06</b>	<b>R\$ 21.637.594,43</b>
Resultado Período Anteriores					
<b>Distribuição Mês</b>	<b>R\$ 1.548.684,00</b>	<b>R\$ 1.548.684,00</b>	<b>R\$ 1.548.684,00</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>R\$ 21.004.883,19</b>

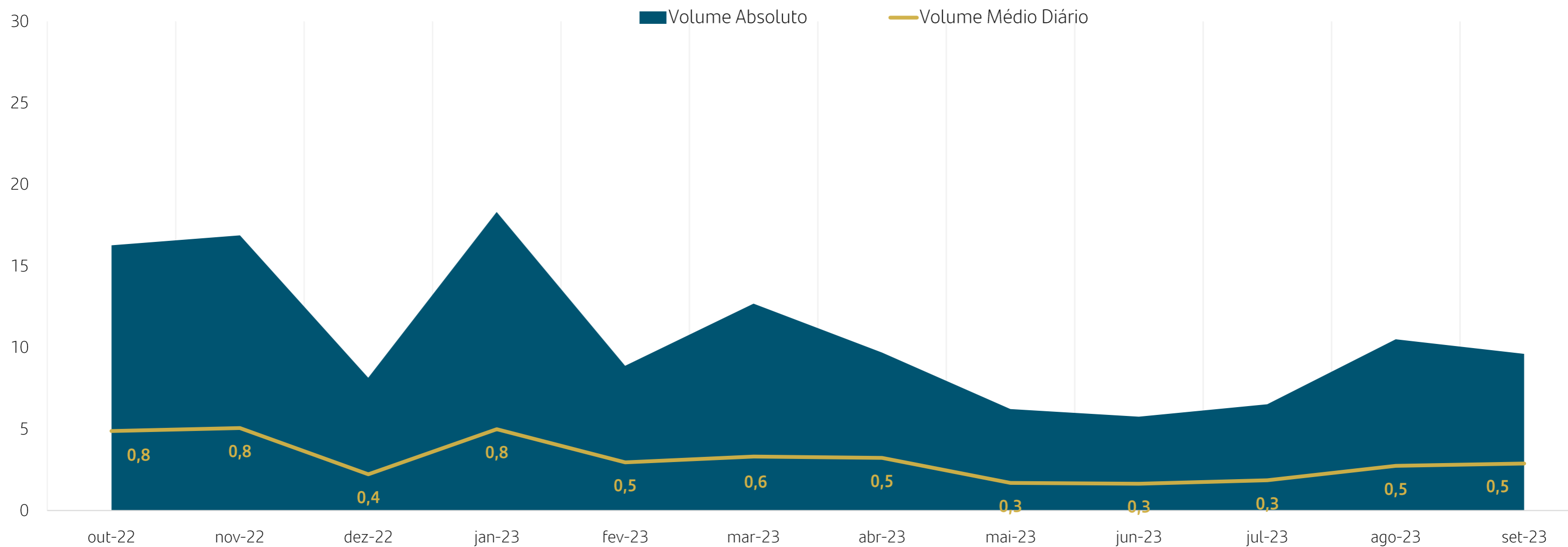
O SADI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$ 711.890,74** (R\$ 0,46 por cota). Adicionalmente, a correção monetária acumulada equivale a R\$ 0,61/cota nas posições dos CRIs atrelados ao IPCA+. Essa correção será distribuída conforme ocorrer o "Efeito Caixa" (recebimento) do fluxo dos ativos.

\* A partir de Maio/23, informações contábeis já impactadas pelo evento da Cisão parcial do Fundo.

# Negociação



Durante o mês de setembro de 2023, o fundo negociou R\$ 9.609.557,1 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 480.477,9. Ao longo dos últimos 3 meses, a liquidez total foi de R\$ 26.637.283,1 representando uma liquidez diária média de R\$ 416.208,5.



# Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 29 de setembro 2023.

Duration da carteira: 4.0 anos



Comentário do Gestor	Alocação dos Ativos	Rendimentos	Informações Contábeis	Negociação	Carteira	Detalhamento de ativos	Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais			
DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME MTM (R\$ MM)	% PL	CUPOM (COMPRA)	CUPOM (MTM)	
<b>CRI - CDI+</b>										
Ed Vista Faria Lima 1	19J0279700	True Sec	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	7,5	5,0%	1,00%	1,87%	
Ed Vista Faria Lima 2	19J0279705	True Sec	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	13,9	9,4%	1,00%	1,87%	
Ed Vista Faria Lima 3	19J0279728	True Sec	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	13,9	9,4%	1,00%	1,87%	
Ed Vista Faria Lima 4	19J0279742	True Sec	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	13,9	9,4%	1,00%	1,87%	
Ed Vista Faria Lima 5	19J0279754	True Sec	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	13,9	9,4%	1,00%	1,87%	
CRI Almeida Jr - Shopping Continente	19L0917227	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	13,7	9,2%	1,45%	3,59%	
CRI Almeida Jr - Norte Shopping	19L0909950	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	12,8	8,6%	1,45%	3,08%	
Grupo Sendas	19L0867734	True Sec	Varejo	Mensal	novembro-34	13,3	8,9%	1,50%	1,42%	
BTLG	21G0185485	Vert	Logístico	Mensal	julho-27	7,4	5,0%	2,95%	2,85%	
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	junho-28	4,7	3,1%	4,00%	3,92%	
<b>Total</b>						<b>115,1</b>	<b>77,6%</b>	<b>1,41%</b>	<b>2,30%</b>	
<b>CRI - IPCA+</b>										
Villa XP	21D0456641	ISEC	Corporativo	Mensal	abril-36	2,1	1,4%	5,00%	8,97%	
Latam (Bradesco)	21C0818332	Gaia Sec	Corporativo	Mensal	agosto-32	4,2	2,9%	5,20%	7,49%	
SuperFrio	21J1022783	True Sec	Logístico	Mensal	outubro-31	14,1	9,5%	7,90%	10,37%	
<b>Total</b>						<b>20,4</b>	<b>13,7%</b>	<b>7,05%</b>	<b>9,63%</b>	
<b>OUTROS</b>										
						6,7	4,5%			
						5,0	3,4%			
						1,2	0,8%			
<b>Total</b>						<b>12,9</b>	<b>8,7%</b>			

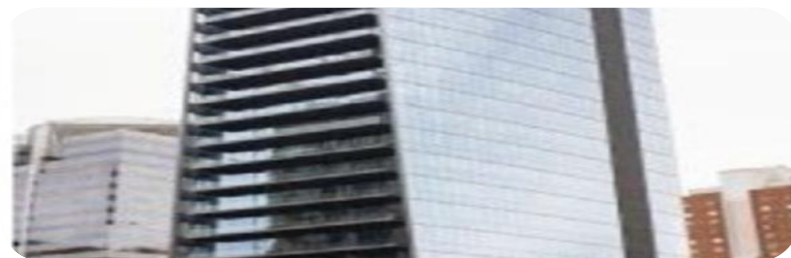


# Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, os quais estão 100% adimplentes. Abaixo detalharemos a situação de cada CRI:



## CRI ED. VISTA FARIA LIMA



O CRI possui lastro os contratos de aluguel do edifício comercial Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atilio 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).

Diversas 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 ~182%, ou seja, o valor recebido de aluguel mensalmente é equivalente a 1,8x da obrigação de pagamento do CRI.

**Duration:** 5.3 anos

## CRI ALMEIDA JUNIOR



O CRI possuem alienação fiduciária de 85% do Contiente 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). O LTV (Loan to Value) da operação é inferior a 25%.

O Contiente 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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável ("ABL").

**Duration:** 2.5 anos

## CRI ALMEIDA JUNIOR



O CRI possuem alienação fiduciária de 85% 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). O LTV (Loan to Value) da operação é inferior a 25%.

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 m<sup>2</sup> de ABL.

**Duration:** 2.5 anos

# Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, os quais estão 100% adimplentes. Abaixo detalharemos a situação de cada CRI:

## CRI GRUPO 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:** 4.4 anos

## CRI BTLG



O CRI é lastreado na operação de compra de um galpão logístico em Ribeirão Preto pelo FII BTLG, gerido pelo BTG Pactual. O fundo é o principal devedor e conta com R\$ 2,3 bilhão de ativos e R\$ 60 milhões em caixa. Adicionalmente, serão dadas em garantia a Alienação Fiduciária de dois imóveis. A fração de 50% do galpão em Guarulhos avaliado em R\$ 53 milhões e a fração de 100% do galpão Itapeverica avaliado em R\$ 73 milhões, totalizando R\$ 99,9 milhões em garantias (LTV 60%) e a cessão dos aluguéis do imóvel de ribeirão Preto. A operação será remunerada com CDI + 2,95%.

**Duration:** 0.2 anos

## CRI MARTINI MEAT



CRI com lastreado em uma debenture imobiliária emitida pela Martini Meat, a empresa detém 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. A operação possui um prazo de 6 anos e é remunerada a uma taxa de CDI + 4,0%.

**Duration:** 1.9 anos

# Detalhamento dos Ativos

A equipe de gestão continua monitorando todos os créditos da carteira, os quais estão 100% adimplentes. Abaixo detalharemos a situação de cada CRI:

## CRI Villa XP



O CRI Villa XP possui lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A debênture conta com garantia o terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque-SP, centro administrativo da XP. A operação conta com remuneração IPCA + 5,0%.

**Duration:** 9.5 anos

## 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. A operação conta com remuneração IPCA + 5,2%.

**Duration:** 3.9 anos

## CRI SUPERFRIO



A Superfrio atua na logística refrigerada, 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\$ 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:** 3.4 anos

# Detalhamento dos Ativos

Abaixo detalharemos a situação de cada FII:



## Carteira de FIIs

FII's	Posição (R\$ MM)	% do PL	Último Dividendo (R\$)	% na Receita do SADI11
KNIP11	6,7	4,5%	R\$ 0,60	2,4%
KNHY11	5,0	3,4%	R\$ 0,90	2,5%



### KNIP – 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.

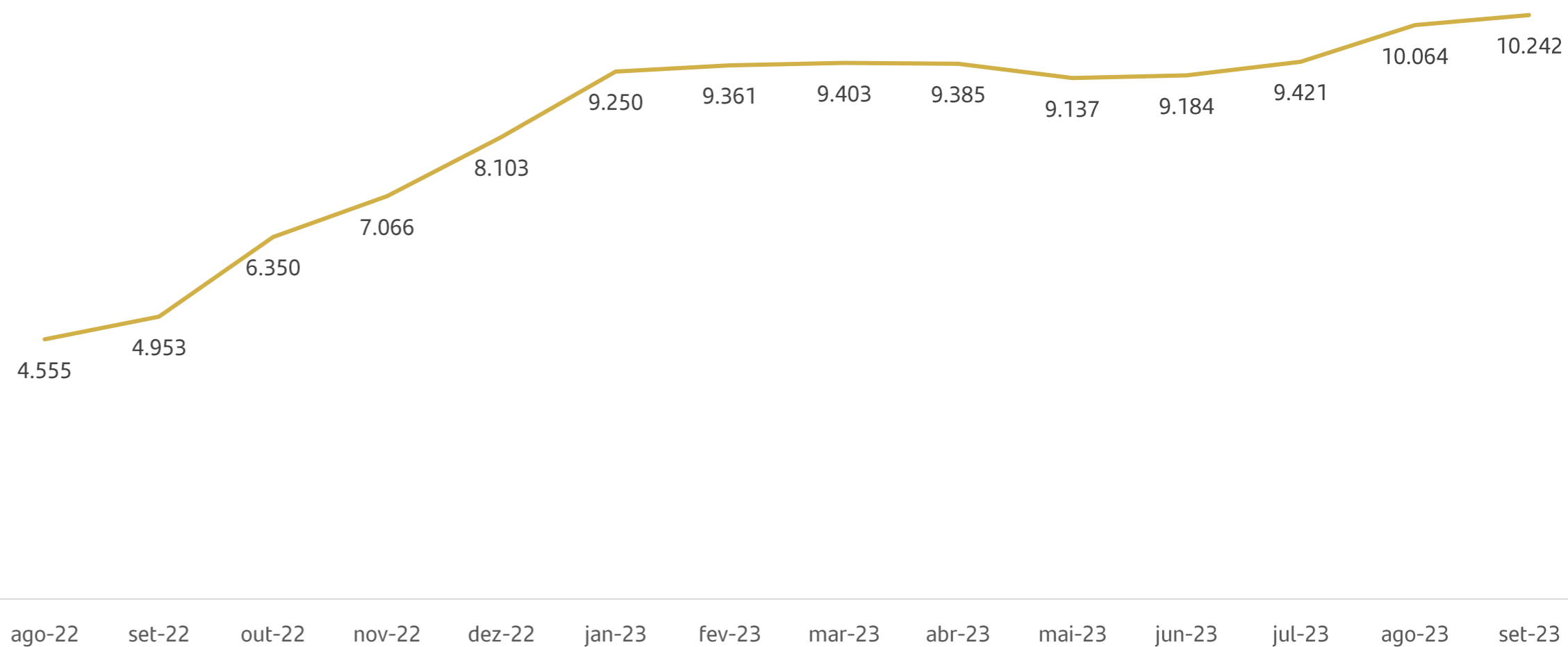
### KNHY – KINEA HIGH YIELD

**Objetivo do fundo:** O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

# Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais



## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

Informações gerais

# Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais

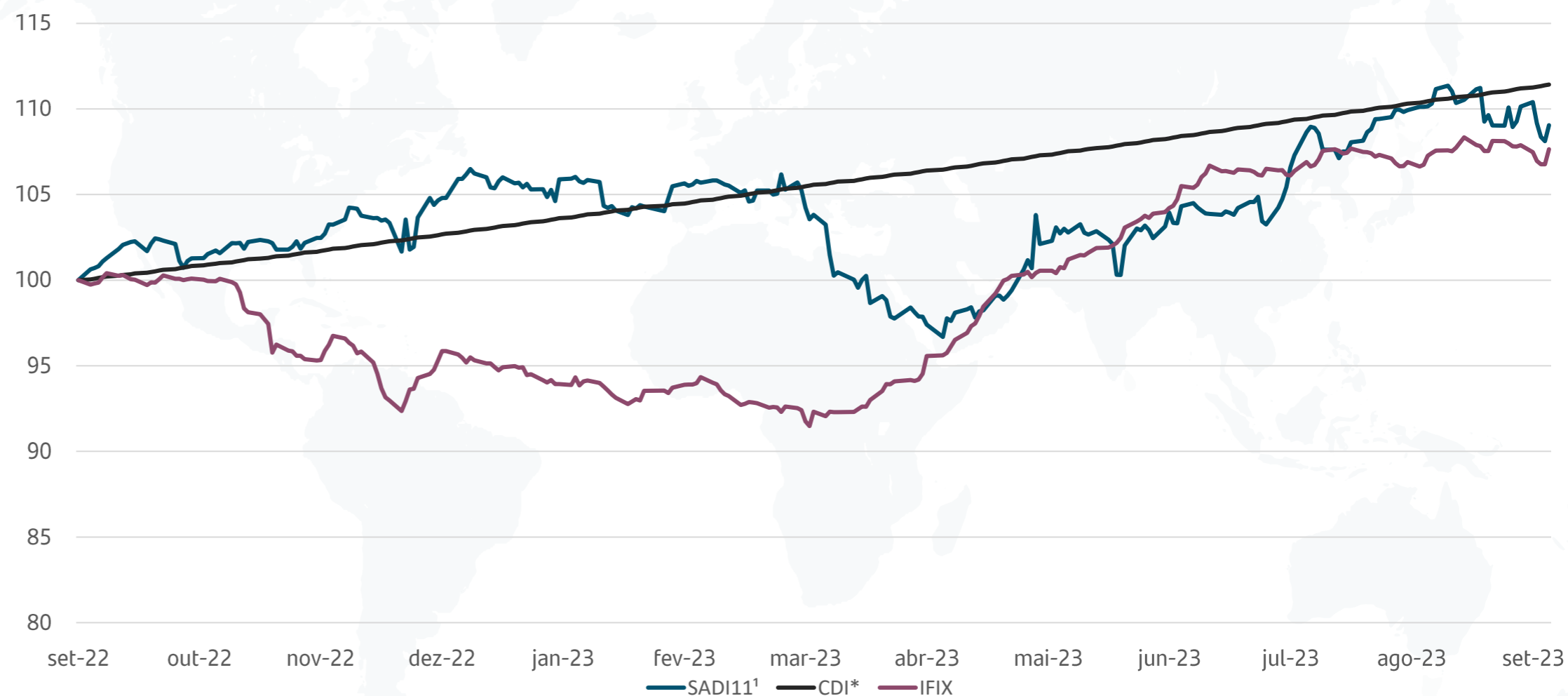
Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

Informações gerais



## RENTABILIDADE



Fonte: Quantum

<sup>1</sup> SADI11 ajustado por rendimento;

\* CDI líquido de IR.



# Evolução, Rentabilidade e 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 SADI11, 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.



Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

Informações gerais



**INÍCIO DAS ATIVIDADES**  
05/08/2019



**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO**  
SADI11



**GESTOR**  
SAM



**ADMINISTRADOR**  
Santander Caceis



**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**  
0,80%



**COTAS EMITIDAS**  
1.548.684



**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 SARE11, 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 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](http://www.cvm.gov.br).

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. Outubro/2023.

**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 8h às 22h, de segunda a sexta-feira, sábados das 09h às 14h, exceto feriados.

[www.santanderassetmanagement.com.br](http://www.santanderassetmanagement.com.br)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos