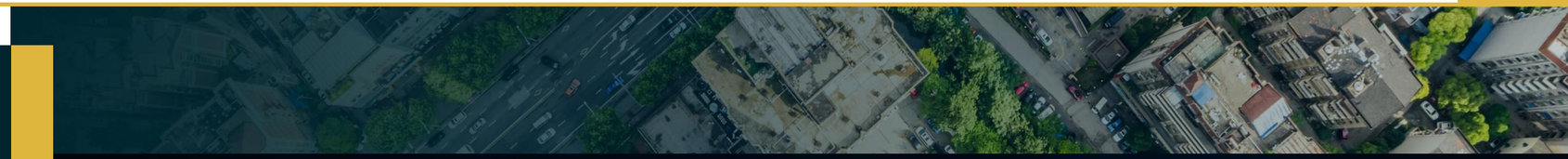
Relatório Mensal

Santander Papéis Imobiliários CDI FII
SADI11

Abril/2025

Santander Asset Management

Onde evolução e tradição se encontram



Relatório de Gestão

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

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 [1]:
R$ 8,76

Rendimento Mensal por Cota:
R$ 0,10
Pagamento em 15/05/2025

DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido[1]:
R$ 149.602.164,32

Valor Patrimonial da Cota[1]:
R$ 9,66

TAXAS

Taxa de Administração:
1,00%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

Número de Cotistas[1]:
10.910

[1]Posição em 30/04/2025

Comentário do Gestor

Em abril, a curva de juros apresentou forte queda, contribuindo positivamente para o desempenho dos ativos de risco locais. Além do impacto do quadro global, ficou reforçada a percepção de que o Banco Central está próximo de encerrar o ciclo de aperto monetário. O anúncio das novas tarifas comerciais dos EUA não provocou um movimento mais significativo nas projeções das variáveis econômicas no Brasil até o momento. Assim, projetamos um IPCA de 5,5% para 2025 e esperamos que a taxa Selic encerre o ano no patamar de 14,75%. O IFIX avançou 3,0% no mês, a terceira alta mensal consecutiva, e está com retorno de 9,5% em 2025.

As cotas a mercado do SADI11 encerraram abril em linha com o mês anterior. Em 2025, o Fundo segue com desempenho positivo, com uma alta de 5,0%. Mesmo com a alta no ano, o fundo ainda está com um desconto próximo a 9,3% em relação ao seu valor patrimonial. Em abril, elevamos a distribuição de rendimentos para R$ 0,10 por cota, representando um dividend yield anualizado de 14,6%, em relação à cota de fechamento do mês, de R$ 8,76. Este rendimento representa 121,3% do CDI, líquido de imposto de renda, considerando um CDI de 14,15% a.a. e o gross-up do imposto de renda a uma alíquota de 15%.

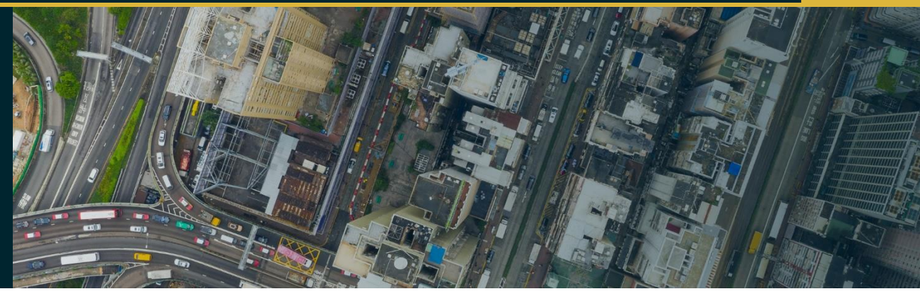
O Fundo possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de R$ 0,07/cota e seguimos com a perspectiva de distribuir entre R$ 0,09 e R$ 0,10 em rendimentos por mês até o final do 1º semestre de 2025. Atualmente, o Fundo possui cerca de 88,9% do patrimônio alocado em CRIs e outros 7,6% alocados em cotas de fundos imobiliários.

Ressaltamos que todos os CRIs do portfólio continuam adimplentes, com os pagamentos de juros realizados e com uma taxa média ponderada de aquisição de IPCA + 9,2% e CDI + 1,2%.

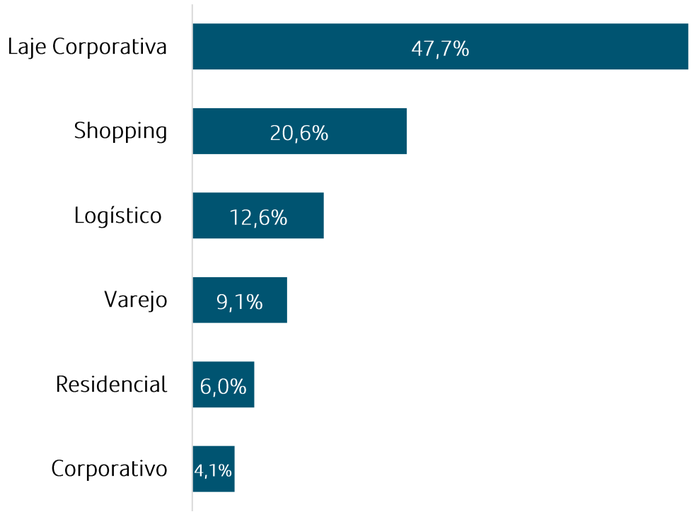
Escaneie o QR Code ou clique na imagem abaixo para acessar o vídeo com as informações sobre o fundo no mês de abril.

Alocação dos Ativos

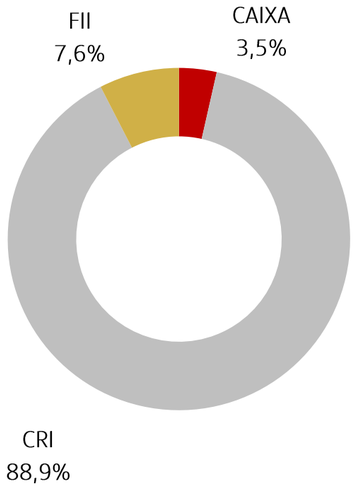
Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 30 de abril de 2025:



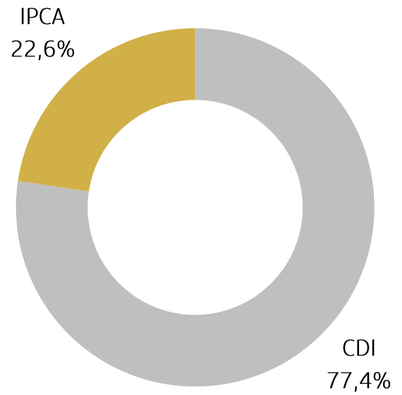
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



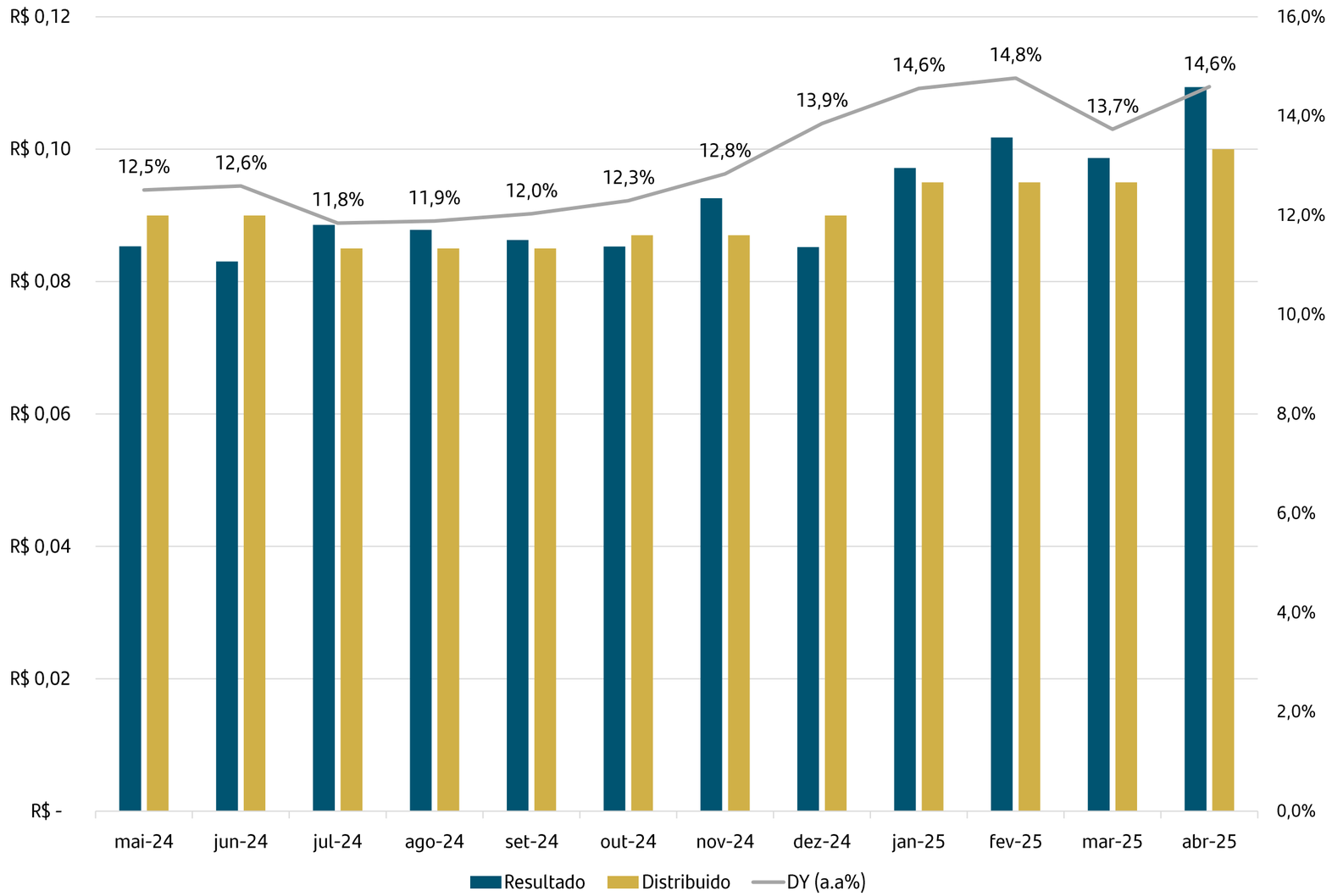
ALOCAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



Rendimentos

No dia 15 de maio de 2025, será pago o valor de **R$ 0,10 por cota** referente aos rendimentos de **abril** de 2025.

O Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a **14,6% a.a.** (**121,3% do CDI***), considerando o valor de cotas no fechamento (R$ 8,76/cota).



* Rendimento líquido de imposto de renda, considerando um CDI de 14,15% a.a. e o gross-up do IR à uma alíquota de 15%.

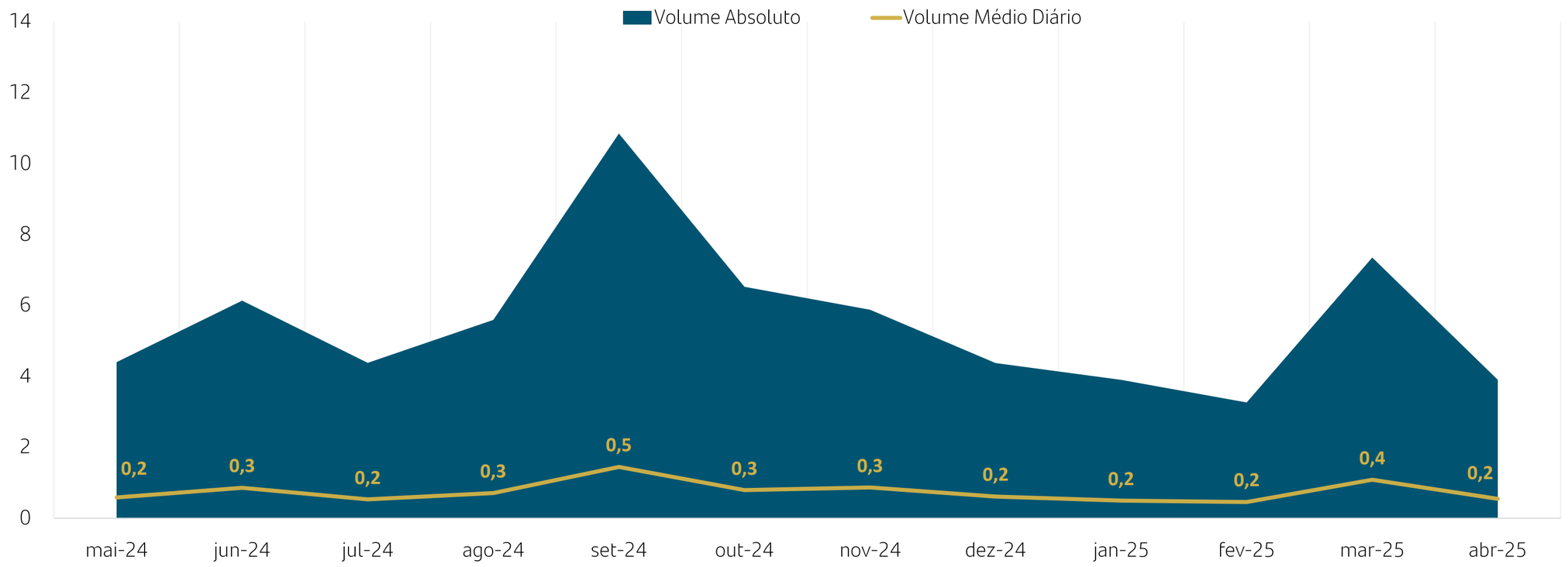
Informações Contábeis

	fevereiro-25	março-25	abril-25	Abril-25 (R$/Cota)	2025 (YTD)
Receitas	R$ 1.725.504,94	R$ 1.649.722,22	R$ 1.833.112,74	R$ 0,118	R$ 6.859.941,60
CRI	R$ 1.570.852,60	R$ 1.495.255,69	R$ 1.648.520,37	R$ 0,106	R$ 6.191.267,82
FII	R$ 122.392,00	R$ 115.433,55	R$ 135.283,99	R$ 0,009	R$ 495.510,29
RF	R$ 32.260,35	R$ 39.032,98	R$ 49.308,38	R$ 0,003	R$ 173.163,49
Despesas	-R$ 149.133,10	-R$ 121.647,69	-R$ 139.159,48	-R$ 0,009	-R$ 556.562,46
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R$ 110.251,55	-R$ 100.172,81	-R$ 99.552,11	-R$ 0,006	-R$ 417.523,97
Outras	-R$ 38.881,55	-R$ 21.474,88	-R$ 39.607,37	-R$ 0,003	-R$ 139.038,49
Resultado	R$ 1.576.371,84	R$ 1.528.074,53	R$ 1.693.953,26	R$ 0,109	R$ 6.303.379,14
Resultado Período Anteriores				R$ -	R$ -
Distribuição Mês	R$ 1.471.249,80	R$ 1.471.249,80	R$ 1.548.684,00	R$ 0,100	R$ 5.962.433,40

O SADI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído **de R$ 1.084.095,06 (R$ 0,07 por cota)**. Adicionalmente, a correção monetária acumulada equivale a R$ 0,062/cota nas posições dos CRIs atrelados ao IPCA+. Essa correção será distribuída conforme ocorrer o **"Efeito Caixa"** (recebimento) do fluxo dos ativos.

Negociação

Durante o mês de abril de 2025, o fundo negociou R$ 3.904.477,9 em cotas no mercado secundário da B3.
Este volume representa uma liquidez diária média de R$ 195.223,9.



Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 30 de abril de 2025.

Duration da carteira: 4,9 anos

DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME MTM (R$ MM)	% PL	CUPOM (COMPRA)	CUPOM (MTM)
CRI - CDI+									
Ed Vista Faria Lima 1	19J0279700	True	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	7,5	5,0%	1,00%	1,95%
Ed Vista Faria Lima 2	19J0279705	True	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	14,0	9,3%	1,00%	1,95%
Ed Vista Faria Lima 3	19J0279728	True	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	14,0	9,3%	1,00%	1,95%
Ed Vista Faria Lima 4	19J0279742	True	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	14,0	9,3%	1,00%	1,95%
Ed Vista Faria Lima 5	19J0279754	True	Laje Corporativa	Mensal	outubro-31	14,0	9,3%	1,00%	1,95%
CRI Almeida Jr - Shopping Continente	19L0917227	True	Shopping	Mensal	dezembro-29	9,2	6,1%	1,45%	1,57%
CRI Almeida Jr - Norte Shopping	19L0909950	True	Shopping	Mensal	dezembro-29	13,3	8,9%	1,45%	1,57%
Grupo Sendas	19L0867734	True	Varejo	Mensal	novembro-34	12,1	8,1%	1,50%	2,34%
Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Habita	Shopping	Mensal	setembro-34	4,9	3,3%	1,50%	1,22%
					Total	**102,9**	**68,8%**	**1,18%**	**1,88%**
CRI - IPCA+									
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	março-34	4,3	2,9%	9,30%	9,76%
Villa XP	21D0456641	ISEC	Corporativo	Mensal	abril-36	2,3	1,6%	5,00%	8,77%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Gaia	Corporativo	Mensal	agosto-32	3,1	2,1%	5,20%	15,47%
SuperFrio	21J1022783	True	Logístico	Mensal	outubro-31	12,5	8,4%	9,60%	12,60%
Constroen	23L2482085	Canal	Residencial	Mensal	dezembro-29	7,9	5,3%	11,25%	12,38%
					Total	**30,1**	**20,1%**	**9,19%**	**12,14%**
OUTROS									
KNIP11						7,3	4,9%		
KNHY11						3,0	2,0%		
HGCR11						1,0	0,7%		
CAIXA						5,3	3,5%		
					Total	**16,6**	**11,1%**		

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 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).

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: 6,3 anos

CRI ALMEIDA JUNIOR

O CRI possuem alienação fiduciária de 85% do Continente *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 Continente *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").

Duration: 2.3 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 m² de ABL.

Duration: 2.3 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 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: 5,5 anos

CRI IGUATEMI FORTALEZA

CRI com lastreado em uma debenture imobiliária emitida pela Calila Investimentos S.A. A operação conta com a alienação fiduciária da fração de 65% do imóvel Shopping Iguatemi Fortaleza, perfazendo um LTV inferior a 25% para a série sênior, considerando a avaliação em dez/23 no valor de R$ 1,68 bilhões (100% do imóvel). Além disso, a estrutura de garantias conta com a cessão fiduciária das receitas do empreendimento, aval da Calila Investimentos e Fundo de Reserva.

Duration: 5,0 anos

CRI MARTINI MEAT

CRI com 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. A operação vence em março de 2034 e é remunerada a uma taxa de IPCA+ 9,3%.

Duration: 3.9 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: 8.4 anos

CRI LATAM

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: 3.2 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: 3.0 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 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 diversas 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: 3.4 anos

Detalhamento dos Ativos

Abaixo detalharemos a situação de cada FII:

Carteira de FIIs

FII's	Posição (R$ MM)	% do PL	Último Dividendo (R$)		% na Receita do SADI11
KNIP11	7,3	4,9%	R$	1,25	5,5%
KNHY11	3,0	2,0%	R$	1,40	2,3%
HGCR11	1,0	0,7%	R$	1,05	0,6%

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").

HGCR – PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Objetivo do fundo: O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

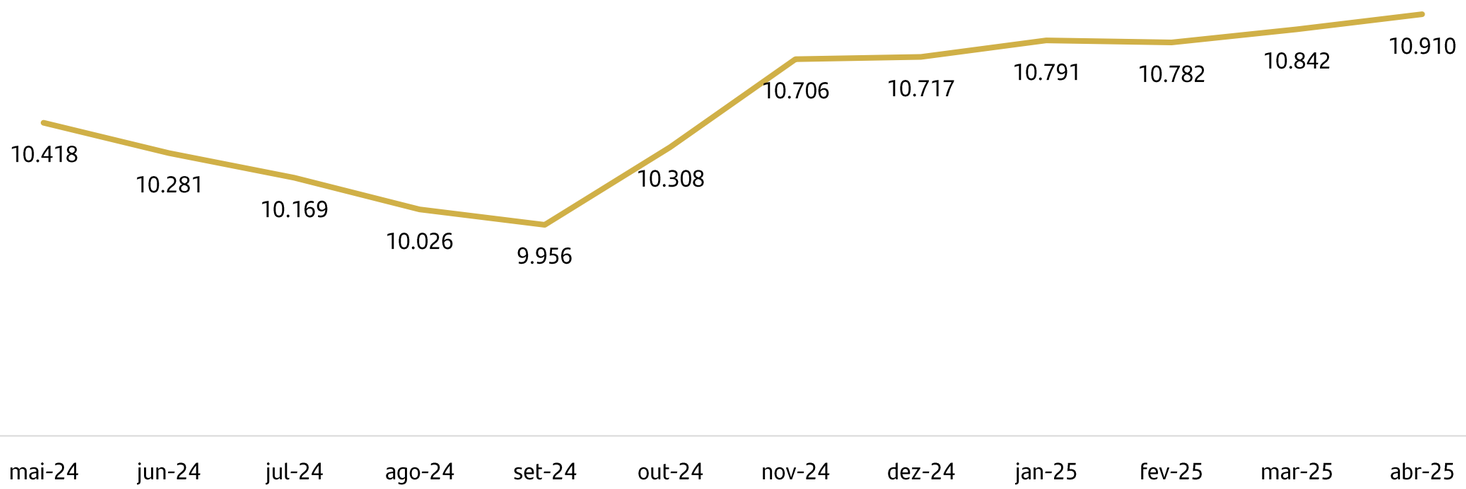
Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais

Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

Informações gerais

EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



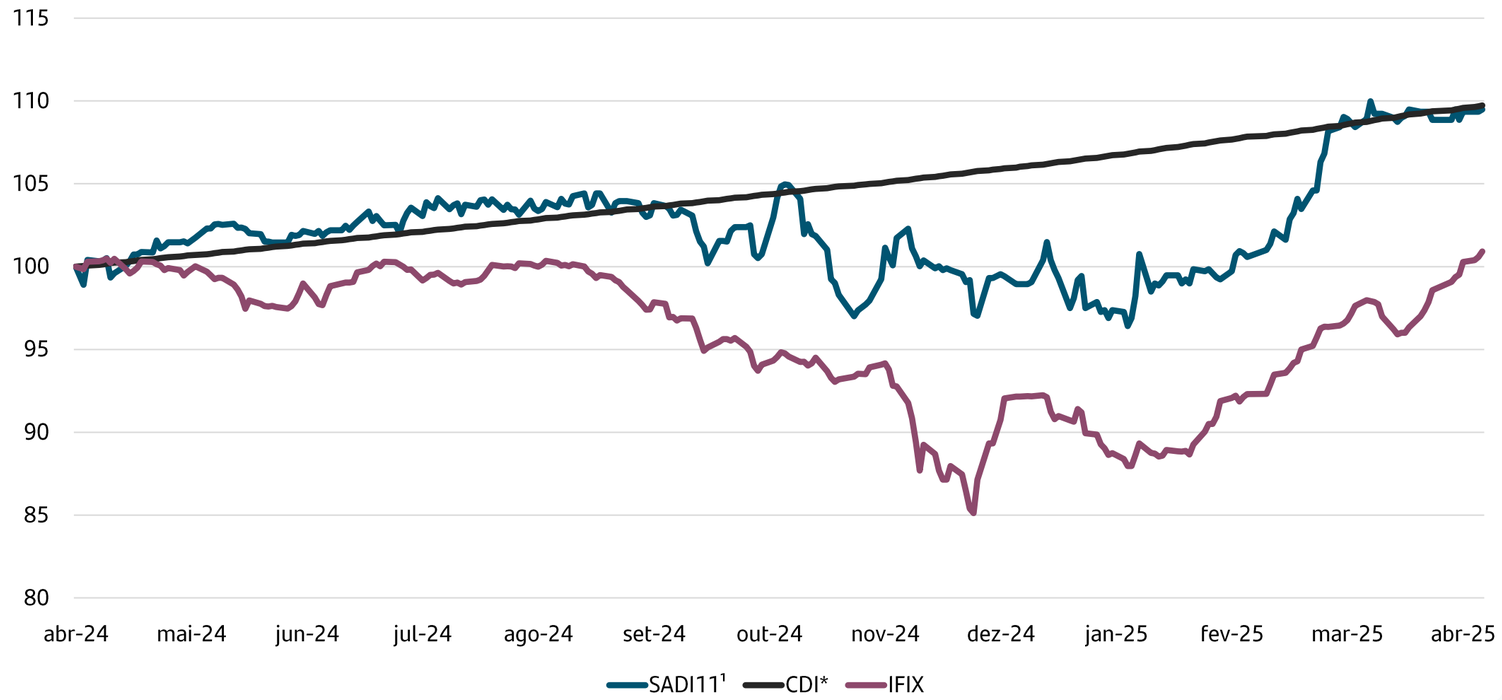
Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais

Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

Informações gerais

RENTABILIDADE



Fonte: Quantum

[1] SADI11 ajustado por rendimento;

* CDI líquido de IR.

Evolução, Rentabilidade e Informações Gerais

Evolução da base de cotistas

Rentabilidade

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** - Clique no ícone pessoa física > fundos de investimento > fundos de investimento imobiliário.

INÍCIO DAS ATIVIDADES	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO	GESTOR	ADMINISTRADOR	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	COTAS EMITIDAS	TAXA DE PERFORMANCE
05/08/2019	SADI11	Santander Asset Management	Santander Caceis	1,00%	15.486.840	Não há

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail **fundos.imobiliários.sam@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 investimento > fundos de investimento imobiliário.

Santander Asset Management | Onde evolução e tradição se encontram

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. Abril/2025.