

# Santander Papéis Imobiliários CDI FII

**OUT  
2020**

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\$ 84,60  
Fechamento em 30/10/2020

Rendimento Mensal por Cota:  
R\$ 0,15  
Pagamento em 30/10/2020



### Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:  
R\$319.400.815,16

Quantidade de Cotas<sup>1</sup>:  
3.180.207

Número de Cotistas<sup>1</sup>:  
2.807

Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:  
R\$100,43

Início do Fundo:  
05/08/2019

<sup>1</sup>Posição em 30/10/2020



### Taxas

Taxa de Administração:  
0,80%\*

Taxa de Performance:  
Não há cobrança

## Caro Investidor,

O Fundo está com 92,5% de seu patrimônio alocado em CRI's, isentos de tributação e neste mês a distribuição de rendimentos será de 100,3% 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. A gestão identificou que, devido às quedas sucessivas do CDI ao longo deste ano, seria adequado ampliar as opções de investimento do fundo, alterando o mandato, que era focado em CRIs indexados ao CDI, para CRI's indexados à inflação e indexados ao CDI. Com isso a gestão terá mais liberdade na alocação dos recursos do fundo, visando maximizar a rentabilidade dos cotistas e ao mesmo tempo trazer estabilidade e baixo risco para as distribuições de rendimento do Fundo.

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 dia 28 de agosto de 2020, o Fundo recebeu uma notificação da Cedente dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das séries 229ª, 230ª, 231ª, 232ª e 233ª da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (CRI Ed. Vista Faria Lima), informando que exercerá o direito de recompra total dos Créditos Imobiliários, cujo pagamento acarretará no resgate antecipado dos CRI e na retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente ("Recompra Facultativa"). A Recompra Facultativa ocorrerá no dia 20 de fevereiro de 2021, ressalvado o direito de a Cedente antecipar a data de realização da referida recompra, conforme autorizado pela Cláusula 6.1, (i), (b) do Contrato de Cessão.

O time de gestão acredita que o retorno desses recursos ao fundo, em conjunto com a alteração do mandato do Fundo, permitindo a compra de CRI's indexados à inflação, trará a oportunidade de aquisição de CRI's com taxas atrativas, nesse novo cenário de juros baixos e maiores spreads de crédito.

No mês de outubro observamos uma desvalorização do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) de 1,01%. No ano de 2020 o IFIX apresenta uma queda de 13,47%.

O Fundo teve uma valorização de 1,32% em outubro, encerrando o mês negociado a R\$ 84,60 por cota. No ano observamos uma desvalorização no valor da cota de -15,39%. O valor patrimonial da carteira, que encontra-se 100% adimplente e saudável, está em R\$ 100,42/ cota.

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

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). 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.

**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 2T20 liquidez de R\$ 820 milhões e baixo endividamento de curto prazo. Alavancagem é de 15,7% de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido.

Durante o mês de outubro o CRI Even realizou uma amortização extraordinária de 7,11% 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), 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 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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável ("ABL")

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.

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 de 2020, com o retorno das operações feito de maneira gradual.

**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 bastante baixa (1,3% de Dívida Líquida ajustadas/ Patrimônio Líquido).

**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).

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.



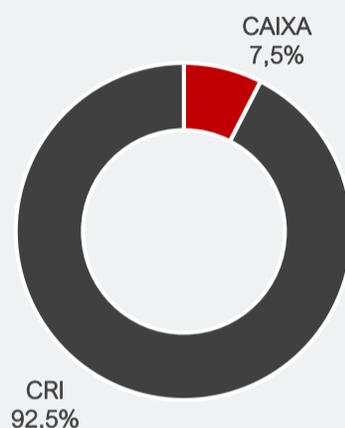
OUT  
2020



## Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 30/10/2020

Alocação por Instrumento



Alocação por Indexador



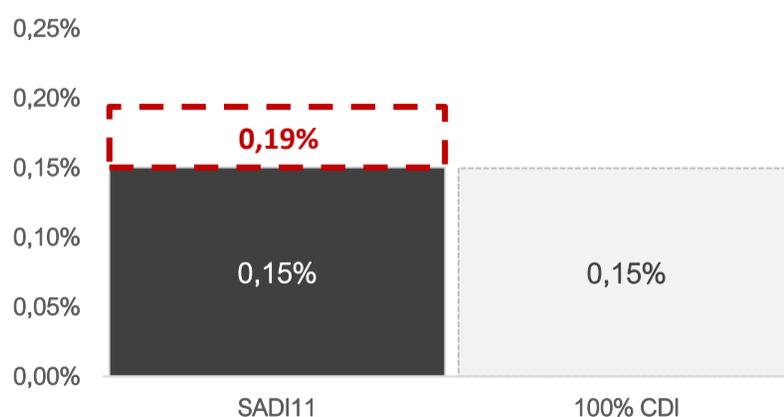
## Rendimentos

No dia 16 de novembro de 2020, será pago o valor de R\$ 0,15 por cota referente aos rendimentos de outubro de 2020. O Fundo pagou de rendimentos o equivalente a 100,3% do CDI ou **129,5% 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\$ 84,60 em outubro, o rendimento distribuído pelo Fundo é equivalente a 118,6% do CDI ou 153,07% do CDI considerando o *gross up* de imposto\*.

PERÍODO	RENDIMENTOS (R\$)	% CDI – COTA R\$ 100
Jan-20	R\$0,370	102,9%
Fev-20	R\$0,290	104,5%
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%

Rentabilidade outubro 2020



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



## Negociação

Durante o mês de outubro de 2020 o fundo negociou R\$ 17.276.322,85 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 822.682 mil.



## Informações Contábeis

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

<b>+</b>	Receitas Totais	R\$ 711.248,55
<b>-</b>	Despesas Totais	R\$ 249.567,62
<b>=</b>	Resultado do Fundo	R\$ 461.680,93
<b>+</b>	Resultado Períodos Anteriores	R\$ 15.350,12

Distribuição do Mês

R\$ 477.031,05



## Carteira

A carteira do Fundo no dia 30 de outubro de 2020.

#	ATIVO	DEVEDOR/ATIVO	Volume (R\$ MM)	% PL	SECURITIZADORA	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)	-	CATEGORIA
1	CRI	Direcional	19,9	6,2%	True Sec	19G0269138	% CDI	109,50%	Isento de IR	Corporativo
2	CRI	Even	18,8	5,9%	True Sec	19H0234807	CDI +	1,65%	Isento de IR	Corporativo
3	CRI	Iguatemi	9,1	2,9%	RB Capital	15I0011480	CDI +	0,30%	Isento de IR	Corporativo
4	CRI	Ed. Vista Faria Lima 1	30,0	9,4%	True Sec	19J0279700	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
5	CRI	Ed. Vista Faria Lima 2	30,0	9,4%	True Sec	19J0279705	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
6	CRI	Ed. Vista Faria Lima 3	30,0	9,4%	True Sec	19J0279728	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
7	CRI	Ed. Vista Faria Lima 4	30,0	9,4%	True Sec	19J0279742	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
8	CRI	Ed. Vista Faria Lima 5	30,0	9,4%	True Sec	19J0279754	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
9	CRI	CRI Almeida Jr - Shopping Continente	35,0	10,9%	True Sec	19L0917227	CDI +	1,45%	Isento de IR	Shopping
10	CRI	CRI Almeida Jr - Norte Shopping	32,2	10,1%	True Sec	19L0909950	CDI +	1,45%	Isento de IR	Shopping
11	CRI	Grupo Sendas	30,0	9,4%	True Sec	19L0867734	CDI +	1,50%	Isento de IR	Loja Varejo
12	LFT	Caixa	24,1	7,5%	-		% CDI	100,00%	IR	Título Publico
TOTAL			319,4	100,0%						

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 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 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](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. setembro/2020.



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 9h às 14h, exceto feriados.