



FEVEREIRO
2022

Relatório Mensal

Santander Papéis Imobiliários CDI FII
SADI11

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

FEV
2022

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\$ 89,20

Fechamento em 25/02/2022

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,85

Pagamento em 15/03/2022



Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 318.965.276,86

Quantidade de Cotas¹:

3.180.207

Número de Cotistas¹:

2.989

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$ 100,30

Início do Fundo:

05/08/2019

¹Posição em 25/02/2022

Taxas

Taxa de Administração:

0,80%*

Taxa de Performance:

Não há cobrança

Caro Investidor,

O Fundo está com 93,9% de seu patrimônio alocado em CRI's e Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, isentos de tributação, e neste mês a distribuição de rendimentos será de R\$ 0,85, equivalente a 113,4% do CDI (líquido de IR) calculados sobre o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00. Lembramos que a maior concentração do Fundo é em CRIs pós fixados, indexados ao CDI (78,1% do PL).

Sustentando o movimento de giro da carteira de ativos do fundo divulgado ao longo dos últimos relatórios, em fevereiro de 2022 o SADI11 adquiriu o CRI SuperFrio -21J1022783. A alocação aproximada de R\$ 15,2 milhões é remunerada a uma taxa de IPCA + 7,0%. A Superfrio atua na logística frigorificada, dispondo de galpões logísticos refrigerados e prestação de serviços logísticos. É uma empresa controlada pela Pátria Investimentos e possui como acionista a Americold, 2º maior operador mundial de galpões refrigerados. A operação conta com garantia (alienação fiduciária) de dois galpões logísticos refrigerados, localizados em Barueri-SP e em Caxias-RJ, com valor de avaliação de R\$ 73,3 milhões e R\$ 62,7 milhões respectivamente. Adicionalmente, também conta com a cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários dos imóveis, cujo fluxo deverá ser superior a 1,5x as parcelas devidas do CRI (Índice de Garantia). Além disso, o Fundo já está com o restante do caixa comprometido em outra operação de CRI. Dentro do prazo de 30 dias, o time de Gestão espera finalizar a estruturação da operação para seguir com a compra do ativo.

Com base na última divulgação do boletim Focus, a mediana das estimativas dos analistas do mercado financeiro para o IPCA em 2022 avançou de 5,60% para 5,65%, se afastando ainda mais do teto da meta deste ano, de 5,0%. O mercado acredita que a reação do BC aos movimentos de pressão inflacionária será de continuar o ciclo de aperto monetário, pelo menos nas próximas duas reuniões do Copom. Além disso, de acordo com o Boletim Focus, a projeção para a Selic terminal de 2023 é de 12,25% a.a.

Dessa forma, já que 78,1% da carteira são de CRI's indexados ao CDI, essa elevação na taxa de juros impacta positivamente nosso portfólio, aumentando a rentabilidade do Fundo e o dividendo mensalmente distribuído.

No dia 30 de dezembro de 2021 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 3º de janeiro de 2022 (inclusive) e 30 de junho de 2022 (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 2022, observamos uma desvalorização do IFIX de -1,29%, enquanto o Fundo desvalorizou -0,70%.

Fonte: Quantum

*A taxa de administração durante o período entre 3º de janeiro de 2022 (inclusive) e 30 de junho de 2022 (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.

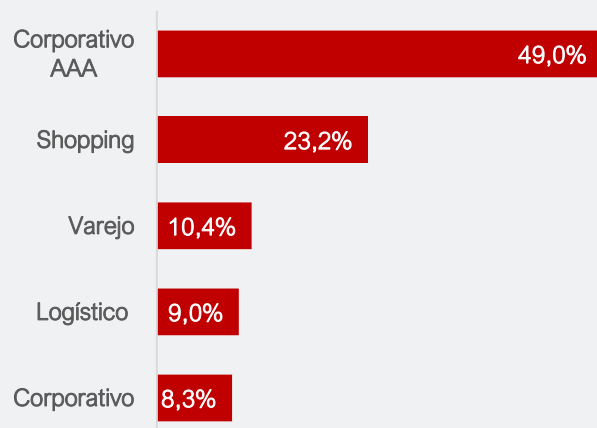
FEV
2022



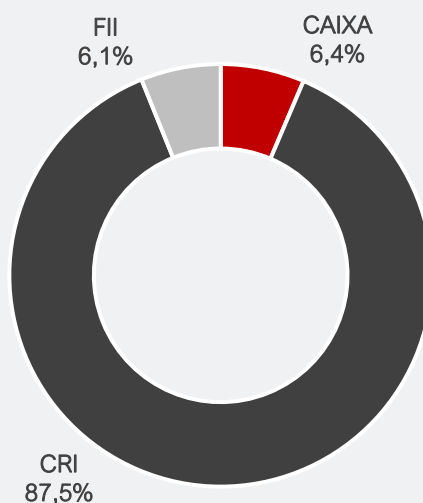
Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 25 de fevereiro de 2022:

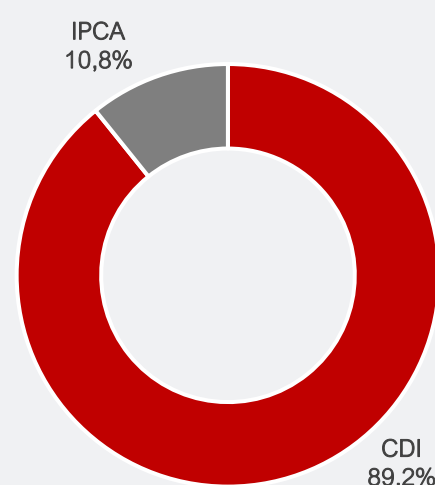
Alocação dos Certificados de recebíveis imobiliários por segmento



Alocação por Instrumento



Alocação por Indexador dos Certificados de recebíveis imobiliários



Rendimentos

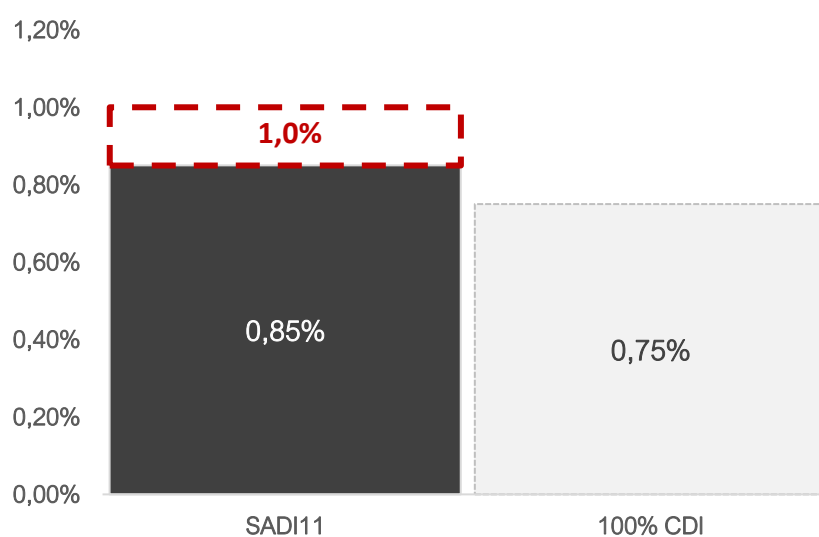
No dia 15 de março de 2022 será pago o valor de R\$ 0,85 por cota referente aos rendimentos de fevereiro de 2022. O Fundo pagou de rendimentos o equivalente a 113,4% do CDI ou **133,5% do CDI considerando o gross up de imposto*** e o valor de emissão das cotas de R\$100,00.

Considerando o valor de fechamento da cota do Fundo de R\$89,20 em fevereiro, o rendimento distribuído pelo Fundo é equivalente a 127,1% do CDI ou 149,6% do CDI considerando o *gross up* de imposto*.

Período	Rendimentos (R\$)	%CDI COTA R\$100	%CDI LÍQUIDO COTA R\$100
mar-21	R\$0,19	99,6%	117,2%
abr-21	R\$0,20	101,3%	119,2%
mai-21	R\$0,28	108,9%	128,2%
jun-21	R\$0,32	105,0%	123,5%
jul-21	R\$0,41	115,3%	135,7%
ago-21	R\$0,43	105,4%	124,0%
set-21	R\$0,46	105,0%	123,5%
out-21	R\$0,51	106,2%	124,9%
nov-21	R\$0,59	100,6%	118,3%
dez-21	R\$0,77	100,8%	118,7%
jan-22	R\$0,80	109,2%	128,6%
fev-22	R\$0,85	113,4%	133,5%

*Foi considerado o imposto de renda de 15,0% para aplicações na renda Fixa.

Rentabilidade Fevereiro 2022



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

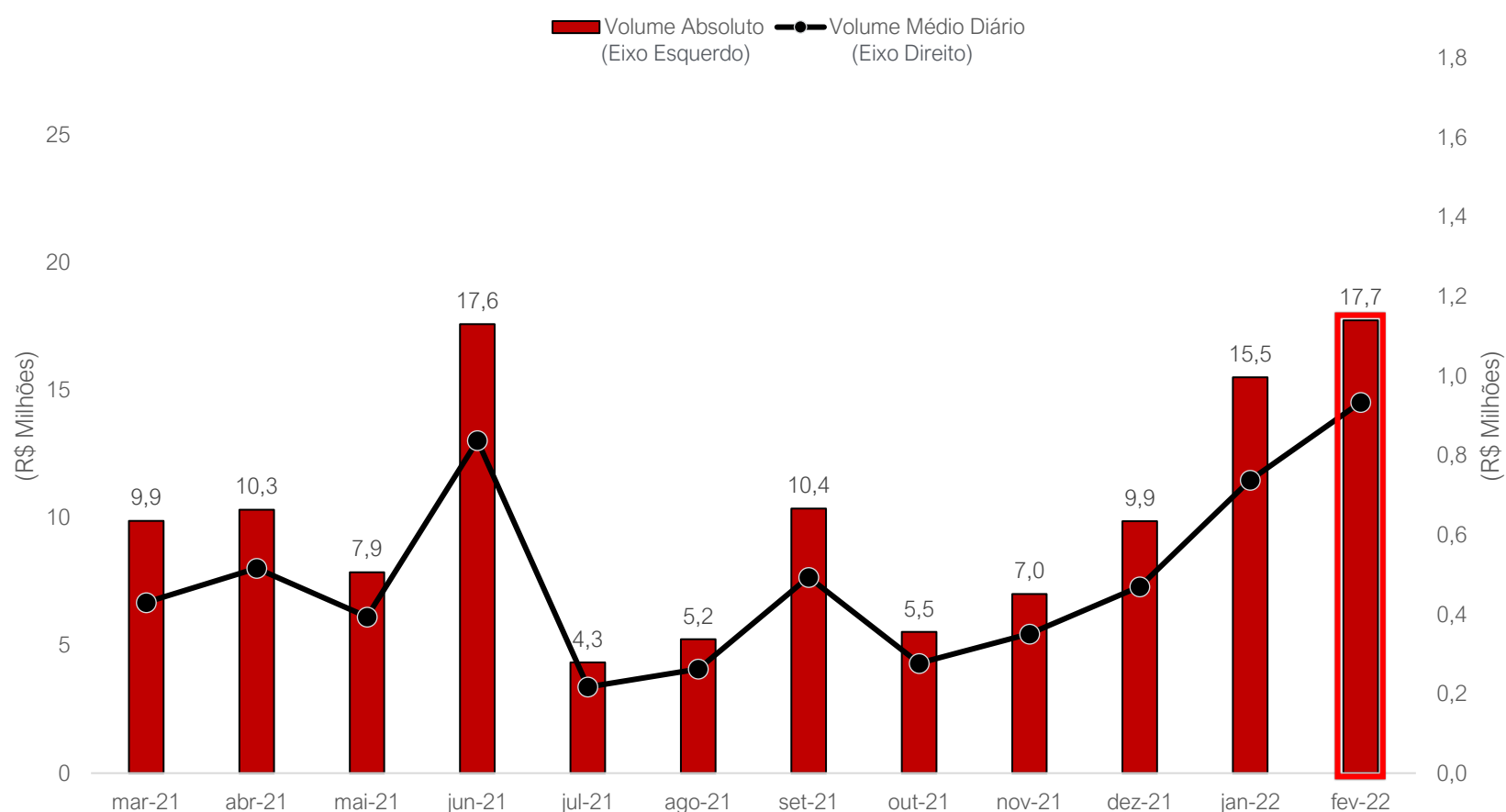
Todas as informações sobre o SADI11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

FEV
2022



Negociação

Durante o mês de fevereiro de 2022 o fundo negociou R\$ 17.734.630,3 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 933.401,6.



Fonte: BroadCast



Informações Contábeis

	dezembro-21	janeiro-22	fevereiro-22	12 Meses
Receitas	R\$ 2.408.110,82	R\$ 3.468.413,13	R\$ 2.804.395,65	R\$ 21.500.345,33
CRI	R\$ 1.976.559,15	R\$ 2.941.700,60	R\$ 2.280.948,59	R\$ 17.923.374,20
FII	R\$ 368.434,38	R\$ 284.677,50	R\$ 255.491,66	R\$ 2.740.202,18
RF	R\$ 63.117,28	R\$ 242.035,03	R\$ 267.955,40	R\$ 836.768,95
Despesas	-R\$ 188.280,36	-R\$ 220.564,73	-R\$ 218.871,79	-R\$ 2.482.619,10
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$ 165.610,47	-R\$ 198.661,48	-R\$ 184.119,04	-R\$ 2.126.630,84
Outras	-R\$ 22.669,89	-R\$ 21.903,25	-R\$ 34.752,75	-R\$ 355.988,26
Resultado	R\$ 2.219.830,46	R\$ 3.247.848,40	R\$ 2.585.523,86	R\$ 19.017.726,23
Resultado Período Anteriores	R\$ 228.928,93	R\$ -	R\$ 117.652,09	
Distribuição Mês	R\$ 2.448.759,39	R\$ 2.544.165,60	R\$ 2.703.175,95	R\$ 18.477.003,85

O fundo possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$:618.213,3** equivalente a aproximadamente R\$ 0,19 por cota. A gestão planeja distribuir esse saldo nos próximos meses.

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 25 de fevereiro de 2022.

Duration da carteira: 4.87 anos

#	ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	VENCIMENTO	DEVEDOR/ATIVO	Volume (R\$ mm)	% PL	INDEXADOR	CUPOM (ANO)	PAGAMENTO	IR	CATEGORIA
1	CRI	19J0279700	True Sec	10 de outubro 2031	Ed. Vista Faria Lima 1	16,1	5,1%	CDI +	1,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo AAA
2	CRI	19J0279705	True Sec	10 de outubro 2031	Ed. Vista Faria Lima 2	30,2	9,5%	CDI +	1,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo AAA
3	CRI	19J0279728	True Sec	10 de outubro 2031	Ed. Vista Faria Lima 3	30,2	9,5%	CDI +	1,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo AAA
4	CRI	19J0279742	True Sec	10 de outubro 2031	Ed. Vista Faria Lima 4	30,2	9,5%	CDI +	1,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo AAA
5	CRI	19J0279754	True Sec	10 de outubro 2031	Ed. Vista Faria Lima 5	30,2	9,5%	CDI +	1,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo AAA
6	CRI	19L0917227	True Sec	19 de dezembro 2029	CRI Almeida Jr - Shopping Continente	33,8	10,6%	CDI +	1,45%	Mensal	Isento de IR	Shopping
7	CRI	19L0909950	True Sec	19 de dezembro 2029	CRI Almeida Jr - Norte Shopping	31,0	9,7%	CDI +	1,45%	Mensal	Isento de IR	Shopping
8	CRI	19L0867734	True Sec	30 de novembro 2034	Grupo Sendas	29,1	9,1%	CDI +	1,50%	Mensal	Isento de IR	Varejo
9	CRI	21C0818332	Gaia Sec	24 de agosto 2032	Latam (Bradesco)	9,9	3,1%	IPCA +	5,20%	Mensal	Isento de IR	Corporativo
10	CRI	21D0456641	ISEC	15 de abril 2036	Villa XP	5,0	1,6%	IPCA +	5,00%	Mensal	Isento de IR	Corporativo
11	CRI	21G0185485	Vert	20 de julho 2023	BTLG	10,0	3,1%	CDI +	2,70%	Mensal	Isento de IR	Logístico
12	CRI	21L0728794	RB Capital	16 de dezembro 2022	Senado (Petrobras)	8,2	2,6%	CDI +	2,22%	Mensal	Isento de IR	Corporativo
13	CRI	21J1022783	True Sec	15 de outubro 2031	SuperFrio	15,2	4,8%	IPCA +	7,00%	Mensal	Isento de IR	Logístico
14	FII				KNIP	15,0	4,7%					
15	FII				KNHY	4,5	1,4%					
16					Caixa	20,5	6,4%					



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 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 ~217%, ou seja, o valor recebido de aluguel mensalmente é equivalente 2,2x a obrigação de pagamento do CRI.

Duration: 5.9 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'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 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.

Duration: 3.3 anos

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: 4.9 anos

CRI Latam (Bradesco) - 21C0818332



O CRI possui como lastro final um contrato *Built to Suit* com o grupo Latam Airlines com com risco de crédito mitigado por uma Carta Fiança do Banco Bradesco. A operação conta com remuneração IPCA + 5,2%.

Duration: 5.1 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.

FEV
2022

CRI Villa XP - 21C0818332



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: 10 anos

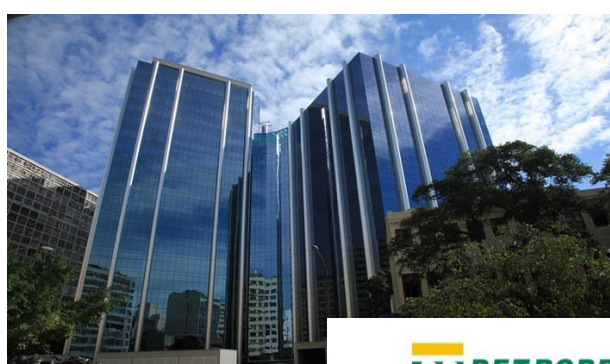
CRI BTLG - 21G0185485



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\$ 1,4 bilhão de ativos e R\$ 242 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 alugueis do imóvel de ribeirão Preto. A operação será remunerada com CDI + 2,7%.

Duration: 1.3 anos

CRI Senado (Petrobras) -21L0728794



 **PETROBRAS**

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 em 1 ano.

Duration: 0.8 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 SuperFrio -21J1022783



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\$ 58,1M e R\$ 49,6M respectivamente (LTV = 92,8%). 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 +7%.



Carteira de FIs

FII's	Posição (R\$ MM)	% do Patrimônio Líquido	Último Dividendo Pago (R\$)	Data do Pagamento
KNIP	15,0	4,7%	R\$ 1,08	15-mar-22
KNHY	4,5	1,4%	R\$ 1,10	15-mar-22

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").

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 - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

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.Março2022.



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.