

Janeiro/2023

Relatório Mensal

Santander Papéis
Imobiliários CDI FII
SADI11



 **Santander**
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram

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\$ 92,02

Fechamento em 31/01/2023

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 1,07

Pagamento em 14/02/2023



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 313.671.106,73

Quantidade de Cotas¹:

3.180.207

Número de Cotistas¹:

9.250

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$ 98,63

Início do Fundo:

05/08/2019

¹Posição em 31/01/2023



TAXAS

Taxa de Administração: 0,80%*

Taxa de Performance: Não há cobrança

Caro Investidor,

O Fundo está com 98,9% 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\$ 1,07/cota**, equivalente a **14,9% a.a.**, considerando o valor de mercado da cota no fechamento. O resultado distribuído no mês é **9,0% superior** ao objetivo proposto do Fundo, considerada a Taxa DI de 13,65% a.a.

Desde o início do ano de 2023 tivemos uma **mudança de expectativas** em relação à trajetória dos juros no ano, com as projeções passando de corte das taxas para **manutenção dos juros** nos patamares atuais por um **período mais prolongado**. Como mencionado nos relatórios anteriores, devido à alocação majoritária do SADI11 ser **indexada ao CDI**, esperamos uma maior previsibilidade dos resultados nos próximos meses e a **manutenção** da estimativa de **distribuição** entre **R\$ 1,02/cota e R\$ 1,07/cota, aproximadamente**. Adicionalmente, ressaltamos que, ao longo dos últimos 6 meses, o SADI11 **manteve a proposta do Fundo** e entregou durante todo esse período **resultados líquidos de IR acima do CDI**.

Conforme divulgado para o mercado, a Administradora do Fundo **convocou os cotistas** para participarem da **Assembleia Geral Extraordinária (AGE)**, a ser realizada por meio de **consulta formal**, de forma não presencial. A AGE compreenderá, conforme publicado no Edital de Convocação, a deliberação das seguintes pautas:

- Proposta da Gestora – Cisão Parcial; e
- Proposta dos Cotistas Concentrados.

A **manifestação de voto** poderá ser enviada até **17 de Fevereiro de 2023** no seguinte e-mail: SC_fundosimobiliarios@secaceis.com.br

O **resultado** desta Consulta Formal será **apurado e divulgado** até o dia 24 de fevereiro de 2023. Para acesso ao material completo, clique nos links abaixo:

- Fato Relevante ([Clique Aqui](#))
- Edital de Convocação ([Clique Aqui](#))
- Proposta do Administrador ([Clique Aqui](#))

O SADI11 encerrou o mês de janeiro de 2023 com **9.250** cotistas. Em comparação com o mês passado, tivemos a entrada de **1.147 novos investidores**, correspondente a um **crescimento de 14,2%**.

*A taxa de administração durante o período entre 1º de janeiro de 2023 (inclusive) e 30 de junho 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.

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023

Santander
Asset Management

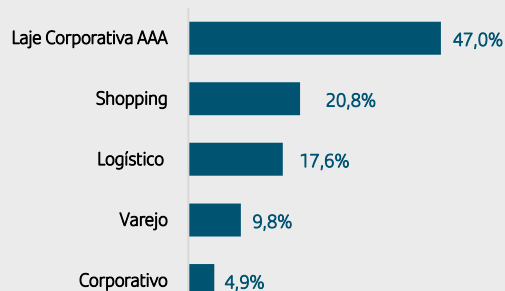
Onde evolução e
tradição se encontram



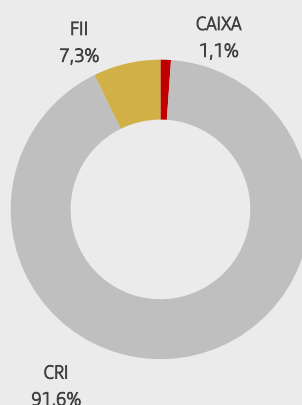
Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 31 de janeiro de 2023:

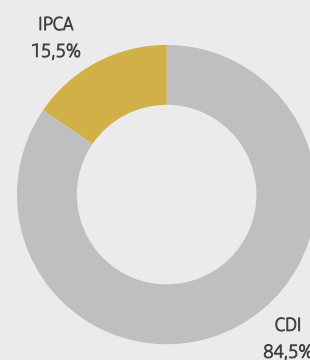
ALOCÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR SEGMENTO



ALOCÇÃO POR INSTRUMENTO

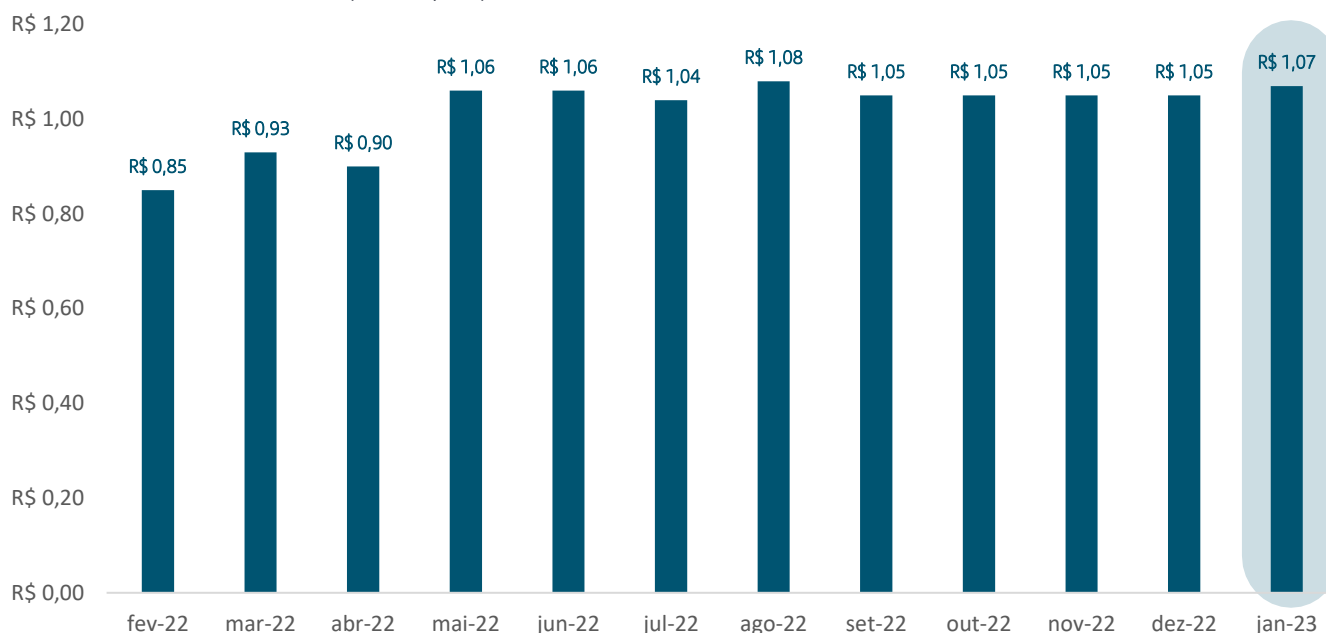


ALOCÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS POR INDEXADOR



Rendimentos

No dia 14 de fevereiro de 2023 será pago o valor de R\$ 1,07 por cota referente aos rendimentos de janeiro de 2023. O Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a **14,9% a.a** (109,0% do DI*), considerando o valor de cotas no fechamento (R\$ 92,02/cota).



*Considerada a Taxa DI de 13,65% a.a.

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail 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 - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023

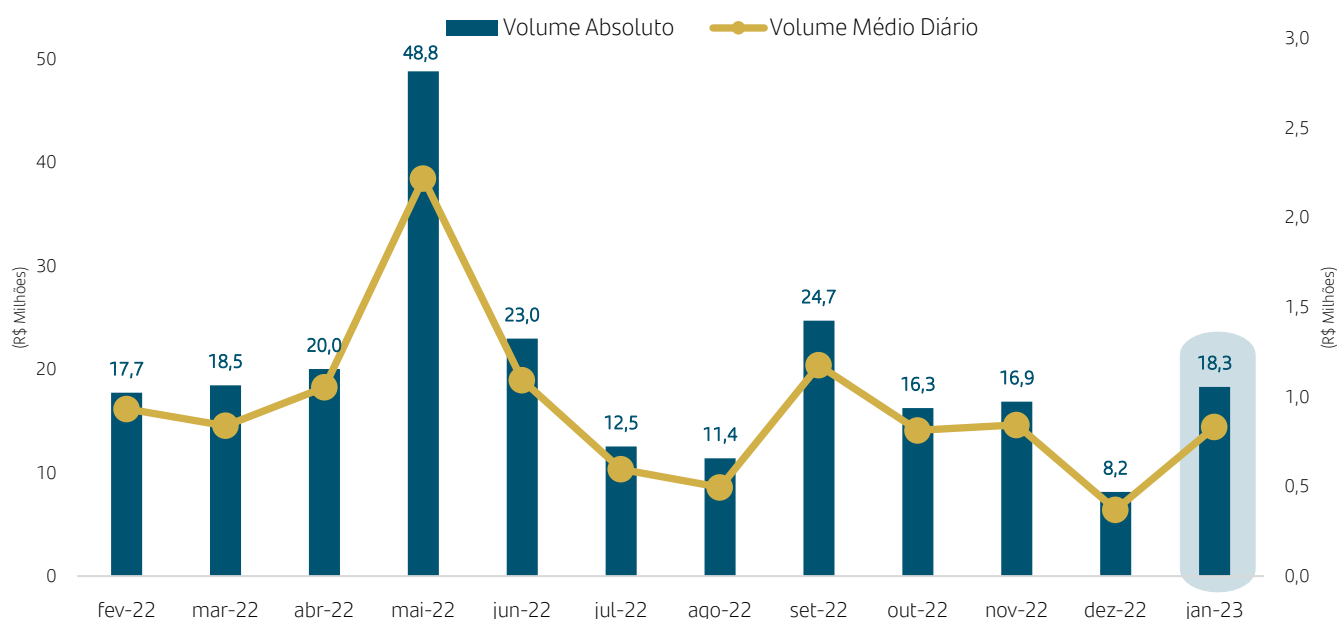
Santander
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram



Negociação

Durante o mês de janeiro de 2023 o Fundo negociou R\$ 18.313.863,0 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 832.448,3. Ao longo dos últimos 3 meses, a liquidez total do Fundo foi de R\$ 43.342.820,9, representando uma liquidez diária média de R\$ 677.231,6.



Fonte: BroadCast



Informações Contábeis

	novembro-22	dezembro-22	janeiro-23	janeiro-23 (R\$/Cota)	12 Meses
Receitas	R\$ 3.516.493,48	R\$ 3.508.504,02	R\$ 3.646.560,81	R\$ 1,15	R\$ 40.718.519,36
CRI	R\$ 3.384.530,35	R\$ 3.297.968,47	R\$ 3.356.398,17	R\$ 1,06	R\$ 36.966.191,60
FII	R\$ 90.908,44	R\$ 163.193,80	R\$ 232.521,24	R\$ 0,07	R\$ 2.996.030,15
RF	R\$ 41.054,70	R\$ 47.341,75	R\$ 57.641,41	R\$ 0,02	R\$ 756.297,61
Despesas	-R\$ 209.127,19	-R\$ 220.031,62	-R\$ 233.009,63	-R\$ 0,07	-R\$ 2.618.126,46
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$ 186.778,72	-R\$ 184.912,04	-R\$ 204.663,14	-R\$ 0,06	-R\$ 2.284.803,54
Outras	-R\$ 22.348,47	-R\$ 35.119,58	-R\$ 28.346,49	-R\$ 0,01	-R\$ 333.322,92
Resultado	R\$ 3.307.366,29	R\$ 3.288.472,40	R\$ 3.413.551,18	R\$ 1,07	R\$ 38.100.392,90
Resultado Período Anteriores	R\$ 31.851,06	R\$ 50.744,95		R\$ -	
Distribuição Mês	R\$ 3.339.217,35	R\$ 3.339.217,35	R\$ 3.402.821,49	R\$ 1,07	R\$ 38.766.723,33

O SADI11 possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$ 69.871,7**, equivalente a, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota. Adicionalmente, a correção monetária acumulada equivale a R\$ 0,50/cota nas posições dos CRIs atrelados ao IPCA+. Essa correção será distribuída conforme ocorrer o “Efeito Caixa” (recebimento) do fluxo dos ativos.

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail 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 - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 31 de janeiro 2023.

Duration da carteira: 4.2 anos

DEVEDOR / ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME (R\$ MM)	% PL	CUPOM (ANO)
CRI - CDI+								
Ed Vista Faria Lima 1	19J0279700	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	15,9	5,1%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 2	19J0279705	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,8	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 3	19J0279728	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,8	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 4	19J0279742	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,8	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 5	19J0279754	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,8	9,5%	1,0%
CRI Almeida Jr - Shopping Continente	19L0917227	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	30,4	9,7%	1,5%
CRI Almeida Jr - Norte Shopping	19L0909950	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	29,4	9,4%	1,5%
Grupo Sendas	19L0867734	True Sec	Varejo	Mensal	novembro-34	28,1	9,0%	1,5%
BTLG	21G0185485	Vert	Logístico	Mensal	julho-23	10,0	3,2%	2,7%
Martini Meat	22F0930128	Vert	Logístico	Mensal	junho-28	10,0	3,2%	4,0%
Total						242,9	77,5%	1,36%
CRI - IPCA+								
Villa XP	21D0456641	ISEC	Corporativo	Mensal	abril-36	4,6	1,5%	5,00%
Latam (Bradesco)	21C0818332	Gaia Sec	Corporativo	Mensal	agosto-32	9,4	3,0%	5,20%
SuperFrio	21J1022783	True Sec	Logístico	Mensal	outubro-31	30,4	9,7%	7,90%
Total						44,4	14,2%	7,03%
OUTROS								
KNIP11						13,2	4,2%	
KNHY11						9,6	3,0%	
CAIXA						3,5	1,1%	
Total						26,3	8,4%	

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail 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 - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023



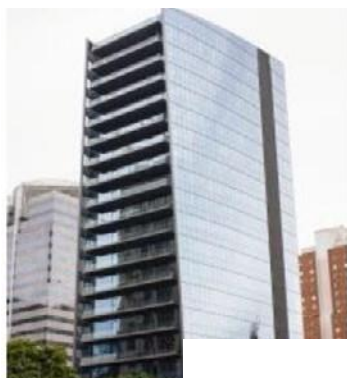
Onde evolução e tradição se encontram



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

Duration: 5.1 anos

CRIs ALMEIDA JUNIOR



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: 2.75 anos

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram

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%. 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: 4.35 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\$ 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 aluguéis do imóvel de Ribeirão Preto. A operação será remunerada com CDI + 2,7%.

Duration: 0.4 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: 2.2 anos

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023

Santander
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram

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: 9.6 anos

CRI LATAM (BRADESCO)



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: 4.4 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\$ 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+ 7,9%.

Duration: 3.6 anos



Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail 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 - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

SADI 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



Carteira de FIIs

FII's	Posição (R\$ MM)	% do PL	Último Dividendo (R\$)	% na Receita do SADI11
KNIP11	13,2	4,2%	R\$ 1,00	4,0%
KNHY11	9,6	3,0%	R\$ 1,32	3,6%

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").

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.



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/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.