

Santander Papéis Imobiliários CDI FII

CNPJ: 32.903.521/0001-45

Gestão  Santander Asset Management
Administração  Santander Securities Services

SADI11

Jan
2020

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\$98,00

Fechamento em 31/01/2020

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,37

Pagamento em 15/02/2020

DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 318.846.883,50

Quantidade de Cotas¹:

3.180.207

Número de Cotistas¹:

2.892

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$100,26

Início do Fundo:

05/08/2019

¹Posição em 31/01/2020

TAXAS

Taxa de Administração:

1,00%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

O mês de janeiro foi um mês de importantes alocações do Fundo. No dia 17 de janeiro de 2020 o Fundo adquiriu aproximadamente R\$67.000.000 (sessenta e sete milhões de Reais) em 2 (dois) CRI's, quais sejam: 246ª e 247ª séries da 1ª emissão da TRUE SECURITIZADORA S.A.. Os CRI's contarão com alienação fiduciária de 85% do Continente Shopping e do Norte Shopping localizados em Santa Catarina. A operação total conta com LTV (*Loan to Value*) inferior a 25% (avaliação dos ativos realizada pela Jones Lang Lasalle) e remuneração de CDI + 1,45% ao ano, com pagamento mensal de juros e amortização, resultando em uma *Duration* menor que 5 anos. Por fim, a operação também possui *covenants* que buscam garantir elevados padrões de governança.

O Continente Shopping é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2012, conta com o total de 218 lojas e mais de 2.200 vagas de estacionamento totalizando 45.679 m2 de Área Bruta Locável ("ABL"), e encontra-se com 92,9% da ABL locada.

O Norte Shopping também é um shopping center maduro, foi inaugurado em 2011, conta com o total de 182 lojas e mais de 1.600 vagas de estacionamento totalizando 35.545 m2 de ABL, e encontra-se, atualmente, com 89,7% da ABL locada.

Com as aquisições supracitadas, em 17 de janeiro de 2020, a carteira do Fundo atingiu o percentual de 88,5% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) de alocação em CRI, de modo que termina a renúncia temporária da taxa de administração do Fundo, conforme Fato Relevante de 21 de janeiro de 2019.

Neste mês a distribuição de rendimentos será de 102,89% do CDI calculados sobre o preço de emissão das cotas de R\$100,00, e as cotas apresentaram um crescimento expressivo de 65% em sua liquidez no mercado secundário, atingindo um volume diário médio de R\$945 mil.

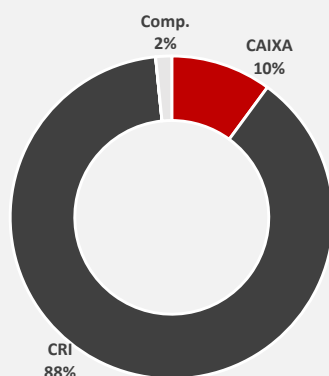
Adicionalmente, no dia 02 de fevereiro de 2020 o Fundo adquiriu R\$30.000.000 (trinta milhões de Reais) do CRI da 281ª da 1ª emissão da TRUE SECURITIZADORA S.A., desta forma a carteira do fundo passa a estar 97,7% alocada em CRI.

A operação tem como lastro seis contratos de locação atípicos do grupo Sendas, no segmento de "Atacarejo", e ainda contará com alienação fiduciária de 4 lojas do "Atacarejo" localizadas nas Cidades de Curitiba – PR, Palmas – TO, Camaçari – BA e Castanhal - PA. A operação total conta com LTV (*Loan to Value*) de 80% e remuneração de CDI + 1,50% ao ano, com pagamento mensal de juros e amortização. Por fim, a operação também possui *covenants* que buscam garantir elevados padrões de governança.

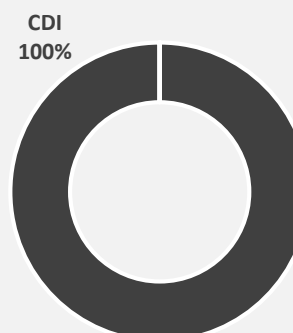
ALOCAÇÃO DOS ATIVOS

Segue abaixo posição de alocação da carteira do Fundo em 31/12/19.

ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



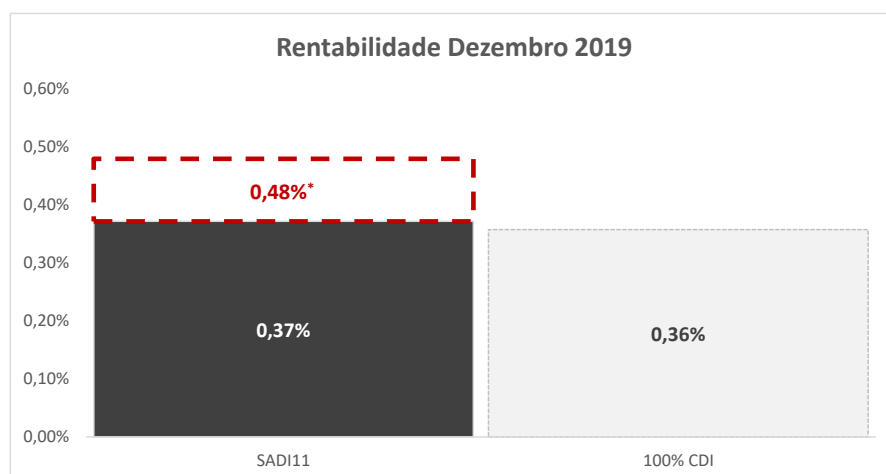
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



RENDIMENTOS

No dia 14 de fevereiro de 2020, será pago o valor de R\$ 0,37/cota referente aos rendimentos de Janeiro. No período iniciado em 02 de janeiro de 2019 e finalizado em 31 de Janeiro de 2019 o fundo distribuiu rendimento equivalente a 0,37% e o CDI do período foi de 0,36%. O fundo rendeu 102,9% do CDI ou **132,86% do CDI considerando o gross up de imposto***.

PERÍODO	RENDIMENTOS (R\$)
ago-19	R\$0,32
set-19	R\$0,29
out-19	R\$0,33
nov-19	R\$0,28
dez-19	R\$0,37
Jan-20	R\$0,37



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

1. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos aos cotistas.

NEGOCIAÇÃO

Durante o mês de janeiro de 2020 o fundo negociou R\$ 20.806.650,54 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 945,7 mil.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

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

(+) RECEITAS TOTAIS	R\$ 1.635.320,69
(-) DESPESAS TOTAIS	-R\$ 49.365,65
(=) RESULTADO DO FUNDO	R\$ 1.585.955,04
(+) RESULTADO PERÍODOS ANTERIORES	R\$0,00
DISTRIBUIÇÃO DO MÊS	R\$ 1.176.676,59

CARTEIRA

ATIVO	DEVEDOR/ATIVO	Volume (R\$ MM)	% PL	SECURITIZADORA	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)	-	CATEGORIA
CRI	Direcional	19,8	6,2%	True Sec	19G0269138	% CDI	109,50%	Isento de IR	Corporativo
CRI	Even	25,0	7,8%	True Sec	19H0234807	CDI +	1,65%	Isento de IR	Corporativo
CRI	Iguatemi	9,6	3,0%	RB Capital	15I0011480	CDI +	0,30%	Isento de IR	Corporativo
CRI	MRV	10,1	3,2%	True Sec	16F0071780	CDI +	0,70%	Isento de IR	Corporativo
CRI	Ed. Vista Faria Lima 1	30,0	9,4%	True Sec	19J0279700	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
CRI	Ed. Vista Faria Lima 2	30,0	9,4%	True Sec	19J0279705	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
CRI	Ed. Vista Faria Lima 3	30,0	9,4%	True Sec	19J0279728	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
CRI	Ed. Vista Faria Lima 4	30,0	9,4%	True Sec	19J0279742	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
CRI	Ed. Vista Faria Lima 5	30,0	9,4%	True Sec	19J0279754	CDI +	1,00%	Isento de IR	Edifício Comercial AAA
CRI	CRI Almeida Jr - Shopping Continente	34,7	10,9%	True Sec	19L0917227	CDI +	1,45%	Isento de IR	Shopping
CRI	CRI Almeida Jr - Norte Shopping	32,2	10,1%	True Sec	19L0909950	CDI +	1,45%	Isento de IR	Shopping
Compromissada	Vototantim	5,1	1,6%	-	-	% CDI	88,20%	Isento de IR	Corporativo
LFT	Caixa	32,2	10,1%	-	-	% CDI	100,00%	IR	Título Público
TOTAL		318,8	100,0%						

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

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

1. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos aos cotistas.

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

CANAL DE RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES SADI11

sam.imobiliario@santanderam.com



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 9h às 18h, de

segunda a sexta-feira, exceto feriados.