



SETEMBRO  
2021

# Relatório Mensal

Santander Papéis Imobiliários CDI FII  
SADI11

# Santander Papéis Imobiliários CDI FII



SET  
2021

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\$ 82,02

Fechamento em 30/09/2021

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,46

Pagamento em 15/10/2021



### Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:

R\$ 319.655.353,93

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

3.180.207

Número de Cotistas<sup>1</sup>:

2.816

Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:

R\$ 100,51

Início do Fundo:

05/08/2019

<sup>1</sup>Posição em 31/08/2021



### Taxas

Taxa de Administração:

0,80%\*

Taxa de Performance:

Não há cobrança

## Caro Investidor,

O Fundo está com 99,5% 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 105,0% 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 CRI's pós fixados, indexados ao CDI, mas nos últimos meses foram realizadas 2 alocações indexadas ao IPCA (4,7% do PL).

No mês de setembro de 2021 não foram realizadas movimentações relevantes na carteira do Fundo. O time de gestão ressalta que a posição que o Fundo carrega em Fundos Imobiliários é temporária, sendo assim continuamos fazendo um acompanhamento próximo do mercado de recebíveis imobiliários com objetivo de aumentar a exposição nesses papéis nos próximos 90 dias.

Com o aumento da inflação e as projeções de consenso indicando que o resultado de 2022 poderá ficar acima da meta, o mercado passou a projetar uma elevação adicional na taxa de juros Selic. Como referência, a taxa esperada para janeiro de 2023 subiu de 4,2% em dezembro de 2020 para 9,1% em setembro de 2021. Na reunião de setembro, o Copom decidiu elevar em 1,0% a taxa Selic, de 5,25% para 6,25%. Adicionalmente, foi indicado que o ciclo de aumento continuará, sendo esperado um aumento de pelo menos 1,0% na próxima reunião, em outubro.

Dessa forma, já que 82,8% da carteira são de CRI's indexados ao CDI, essa elevação na taxa de juros impacta positivamente nosso portfólio, aumentando a rentabilidade média do Fundo. A gestão estima que um aumento de 1% na taxa de juros resulta em uma elevação de 7,5 centavos no rendimento por cota. Esse movimento, juntamente com o aumento da alocação do caixa do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e com as alocações em CRI's indexados ao IPCA, deve contribuir para uma rentabilidade média ainda mais alta nos próximos meses.

No dia 01 de julho 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 1º de julho de 2021 (inclusive) e 31 de dezembro 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 mês de setembro de 2021 observamos uma desvalorização do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) de 1,24%. O Fundo teve uma desvalorização de 0,81% em agosto, encerrando o mês negociado a R\$ 82,02 por cota. O valor patrimonial da carteira, que encontra-se 100% adimplente e saudável, está em R\$ 100,51 por cota.



SET  
2021



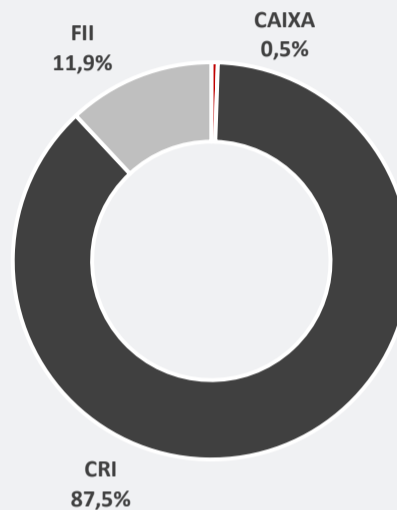
## Alocação dos Ativos

Segue posição de alocação da carteira do Fundo em 30 de setembro de 2021:

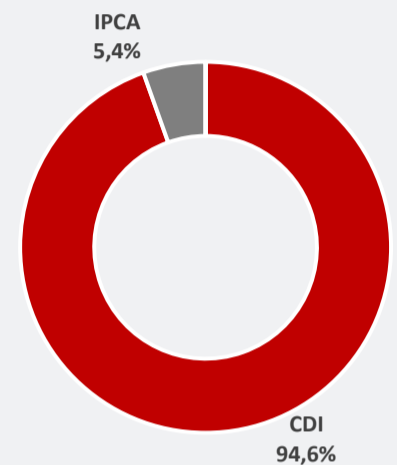
### Alocação dos Certificados de recebíveis imobiliários por segmento



### Alocação por Instrumento



### Alocação por Indexador dos Certificados de recebíveis imobiliários



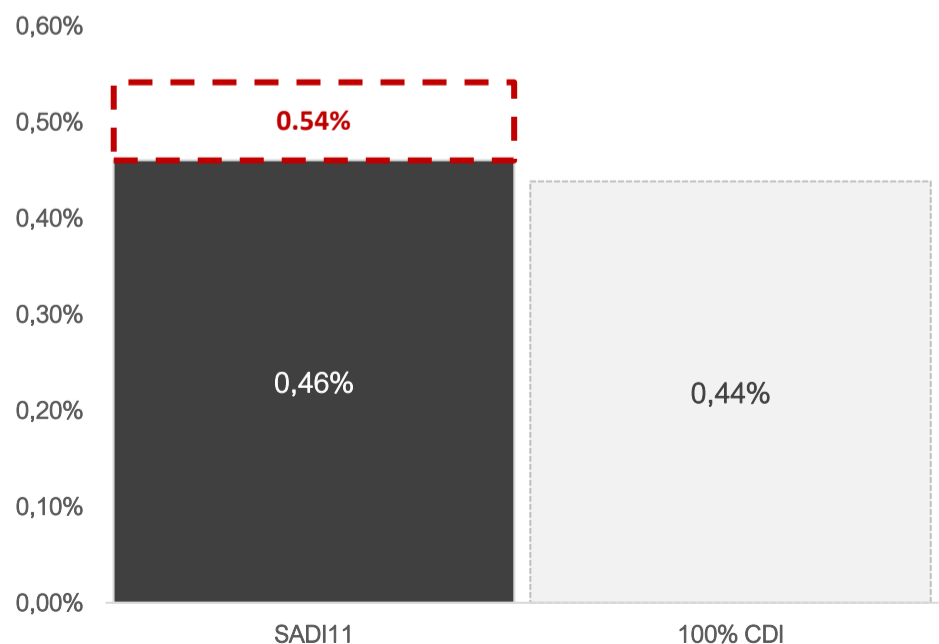
## Rendimentos

No dia 15 de outubro de 2021 será pago o valor de R\$ 0,46 por cota referente aos rendimentos de setembro de 2021. O Fundo pagou de rendimentos o equivalente a 105,0% do CDI ou **123,53% 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\$82,02 em setembro, o rendimento distribuído pelo Fundo é equivalente a 128,0% do CDI ou 150,6% do CDI considerando o *gross up* de imposto\*.

Período	Rendimentos (R\$)	%CDI - COTA R\$100
out-20	R\$0.150	100.3%
nov-20	R\$0.150	105.6%
dez-20	R\$0.210	133.8%
jan-21	R\$0.200	133.8%
fev-21	R\$0.190	141.2%
mar-21	R\$0.190	99.6%
abr-21	R\$0.200	101.3%
mai-21	R\$0.280	108.9%
jun-21	R\$0.320	105.0%
jul-21	R\$0.410	115.3%
ago-21	R\$0.430	105.4%
set-21	R\$0.460	105.0%

### Rentabilidade Setembro 2021

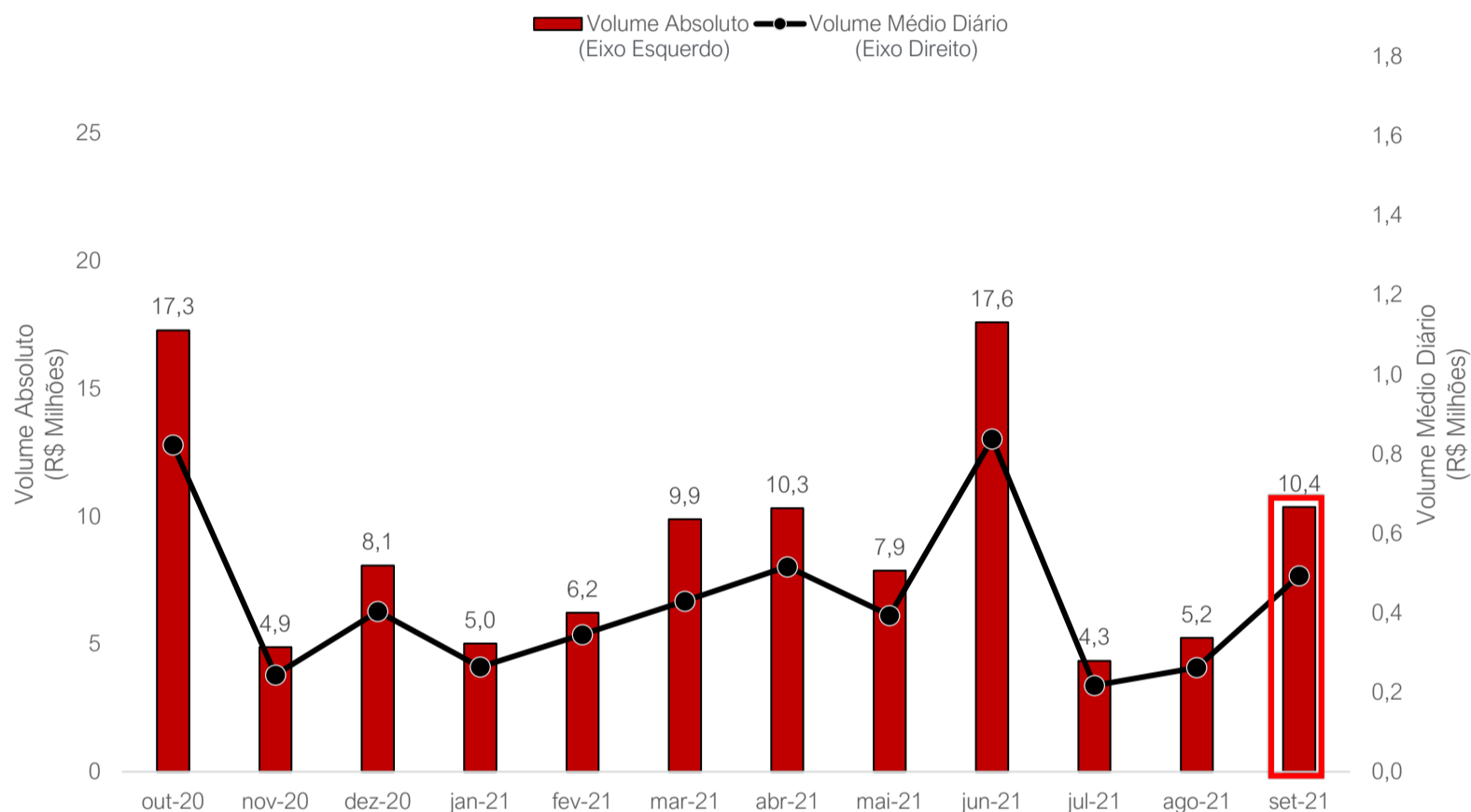


\*Foi considerado o imposto de renda de 15,0% para aplicações na renda Fixa.



## Negociação

Durante o mês de setembro de 2021 o fundo negociou R\$ 10.356.369,8 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 493.160,5 mil.



Fonte: BroadCast



## Informações Contábeis

	julho-21	agosto-21	setembro-21	Ano 2021
<b>Receitas</b>	R\$ 1.704.371,10	R\$ 1.566.298,47	R\$ 1.752.090,47	R\$ 10.571.189,26
CRI	R\$ 1.520.947,65	R\$ 1.297.224,84	R\$ 1.454.300,55	R\$ 9.186.926,98
FII	R\$ 176.637,20	R\$ 254.569,40	R\$ 282.305,44	R\$ 1.046.361,41
RF	R\$ 6.786,25	R\$ 14.504,23	R\$ 15.484,48	R\$ 296.603,17
<b>Despesas</b>	-R\$ 271.287,44	-R\$ 183.983,66	-R\$ 208.133,85	-R\$ 1.821.146,11
Taxas de Administração, Gestão e Escrituração	-R\$ 177.133,31	-R\$ 177.846,47	-R\$ 202.677,03	-R\$ 1.534.307,74
Outras	-R\$ 94.154,13	-R\$ 6.137,19	-R\$ 5.456,82	-R\$ 286.838,37
<b>Resultado</b>	R\$ 1.433.083,66	R\$ 1.382.314,81	R\$ 1.543.956,62	R\$ 8.750.043,15
Resultado Período Anteriores				
<b>Distribuição Mês</b>	R\$ 1.303.885,28	R\$ 1.367.489,01	R\$ 1.462.895,22	R\$ 8.522.954,76

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.



## Carteira

Composição da carteira do fundo no dia 30 de setembro de 2021.

**Duration da carteira:** 5.16 anos

ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	Vencimento	DEVEDOR/ATIVO	Volume (R\$ mm)	% PL	INDEXADOR	CUPOM (ANO)	IR	CATEGORIA
CRI	19G0269138	True Sec	04 Julho de 2025	Direcional	20,1	6,3%	% CDI	109,50%	Isto de IR	Corporativo
CRI	15I0011480	RB Capital	17 Setembro de 2025	Iguatemi	8,1	2,5%	CDI +	0,30%	Isto de IR	Corporativo
CRI	19J0279700	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 1	16,1	5,0%	CDI +	1,00%	Isto de IR	Corporativo AAA
CRI	19J0279705	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 2	30,1	9,4%	CDI +	1,00%	Isto de IR	Corporativo AAA
CRI	19J0279728	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 3	30,1	9,4%	CDI +	1,00%	Isto de IR	Corporativo AAA
CRI	19J0279742	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 4	30,1	9,4%	CDI +	1,00%	Isto de IR	Corporativo AAA
CRI	19J0279754	True Sec	10 Dezembro de 2031	Ed. Vista Faria Lima 5	30,1	9,4%	CDI +	1,00%	Isto de IR	Corporativo AAA
CRI	19L0917227	True Sec	19 Dezembro de 2029	CRI Almeida Jr - Shopping Continente	34,2	10,7%	CDI +	1,45%	Isto de IR	Shopping
CRI	19L0909950	True Sec	19 Dezembro de 2029	CRI Almeida Jr - Norte Shopping	31,4	9,8%	CDI +	1,45%	Isto de IR	Shopping
CRI	19L0867734	True Sec	30 Novembro de 2024	Grupo Sendas	29,2	9,1%	CDI +	1,50%	Isto de IR	Varejo
CRI	21A0677485	RB Capital	16 Dezembro de 2021	Senado (Petrobras)	5,0	1,6%	CDI +	2,90%	Isto de IR	Corporativo
CRI	21C0818332	Gaia Sec	24 de Agosto de 2032	Latam (Bradesco)	10,0	3,1%	IPCA+	5,20%	Isto de IR	Corporativo
CRI	21D0456641	ISEC	15 de Abril de 2036	Villa XP	5,2	1,6%	IPCA+	5,00%	Isto de IR	Corporativo
FII				KNIP	15,2	4,8%				
FII				KNHY	4,7	1,5%				
FII				KNSC	8,2	2,6%				
FII				MCCI	10,0	3,1%				
Caixa					1,7	0,5%				
<b>Total</b>					<b>319,7</b>	<b>100,0%</b>				



## 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 Direcional - 19G0269138



CRI com risco corporativo Direcional Engenharia. Focada no segmento baixa renda Minha Casa Minha Vida. Direcional possui liquidez confortável (R\$1.188mm no segundo trimestre de 2021) e baixo endividamento de curto prazo. Alavancagem é baixa (18,6% de Dívida Líquida ajustadas/ Patrimônio Líquido). Além disso, a companhia teve um upgrade para brAAA pela S&P Global.

**Duration:** 2.34 anos

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.

### CRI Iguatemi- 15I0011480



CRI com risco corporativo da Iguatemi Shopping 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\$ 1.3bi ) frente as dívidas de curto prazo (R\$ 558m) e alavancagem de ND/EBITDA de 2,58x (queda de 0,66 vs 1T21 e uma queda de 0,09 vs 2T21)

**Duration:** 2.07 anos

### 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.

**Duration:** 6.50 anos

### CRI's Almeida Jr - 19L0917227 e 19L0909950



Os CRI's possuem alienação fiduciária de 85% do Contiente 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 Contiente 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"). 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 m<sup>2</sup> de ABL.

Devido um decreto do governo de Santa Catarina, os shoppings ficaram fechados entre a terceira semana de março e o dia 21 de abril de 2020. O retorno das operações foi realizado de forma gradual.

**Duration:** 3.72 anos

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.

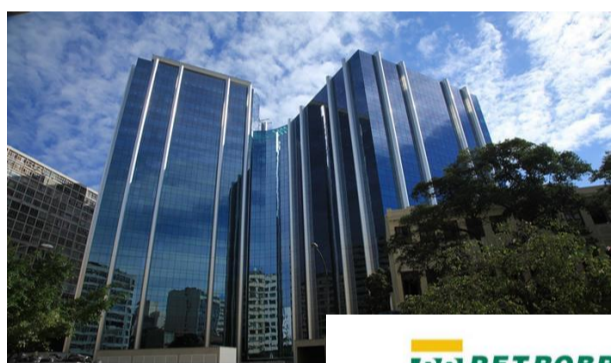
### CRI Grupo Sendas - 19L0867734



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:** 5.43 anos

### CRI Senado (Petrobras) - 21A0677485



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 menor que 1 ano.

**Duration:** 0.29 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:** 4.83 anos

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.



SET  
2021

## 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%.



## Carteira de FII's

FII's	Posição (R\$ MM)	% do Patrimônio Líquido	Último Dividendo Pago (R\$)	Valor Cota Mercado Fechamento	Dividend Yield Anualizado	Data do Pagamento
KNIP	15,2	4,8%	R\$ 1,20	R\$ 104,02	13,84%	15-out-21
KNHY	4,7	1,5%	R\$ 1,07	R\$ 107,51	11,94%	15-out-21
KNSC	8,2	2,6%	R\$ 1,24	R\$ 99,54	14,95%	15-out-21
MCCI	10,0	3,1%	R\$ 1,00	R\$ 102,03	11,76%	20-set-21

### 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").

### KNSC

Kinea Securities

**Objetivo do fundo:** O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária com risco moderado, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo e (ii) cotas de fundos imobiliários ("FII").

### MCCI

Mauá Recebíveis Imobiliários

**Objetivo do fundo:** O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

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.

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](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. Outubro/2021.



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.