

# Relatório Mensal

Santander Renda  
de Aluguéis FII  
SARE11

Julho/2023



 **Santander**  
Asset Management

Onde evolução e  
tradição se encontram

# Relatório de Gestão



## OBJETIVO DO FUNDO

O SARE11 tem por objetivo investirem imóveis comerciais preferencialmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e distribuir mensalmente os rendimentos de aluguéis aos cotistas.



## RENTABILIDADE

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$ 60,81

Fechamento em 31/07/2023

**Rendimento Mensal por Cota:**  
R\$ 0,50

Pagamento em 14/08/2023



## DADOS PATRIMONIAIS

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:**  
R\$ 872.840.322,36

**Número de Cotistas<sup>1</sup>:**  
44.982

**Início do Fundo:**  
20/12/2019



## TAXAS

**Taxa de Administração:**  
1,25%

**Taxa de Performance:**  
Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 31/07/2023.

# Comentário do Gestor



No mês de julho o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,50/cota, o que representa um yield anualizado de 10,3%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 60,81. Além disso, possuímos um resultado acumulado de R\$ 0,72/cota, que será distribuído gradativamente assim que parte das áreas disponíveis para locação sejam ocupadas.

Quanto ao portfólio de imóveis do Fundo, todos os locatários permanecem adimplentes e não temos nenhum atraso em seus vencimentos.

Em relação à comercialização dos andares vagos no WT Morumbi, estamos em tratativas com 2 inquilinos para prorrogação do prazo de locação e 2 inquilinos para expansão de área. Já quanto aos novos processos, estamos com uma negociação avançada e diversas visitas no imóvel. Em termos gerais, observamos que a procura por novas áreas na região está aquecida, com um aumento considerável nas demandas por novas áreas de escritórios.

Adicionalmente, em complemento ao último relatório de gestão e ao Fato Relevante divulgado em 21/03/2023 ([Clique Aqui](#)), referente à rescisão antecipada da BRK Ambiental, continuamos em tratativas com o inquilino a fim de alinhar não só a data de desocupação mas as condições de devolução do imóvel. Reforçamos que enquanto não houver a efetiva desocupação, a locatária seguirá honrando com o pagamento do aluguel e dos encargos referentes aos andares.

No Work Bela Cintra, em julho/23 iniciamos tratativas com um inquilino para a renovação do contrato que vence em outubro de 2023.

Em relação ao portfólio logístico do SARE11, no dia 10/07/2023, foi paga a 4ª e última parcela do Ativo Santo André. Dessa forma, com a quitação de todos os valores, a escritura do imóvel já foi transferida e registrada em nome do Fundo. Adicionalmente, em complemento ao Fato Relevante ([Clique Aqui](#)) publicado em Outubro de 2021, o valor total desembolsado considerando à correção

monetária das 4 parcelas foi de R\$ 82.560.846, correspondente ao valor de R\$ 2.171,23/m<sup>2</sup>, bem abaixo do custo de reposição.

Por fim, considerando os últimos fatos relevantes publicados sobre as rescisões antecipadas, a atual ocupação do portfólio e o resultado acumulado à distribuir de R\$ 0,72/cota, a expectativa da distribuição de rendimento mensal para o segundo semestre de 2023 continua entre R\$ 0,45/cota e R\$ 0,50/cota.

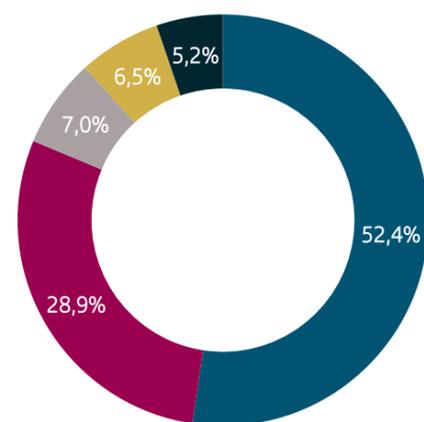
No mês de julho/23, o fundo teve uma desvalorização de 6,0%, 35,7% abaixo do seu valor patrimonial. Ao compararmos com o fechamento do mês passado, tivemos a entrada de mais 1.577 investidores, totalizando 44.982 Cotistas. Ao longo do ano de 2023, temos um crescimento aproximado da base de cotistas de 35,6% (+11.787 novos investidores).

# Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 31 de julho de 2023, detém as seguintes características:

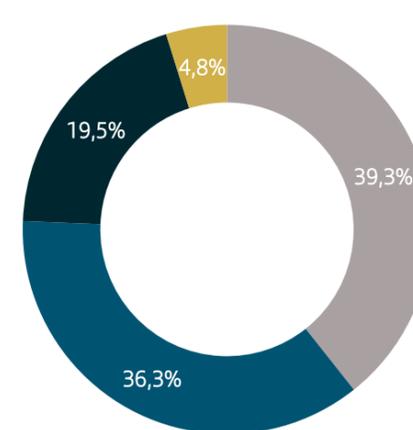
## PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

% da Receita Recebida



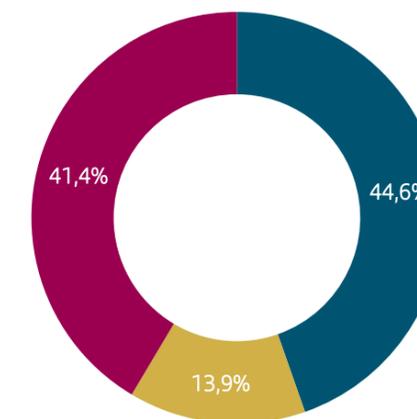
## PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

% da Área Bruta Locável



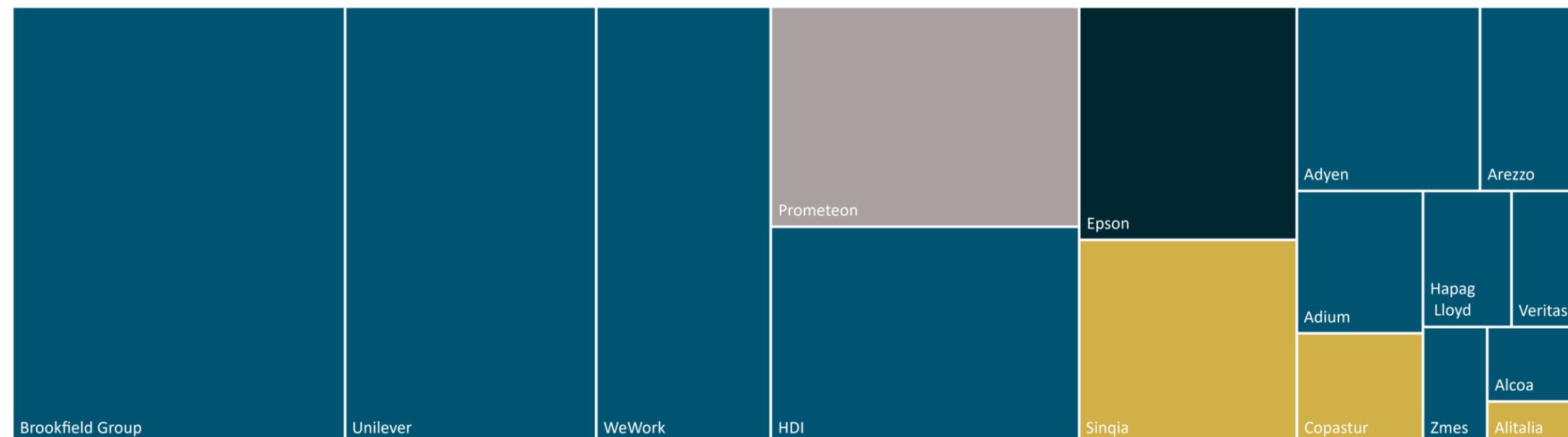
## RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade



## DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

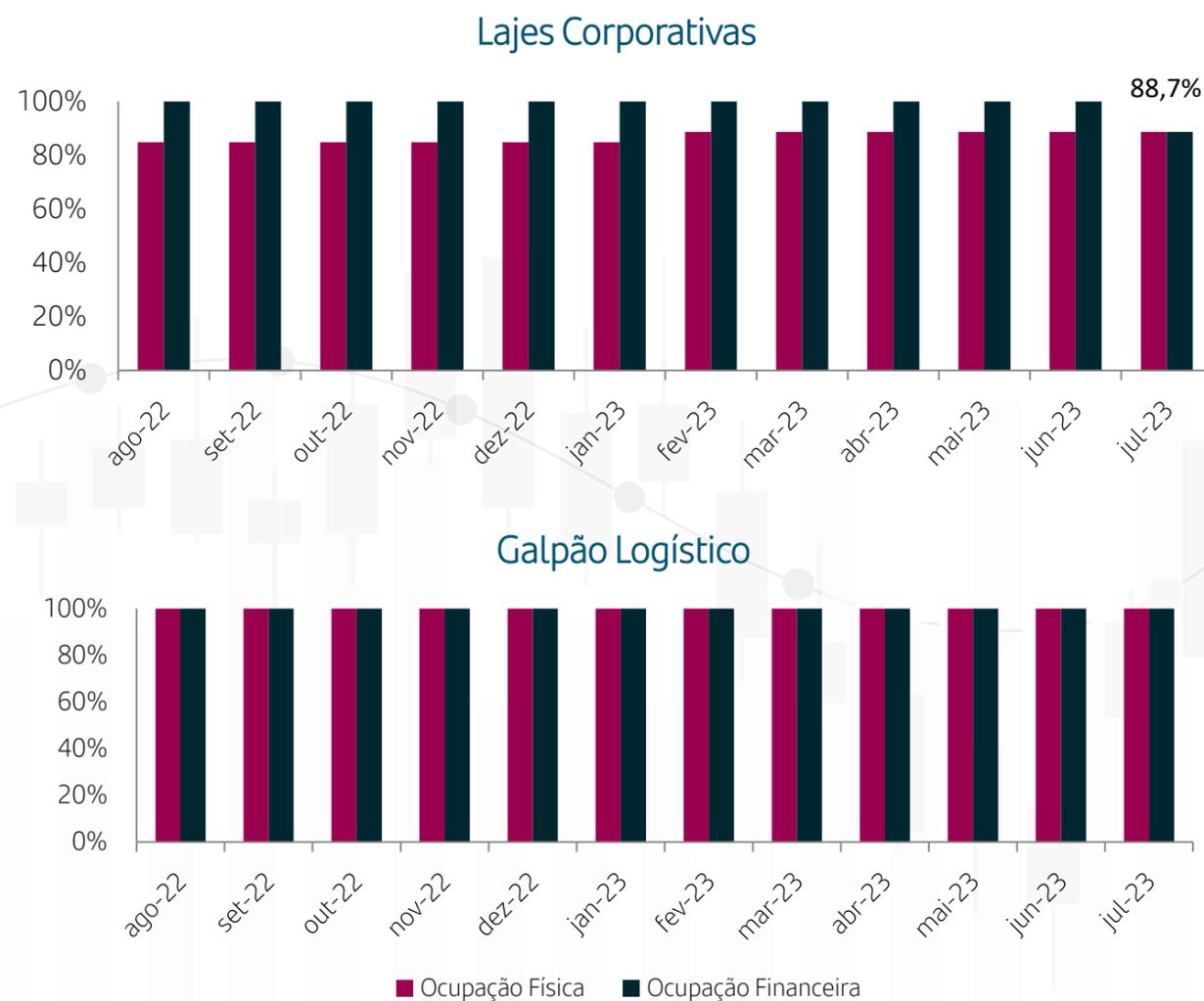
% da Receita Imobiliária Recebida



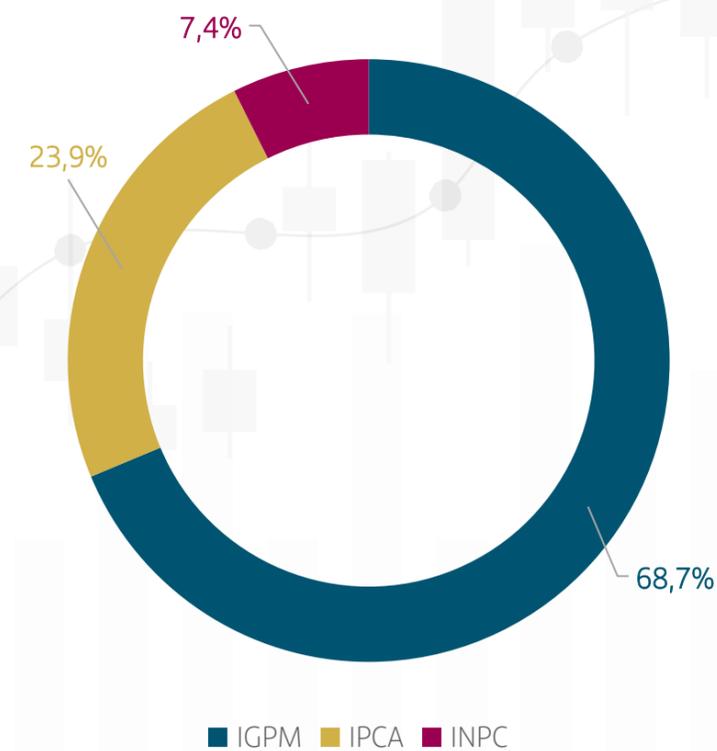
# Carteira Imobiliária



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



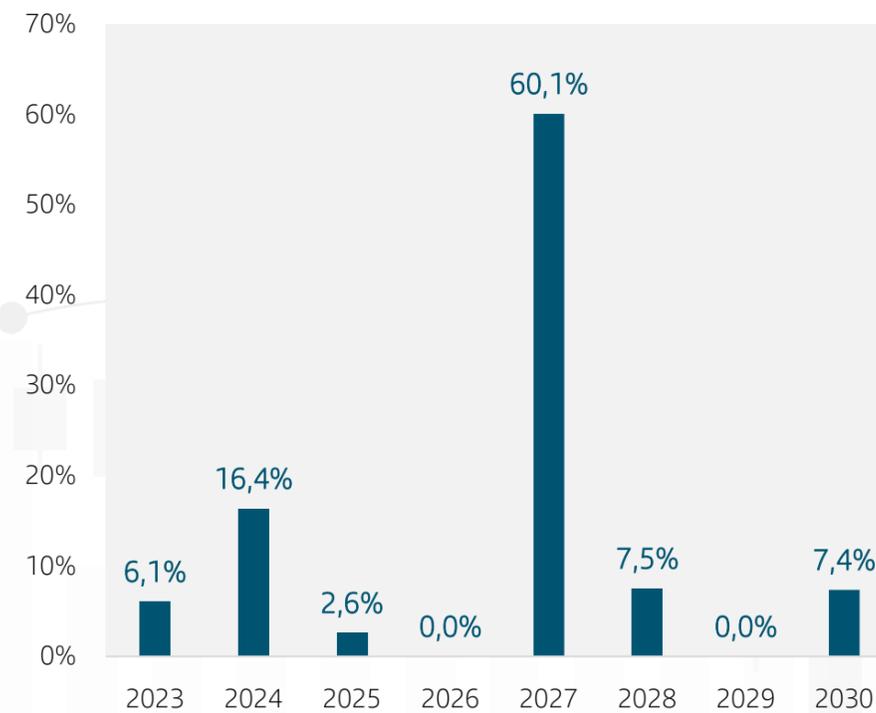
## INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



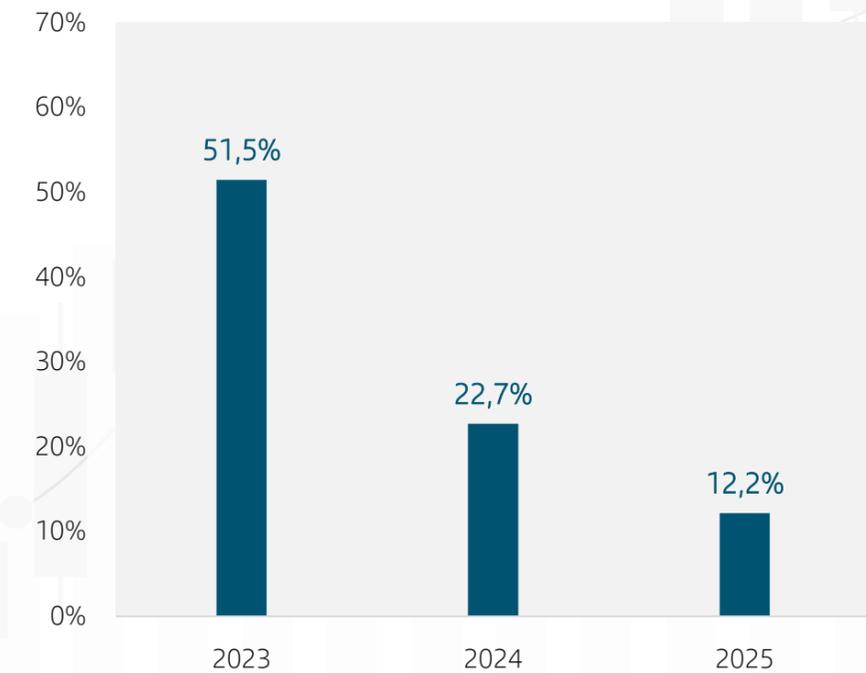
# Carteira Imobiliária



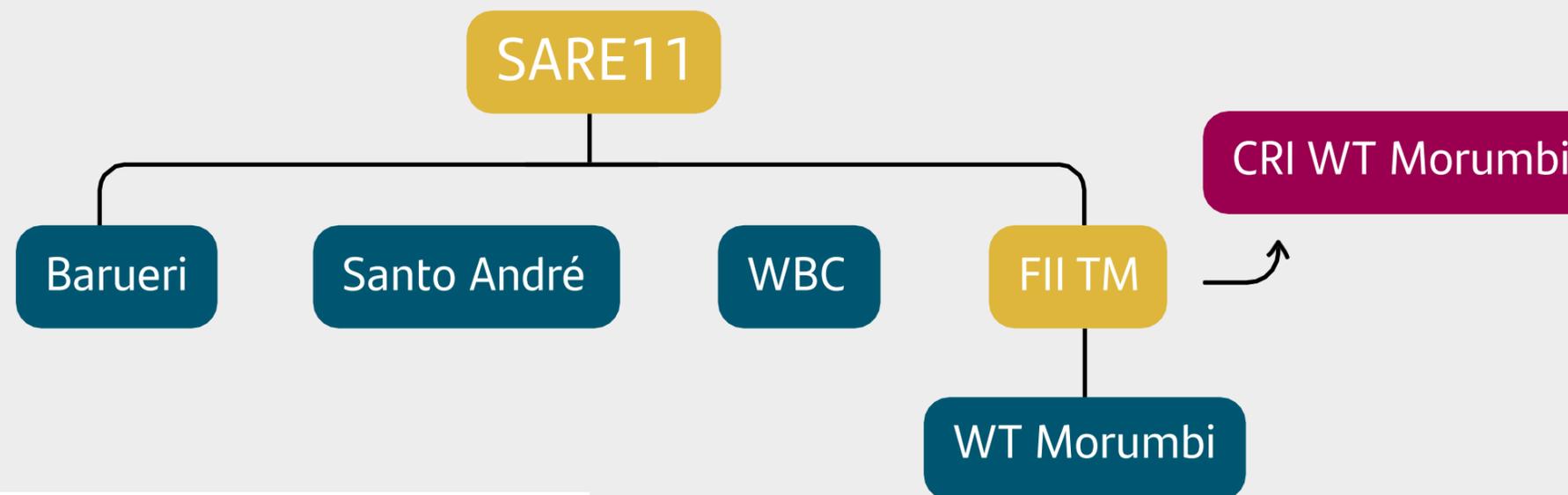
## VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO Vencimento de Contratos (em %)



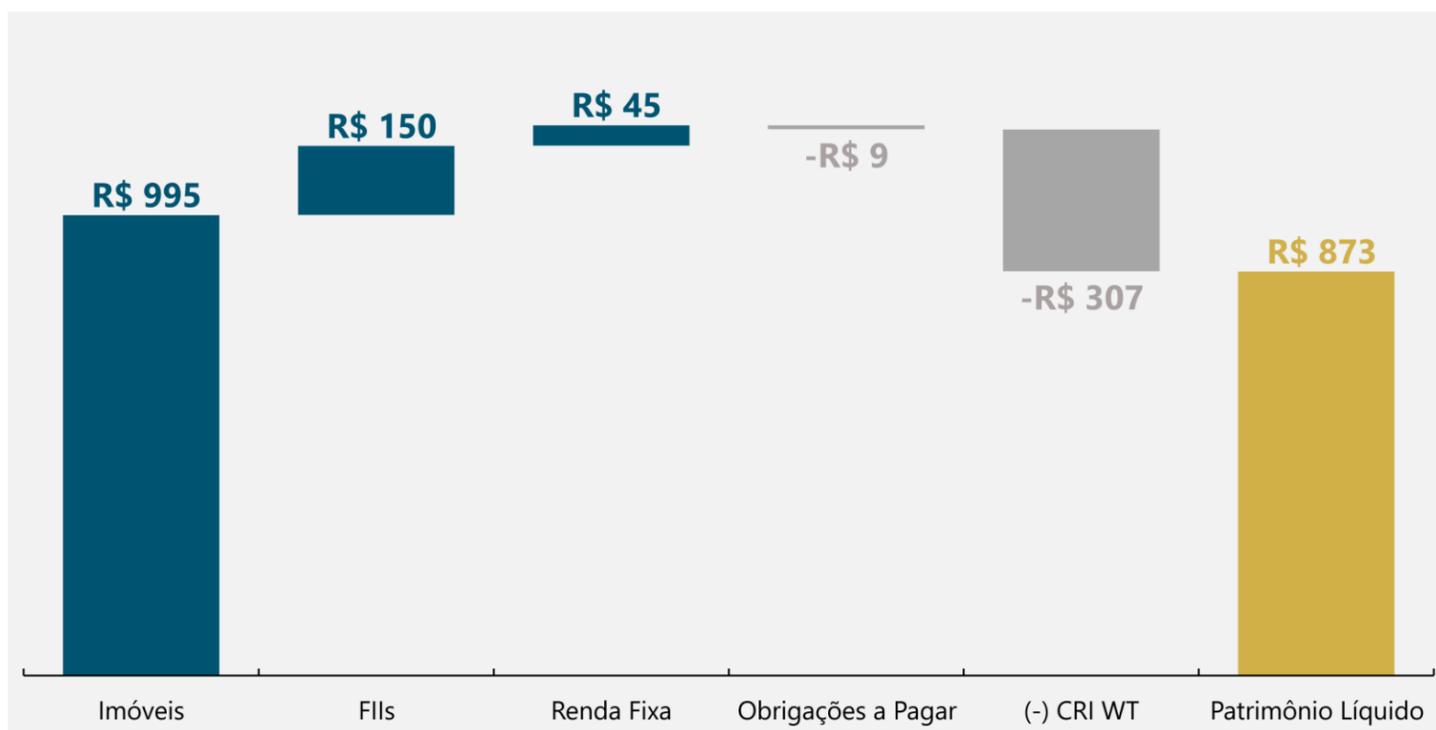
## REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO Revisionais (em %)



## ESTRUTURA DOS ATIVOS



## CARTEIRA DO FUNDO



Imóveis	R\$ 994.620.190,22
WT Morumbi	R\$ 754.575.000,00
Work Bela Cintra	R\$ 86.600.000,00
Galpão Barueri	R\$ 60.000.000,00
Santo André	R\$ 93.445.190,22
<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>R\$ 194.445.886,83</b>
Cotas de FIIs	R\$ 149.675.705,74
LFT	R\$ 44.770.181,09
Obrigações a Pagar	-R\$ 8.963.176,64
<b>(-) CRI WT</b>	<b>-R\$ 307.262.578,05</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 872.840.322,36</b>

## ALAVANCAGEM

Na estrutura de aquisição do WT Morumbi, em conjunto com o imóvel assumimos o CRI WT Morumbi. A operação é indexada ao IPCA e sua remuneração é de 6% a.a. O pagamento de juros é mensal e as amortizações mensais seguem uma taxa já definida (dezembro até outubro 0,35%; novembro 6,15%; totalizando 10% a.a.) Por fim, foi concedido a Alienação Fiduciária do imóvel como garantia ao pagamento da promessa de compra e venda. Para mais informações, (Clique Aqui).

### CRI WT Morumbi - Características

Emissor	OPEA Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário	Vortex DTVM
Emissão	1º
Série	132º
Código IF	15L0648443
Data Início e Data Vencimento	12/11/2021 e 12/11/2031
Indexador e Taxa de Remuneração	IPCA + 6%
Saldo Devedor <sup>1</sup>	R\$ 307.2 milhões

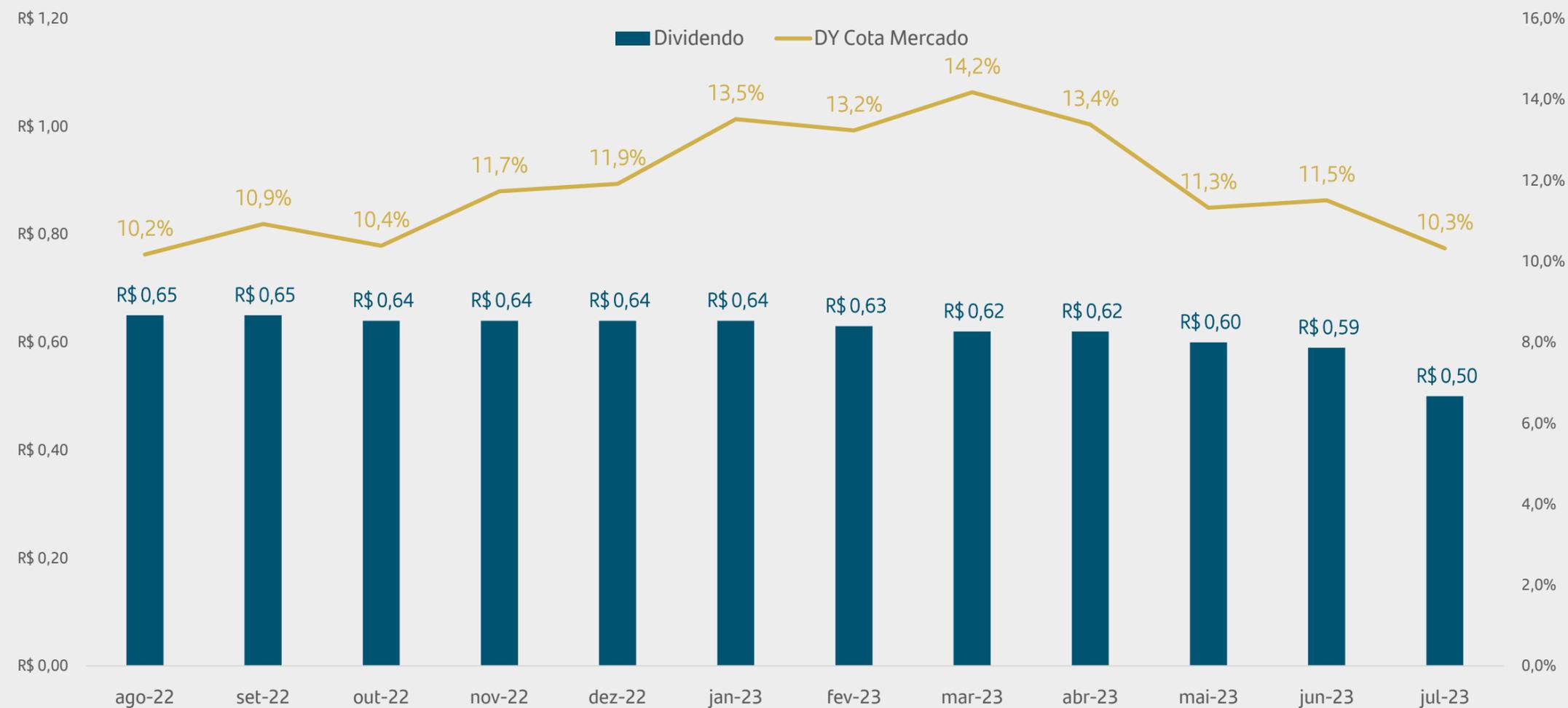
## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	maio 2023	junho 2023	julho 2023	2023 YTD
<b>Receitas</b>	<b>R\$ 7.956.476,3</b>	<b>R\$ 7.874.258,9</b>	<b>R\$ 7.116.210,9</b>	<b>R\$ 55.139.209,0</b>
Imóveis	R\$ 5.733.570,1	R\$ 5.672.127,5	R\$ 5.148.924,0	R\$ 39.844.709,3
FII	R\$ 1.590.092,8	R\$ 1.603.222,6	R\$ 1.526.311,7	R\$ 11.025.741,5
RF	R\$ 632.813,4	R\$ 598.908,8	R\$ 440.975,2	R\$ 4.268.758,3
<b>Despesas</b>	<b>-R\$ 2.262.460,6</b>	<b>-R\$ 2.335.428,5</b>	<b>-R\$ 2.344.365,0</b>	<b>-R\$ 16.206.432,3</b>
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 513.800,0	-R\$ 573.696,7	-R\$ 621.942,7	-R\$ 4.126.981,0
Outras Despesas	-R\$ 241.628,7	-R\$ 259.973,7	-R\$ 153.939,0	-R\$ 1.420.931,9
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.507.031,9	-R\$ 1.501.758,2	-R\$ 1.568.483,3	-R\$ 10.658.519,4
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 5.694.015,8</b>	<b>R\$ 5.538.830,4</b>	<b>R\$ 4.771.845,9</b>	<b>R\$ 38.932.776,8</b>
Resultado Período Anteriores				
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 5.540.597,4</b>	<b>R\$ 5.448.254,1</b>	<b>R\$ 4.617.164,5</b>	<b>R\$ 38.784.181,8</b>

# Rendimentos

No dia 14 de agosto de 2023 foi pago o valor de R\$0,50/cota, referente aos rendimentos de julho de 2023.

## RENDIMENTOS R\$/COTA

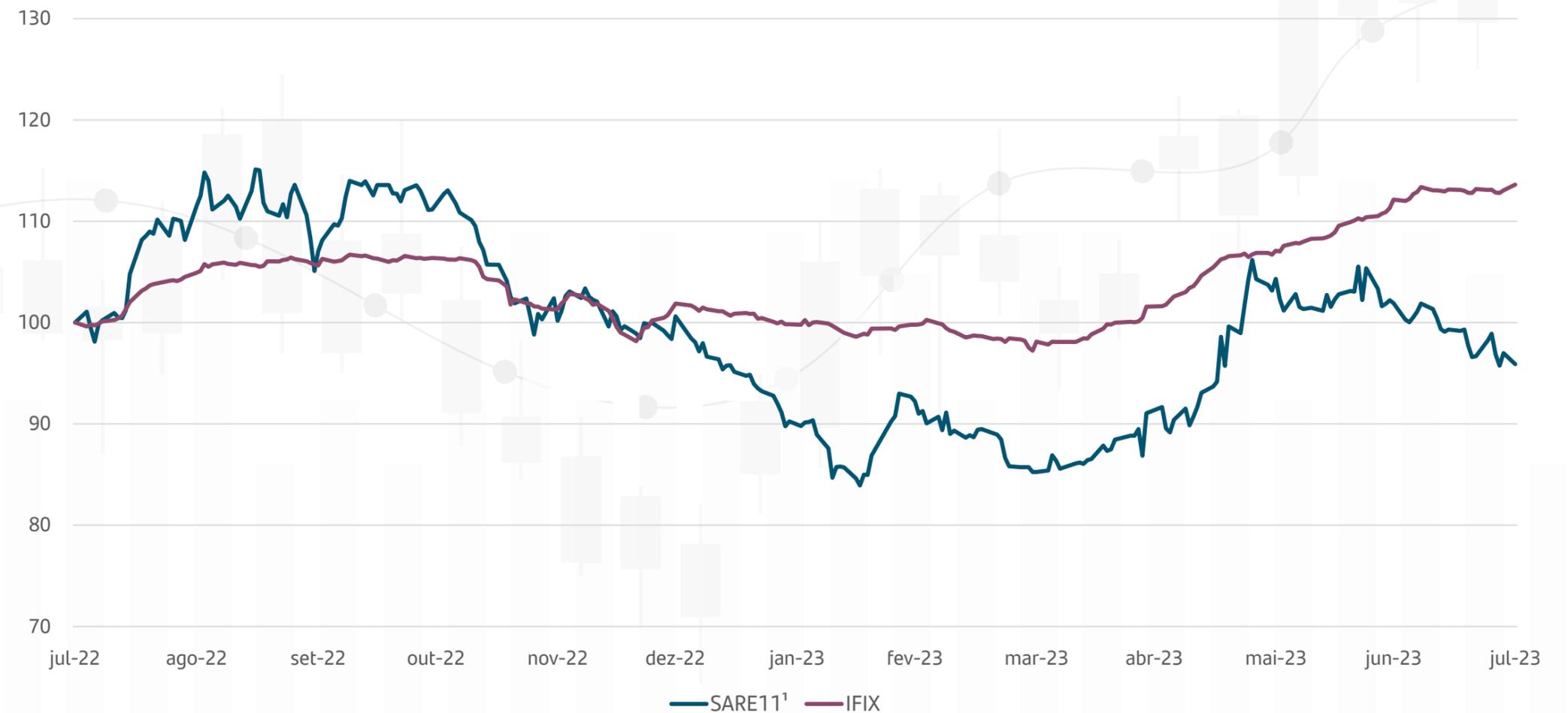


O saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$: 6.609.067,9.** (R\$ 0,72/Cota)

# Rentabilidade, negociação e evolução



## RENTABILIDADE



<sup>1</sup> SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

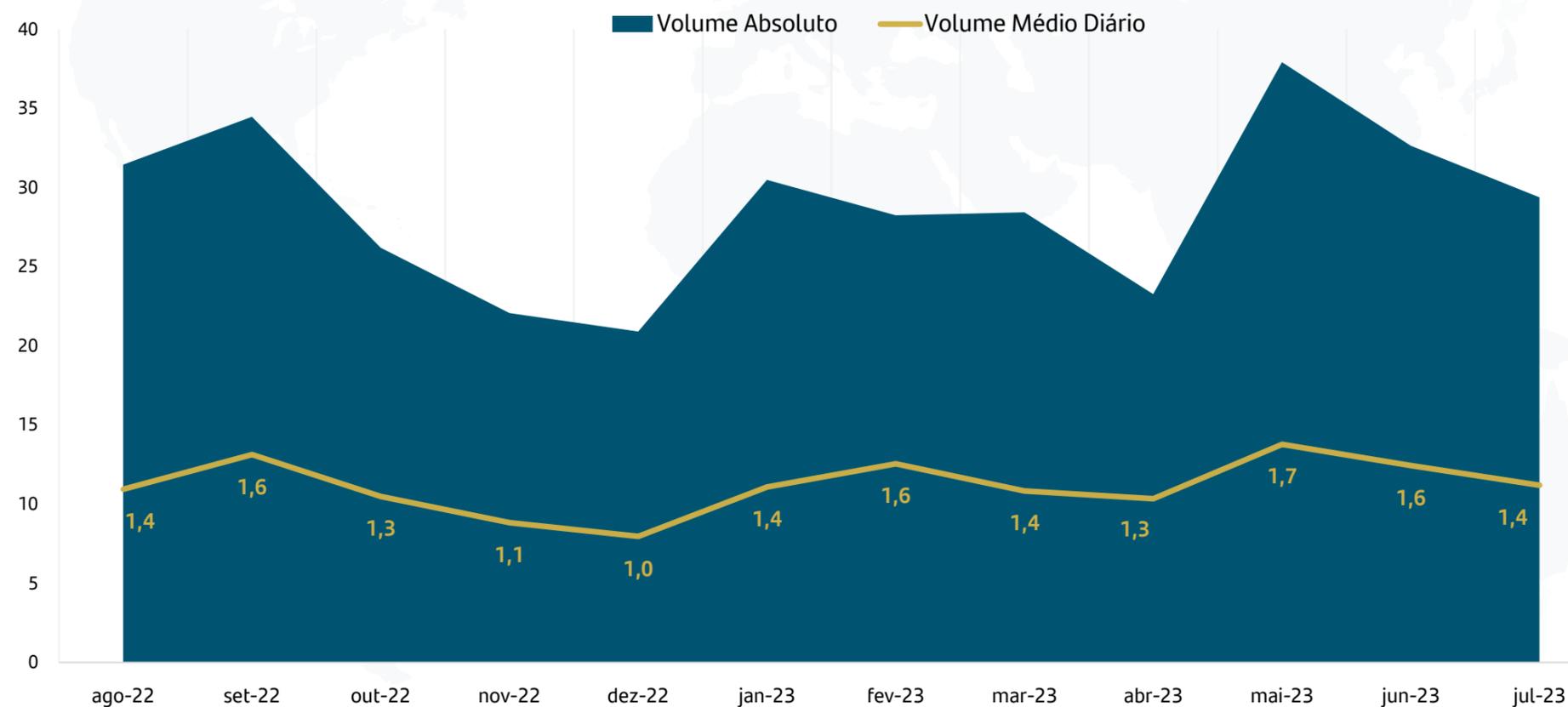
Evolução de Cotistas

# Rentabilidade, negociação e evolução



## NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 29.377.739,3 em cotas no mercado secundário da B3 em julho de 2023, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.398.939,9. Já para os 3 últimos meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.561.493,9.



Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

# Rentabilidade, negociação e evolução

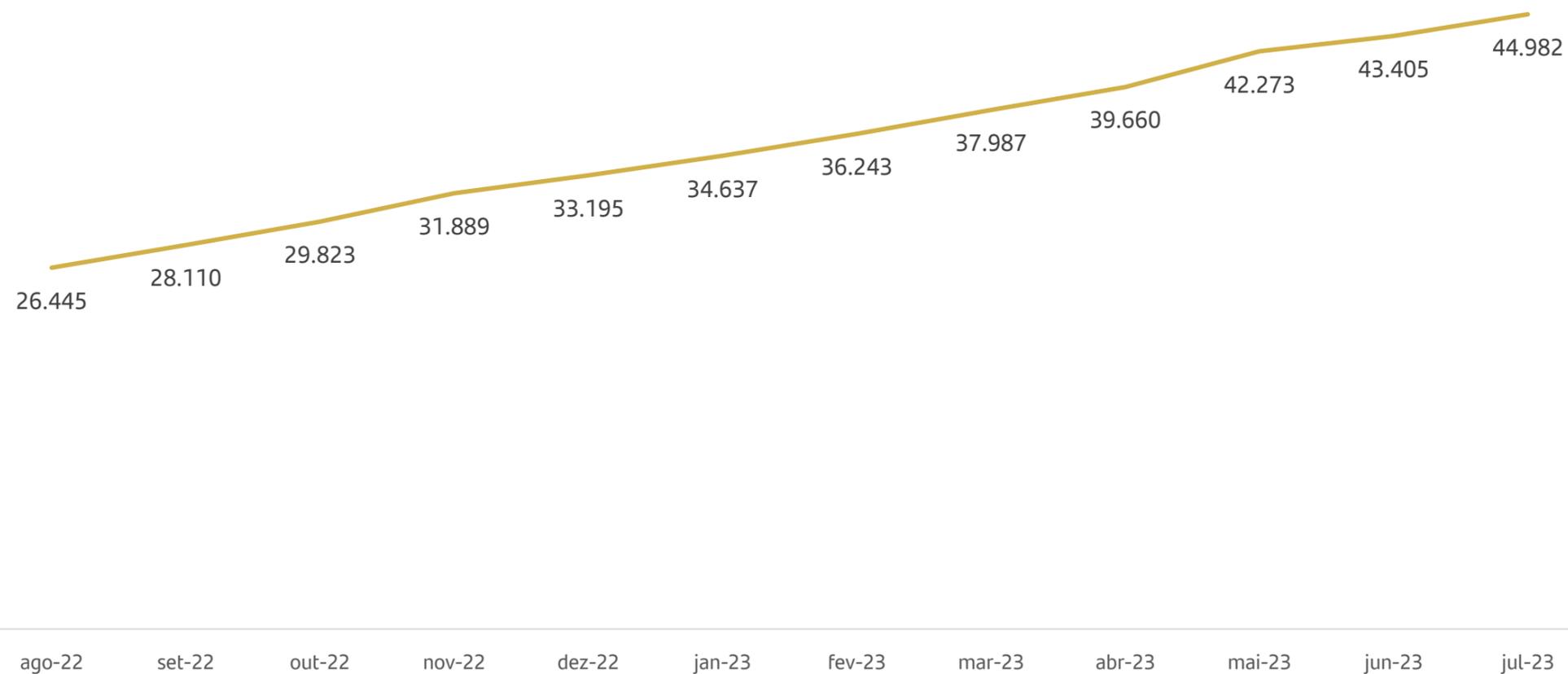
Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

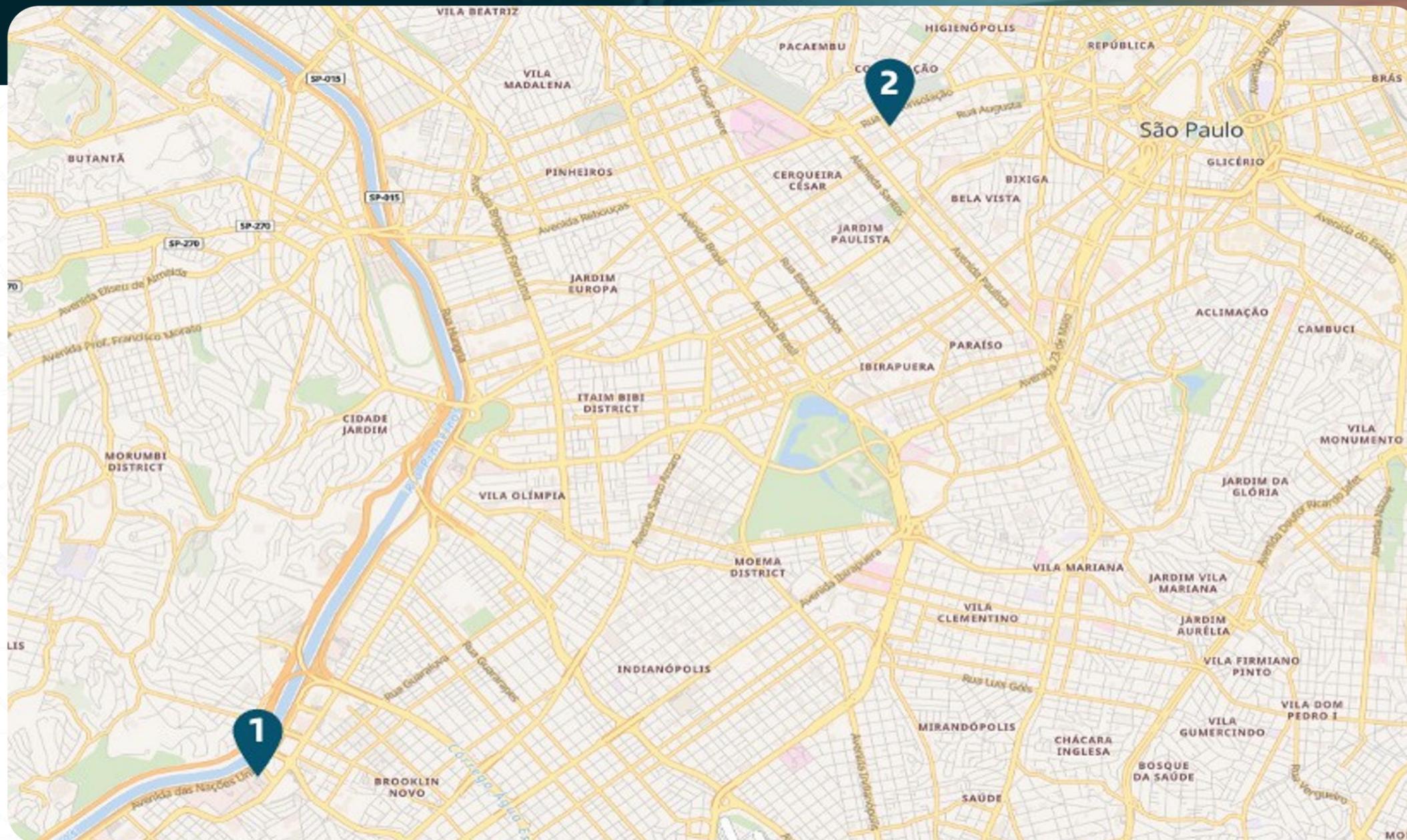


## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



# Portfólio de Imóveis

Office



## LOCALIZAÇÃO SÃO PAULO - OFFICE

Legenda:

- 1 – WT Morumbi
- 2 – Work Bela Cintra

# Portfólio de Imóveis

Office

## WT MORUMBI



Av. Das Nações Unidas, 14.261

São Paulo – SP

Data aquisição: 16/12/20

Valor de avaliação: R\$ 754.575.000,0 (base dez/22)

Participação: 75%

Área Bruta Locável: 35.110 m<sup>2</sup> (Já na participação ideal)

Vacância: 12,8%

## EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



Rua Bela Cintra, 755

São Paulo – SP

Data aquisição: 27/12/19

Valor de avaliação: R\$ 86.600.000,0 (base dez/22)

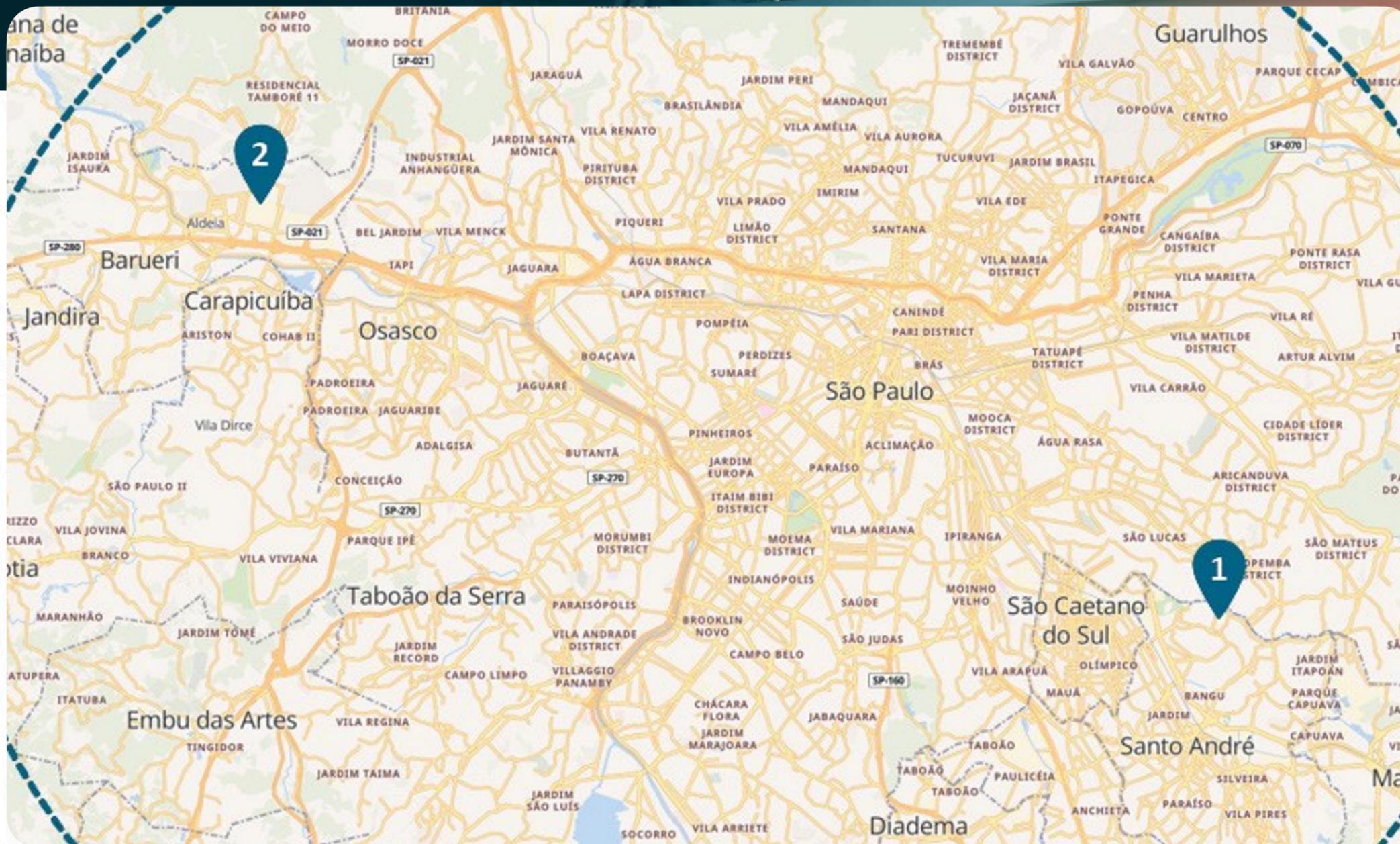
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 4.656 m<sup>2</sup>

Vacância: 0%

# Portfólio de Imóveis

Logística



**LOCALIZAÇÃO  
SÃO PAULO**  
Logística

Legenda:  
1 – Santo André  
2 – Barueri

# Portfólio de Imóveis

Logística

## SANTO ANDRÉ



Av. João Pessoa, 500  
Santo André - SP  
Data aquisição: 30/12/21  
Valor de avaliação: R\$ 89.704.779,0 (base dez/22)  
Participação: 100%  
Área Bruta Locável: 38.025 m<sup>2</sup>  
Vacância: 0%

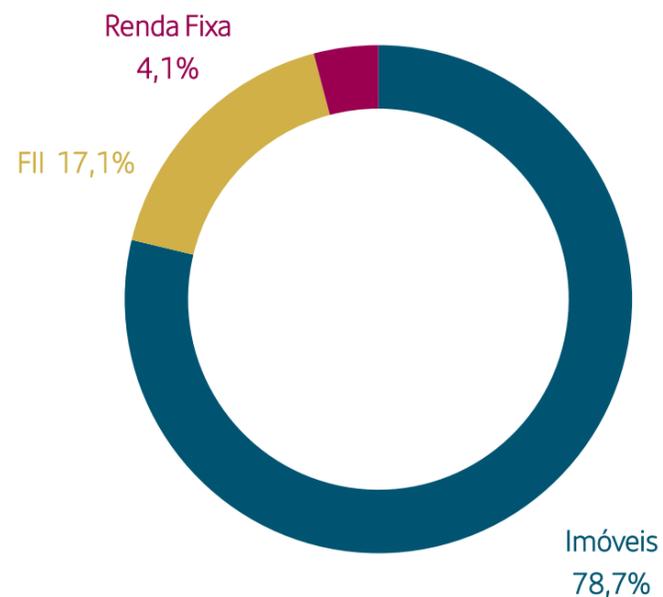
## BARUERI



Av. Tucunaré, 720  
Barueri - SP  
Data aquisição: 03/04/20  
Valor de avaliação: R\$60.000.000,0 (base dez/22)  
Participação: 100%  
Área Bruta Locável: 18.884 m<sup>2</sup>  
Vacância: 0%

# Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 17,1% da carteira do fundo. A gestão decidiu por alocar parte dos recursos nos FIIs listados abaixo, pois, enquanto às aquisições de imóveis não forem concluídas, teremos um carregamento mais atrativo para o cotista. Portanto, assim que identificarmos boas oportunidades de aquisições, as posições em FIIs serão substituídas por esses ativos.



#### BTCL – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

**Objetivo do fundo:** O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário tem por objetivo auferir rendimentos por meio do investimento em instrumentos de renda fixa ligados ao setor imobiliário, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

#### CPTS – CAPITÂNIA SECURITIES II

**Objetivo do fundo:** O “Capitânia Securities é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem o objetivo de proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária.

#### IRDM – IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

**Objetivo do fundo:** Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento. Complementarmente, é permitido o investimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs) e Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

#### VGIP – VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO

**Objetivo do fundo:** O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento. A maior composição da carteira de CRIs é indexada ao 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.

# Informações Gerais



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 SARE11, 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.

**Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>: R\$ 94,52 | Quantidade de Cotas<sup>1</sup>: 9.234.329**



**INÍCIO DAS ATIVIDADES**  
20/12/2019



**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO**  
SARE11



**GESTOR**  
SAM



**ADMINISTRADOR**  
Santander Caceis



**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**  
1,25%



**COTAS EMITIDAS**  
9.234.329



**TAXA DE PERFORMANCE**  
Não há

<sup>1</sup>Posição em 31/07/2023



## 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. Agosto/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.

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



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos