

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Setembro/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\$ 52,49

Fechamento em 29/09/2023

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,45

Pagamento em 16/10/2023



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 872.363.282,83

Número de Cotistas¹:
45.345

Início do Fundo:
20/12/2019



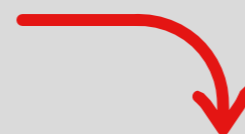
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 29/09/2023.

Comentário do Gestor



No mês de setembro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,45 / cota, o que representa um yield anualizado de 10,8%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 52,49. Além disso, possuímos um resultado acumulado de R\$ 0,77 / 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, **finalizamos a negociação da expansão de um locatário do imóvel que alugou mais um andar com ABL de 1.603,57 m², o prazo do contrato é de 60 meses, o contrato original previa o vencimento em junho de 2027 e foi alterado para outubro de 2028.** Esta transação não terá impacto positivo nos rendimentos no curto prazo, mas mitigará os custos de vacância que viriam em novembro.

O fluxo de visitas se mostrou mais intenso ao longo de todo o 3º trimestre e seguimos em tratativas com outros interessados no imóvel.

Adicionalmente, em complemento às últimas divulgações referentes à rescisão antecipada da BRK Ambiental (12º e 13º andar), **finalizamos as tratativas para definição das condições de devolução dos andares. Entretanto, ainda há indefinições a respeito do prazo de conclusão das obras.** 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, a equipe de gestão evoluiu com as condições de renovação junto ao inquilino e **está em fase de validação de minutas.** Superada essa fase, devemos **seguir com a assinatura do documento.**

Em relação ao portfólio logístico do SARE11, conforme informado no relatório passado, **continuamos monitorando a evolução das reformas e correções contratadas.**

Por fim, considerando os últimos fatos relevantes publicados sobre as rescisões antecipadas, a atual ocupação do portfólio e o resultado acumulado a distribuir de R\$ 0,77/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.**

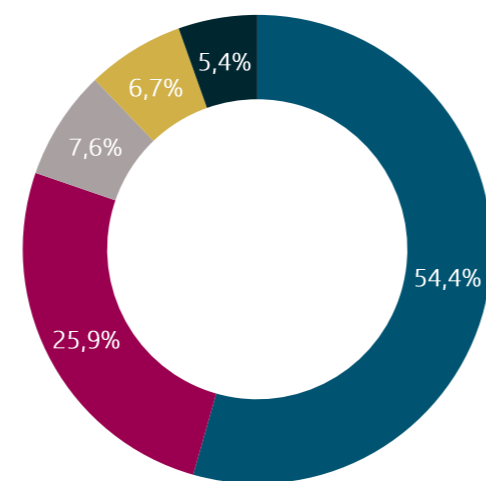
No mês de setembro/23, o fundo teve uma desvalorização de 5,8%, com a cota sendo negociada 44,5% abaixo do seu valor patrimonial. Por fim, ao compararmos com o fechamento do mês passado, tivemos a entrada de mais 153 investidores, totalizando 45.498 cotistas. **Ao longo do ano de 2023, temos um crescimento aproximado da base de cotistas de 37,0% (+12.303 novos investidores).**

Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 29 de setembro de 2023, detém as seguintes características:

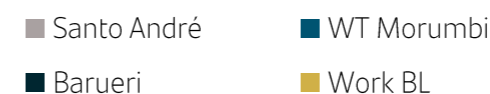
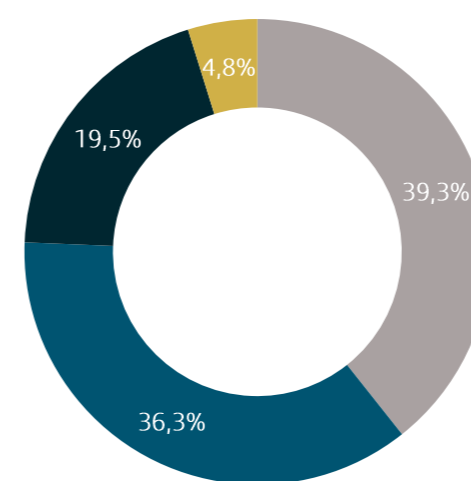
PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

% da Receita Recebida



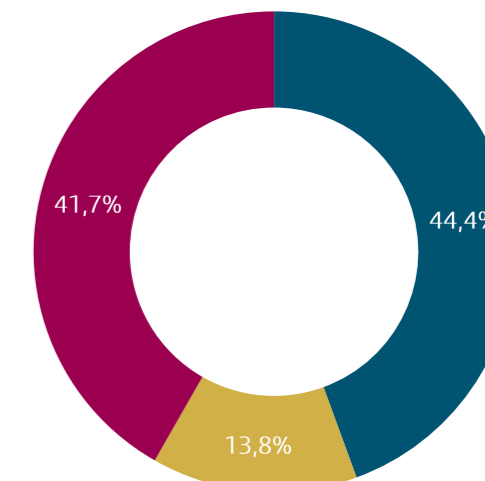
PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

% da Área Bruta Locável



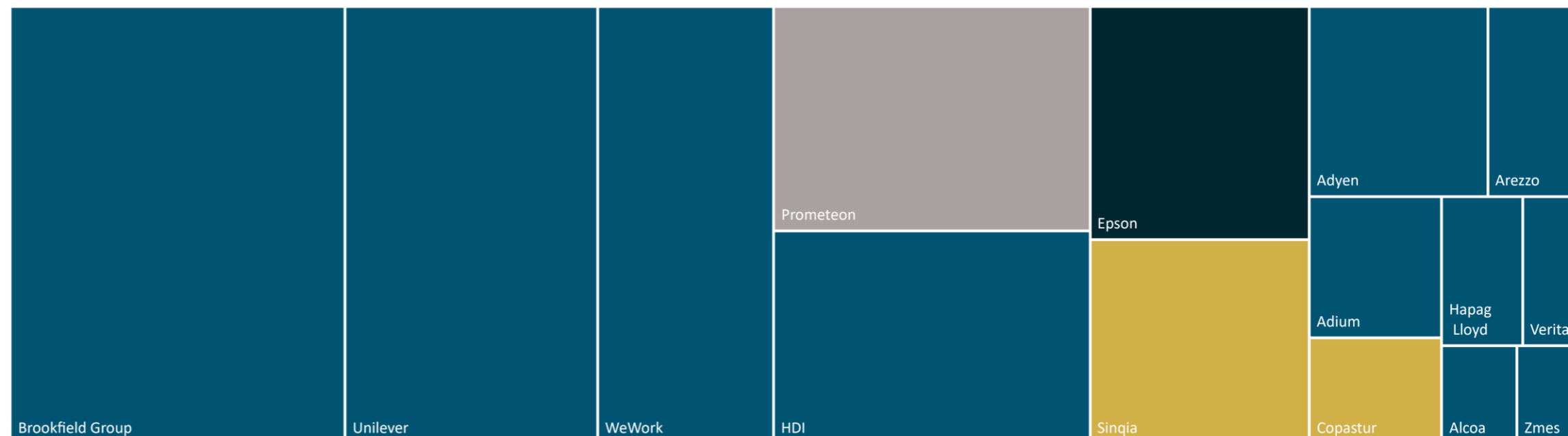
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade



DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

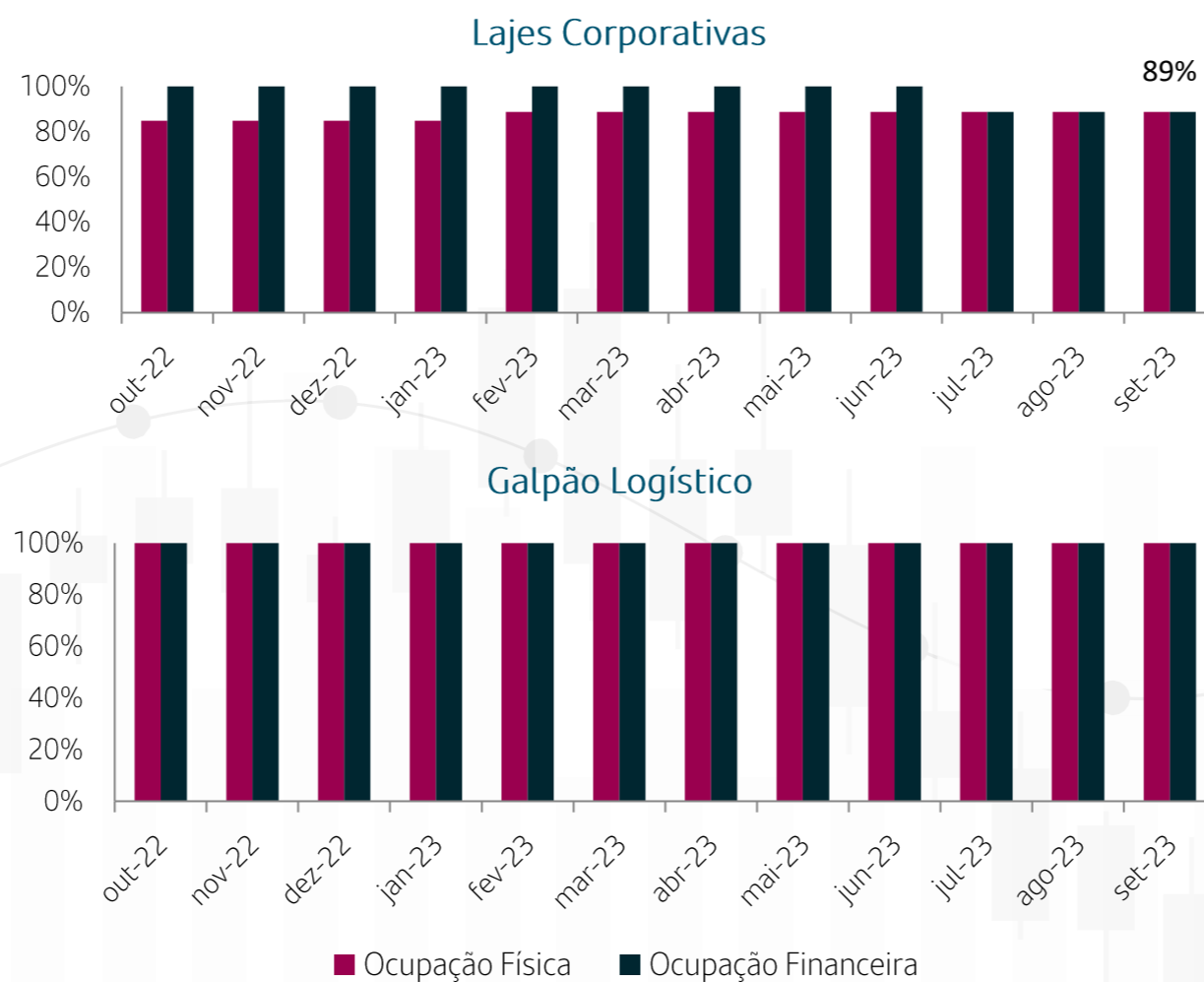
% da Receita Imobiliária Recebida



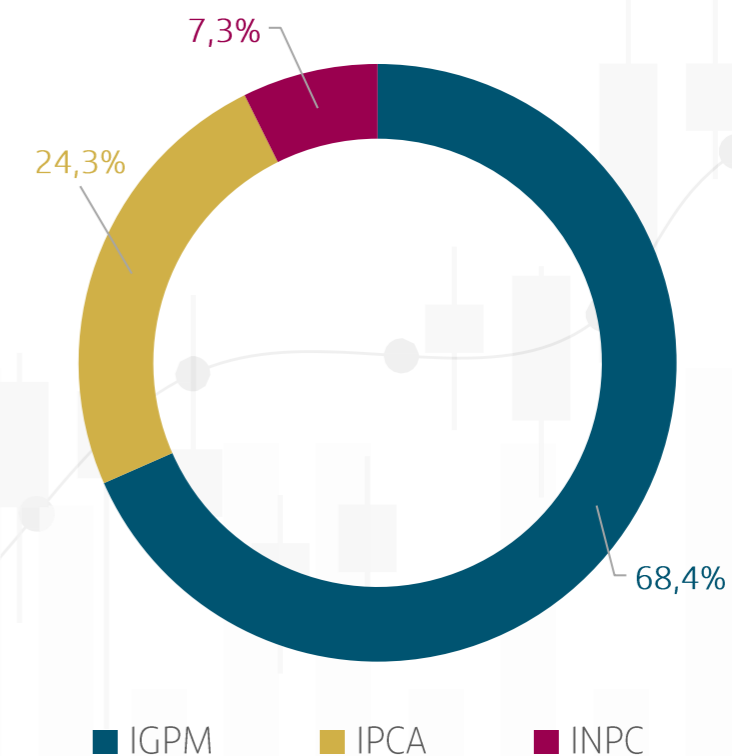
Carteira Imobiliária



HISTÓRICO DE VACÂNCIA
% da Área Bruta Locável



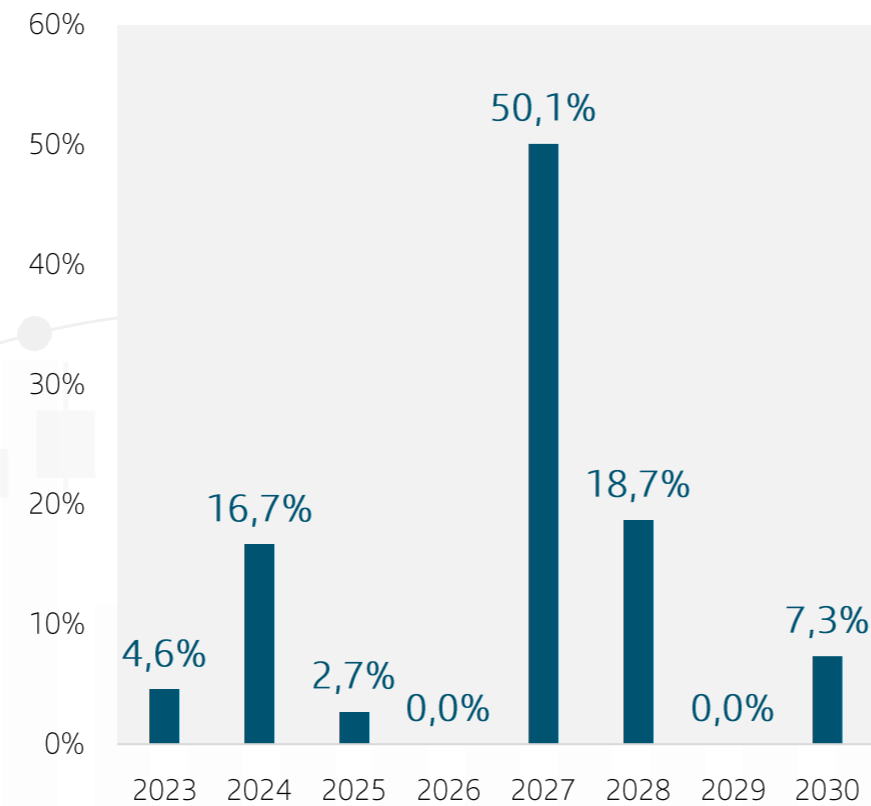
INDEXADOR
% da Receita Imobiliária Recebida



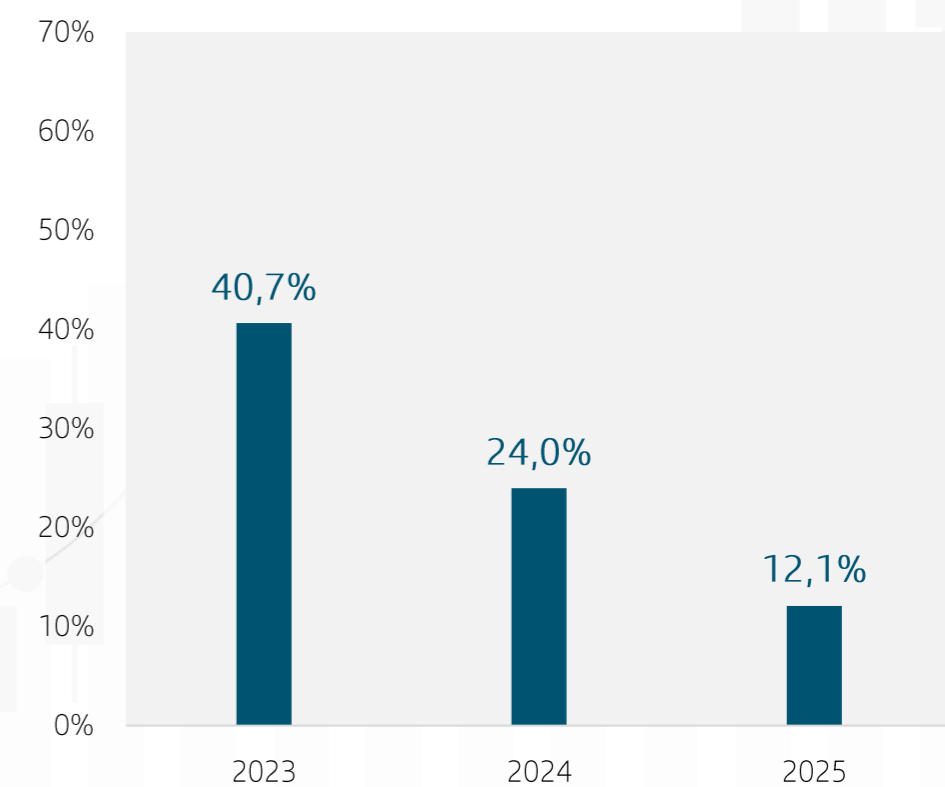
Carteira Imobiliária



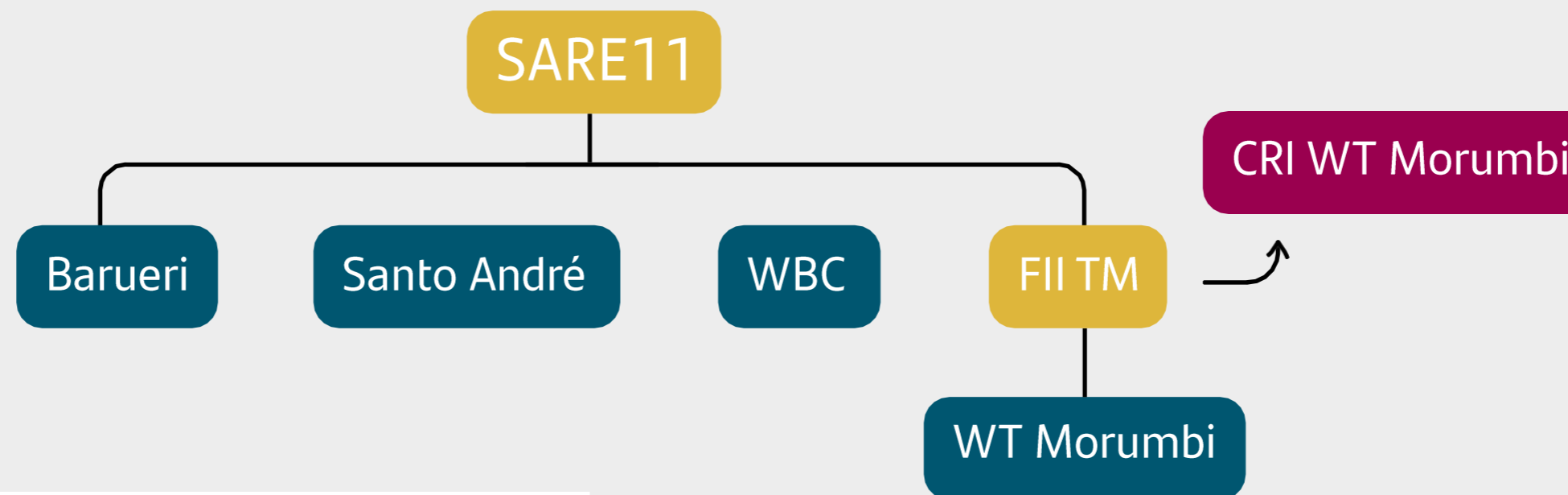
VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
Vencimento de Contratos (em %)



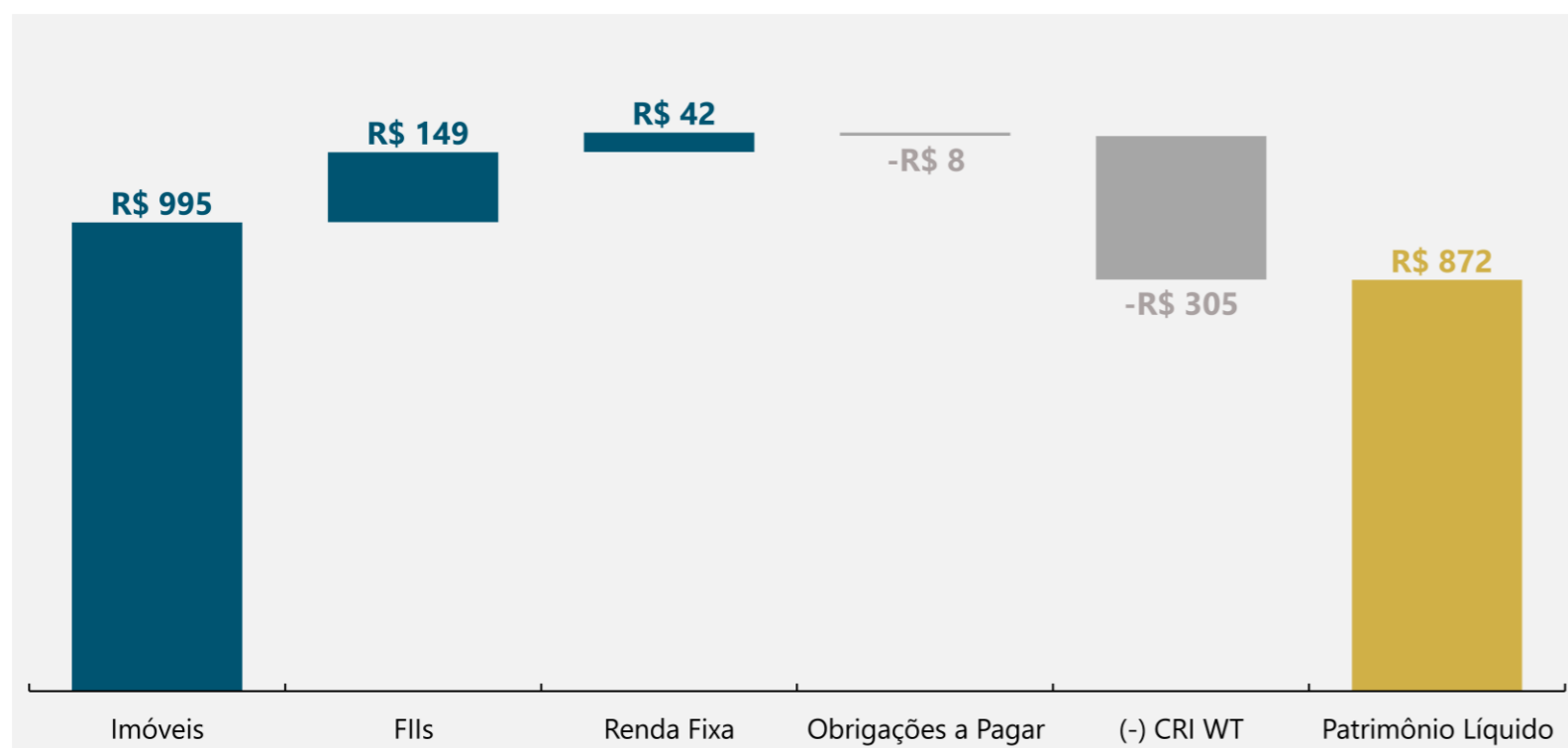
REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
Revisionais (em %)



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
Aplicações Financeiras	R\$ 190.543.096,05
Cotas de FIs	R\$ 148.837.604,32
LFT	R\$ 41.705.491,73
Obrigações a Pagar	-R\$ 7.733.880,88
(-) CRI WT	-R\$ 305.066.122,56
Patrimônio Líquido	R\$ 872.363.282,83

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 ¹	R\$ 305.0 milhões

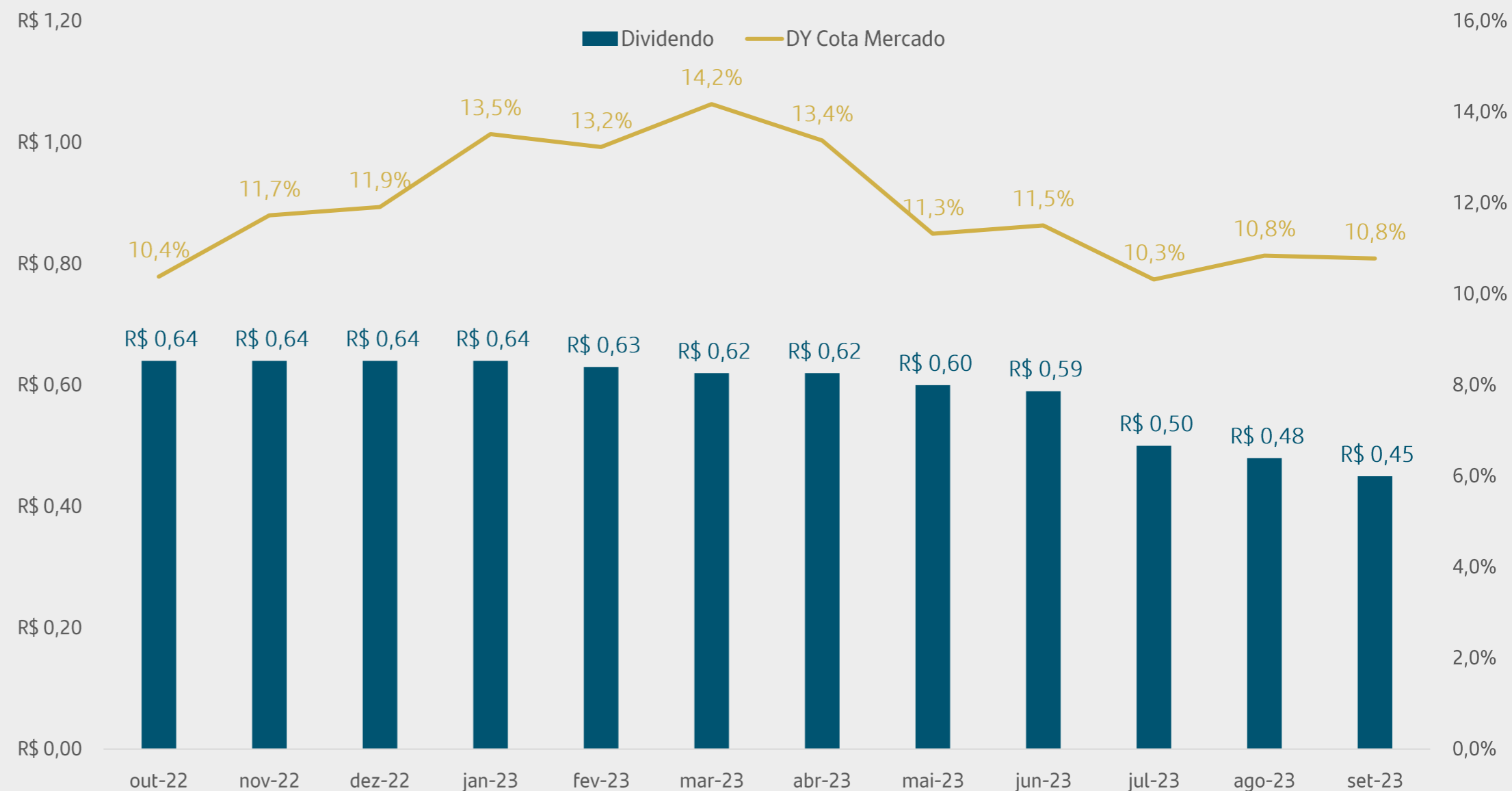
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	julho 2023	Agosto 2023	Setembro 2023	2023 YTD
Receitas	R\$ 7.116.210,9	R\$ 6.939.095,8	R\$ 6.863.180,2	R\$ 68.941.485,1
Imóveis	R\$ 5.148.924,0	R\$ 5.150.772,1	R\$ 5.166.702,0	R\$ 50.162.183,5
FII	R\$ 1.526.311,7	R\$ 1.414.036,4	R\$ 1.376.583,0	R\$ 13.816.360,9
RF	R\$ 440.975,2	R\$ 374.287,3	R\$ 319.895,2	R\$ 4.962.940,7
Despesas	-R\$ 2.344.365,0	-R\$ 2.407.825,0	-R\$ 2.314.178,1	-R\$ 20.928.435,4
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 621.942,7	-R\$ 603.407,5	-R\$ 600.512,3	-R\$ 5.330.900,8
Outras Despesas	-R\$ 153.939,0	-R\$ 241.423,9	-R\$ 156.142,7	-R\$ 1.818.498,4
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.568.483,3	-R\$ 1.562.993,6	-R\$ 1.557.523,1	-R\$ 13.779.036,1
Resultado	R\$ 4.771.845,9	R\$ 4.531.270,8	R\$ 4.549.002,2	R\$ 48.013.049,7
Resultado Período Anteriores				
Distribuição	R\$ 4.617.164,5	R\$ 4.432.477,9	R\$ 4.155.448,1	R\$ 47.372.107,8

Rendimentos

No dia 16 de outubro de 2023, será pago o valor de R\$0,45/cota, referente aos rendimentos de setembro de 2023.

RENDIMENTOS R\$/COTA



O saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$: 7.101.414,8.** (R\$ 0,77/Cota)

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

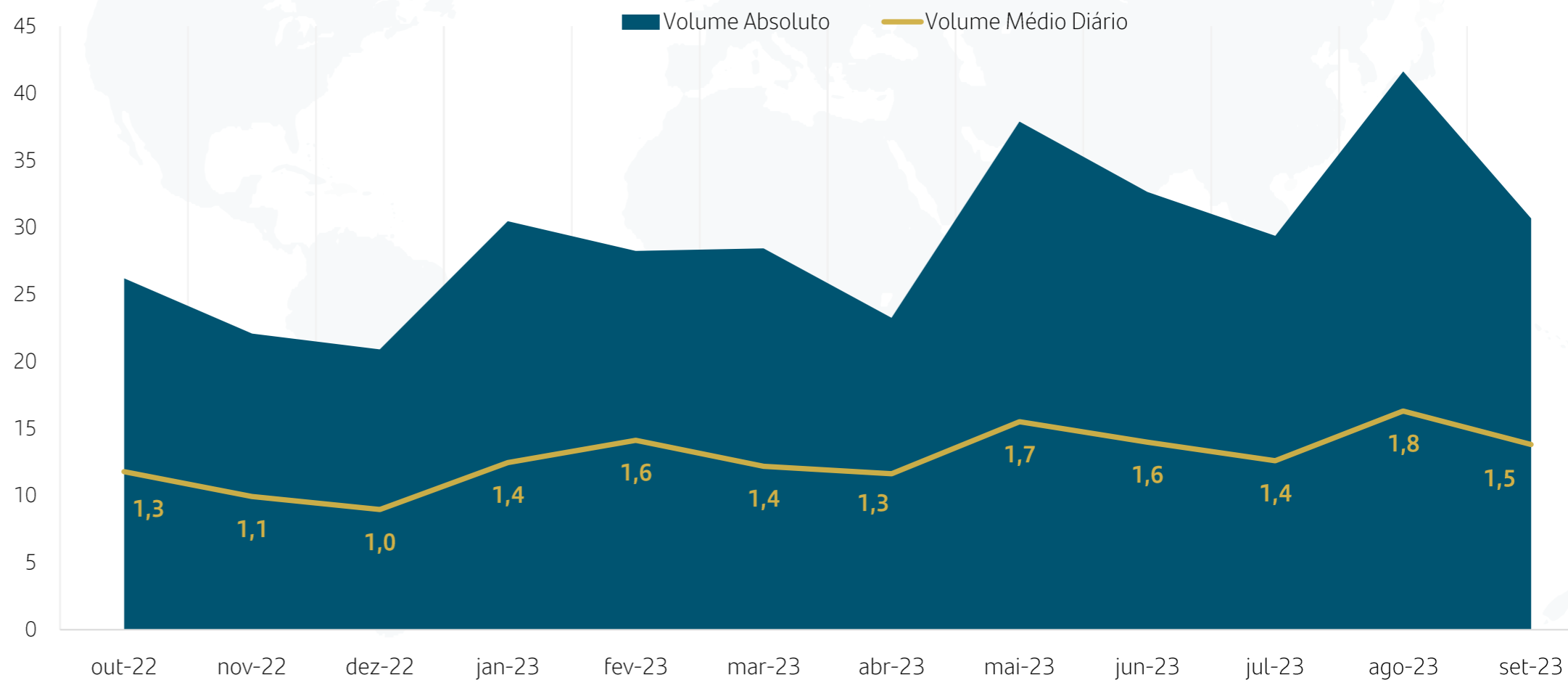
Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 30.674.735,7 em cotas no mercado secundário da B3 em setembro de 2023, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.533.736,8. Já para os 3 últimos meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.589.134,9.



Rentabilidade

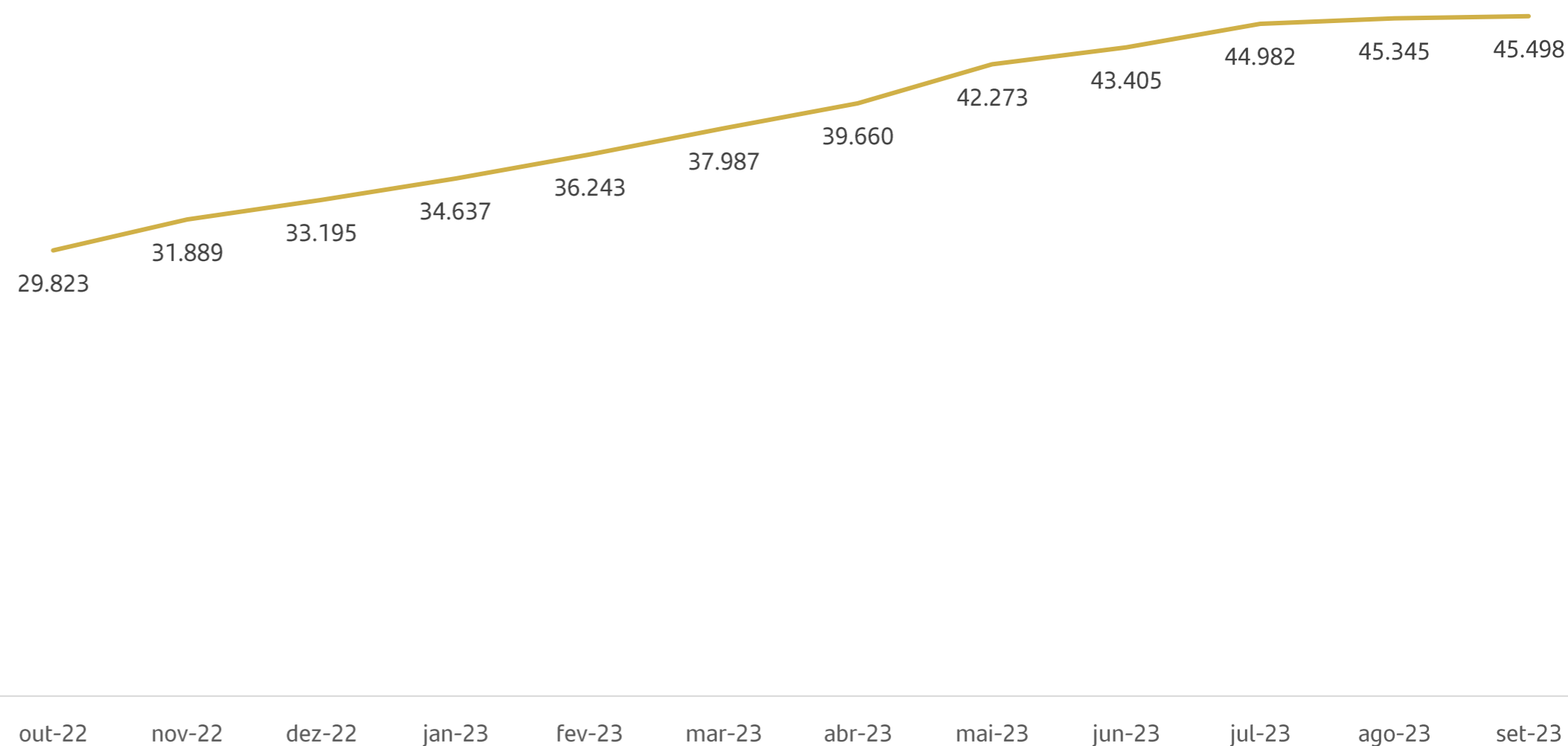
Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



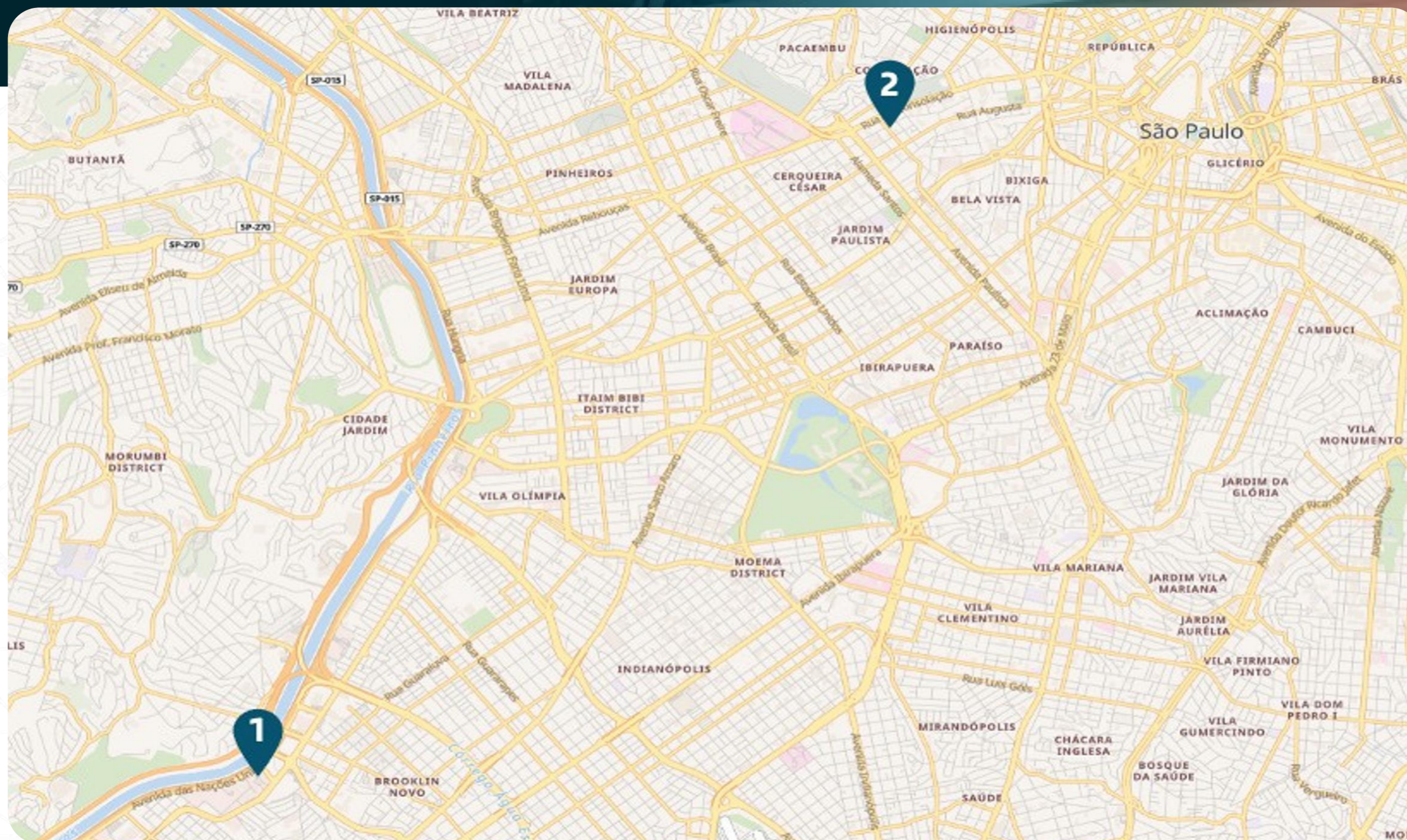
Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Portfólio de Imóveis

Office



LOCALIZAÇÃO SÃO PAULO - OFFICE

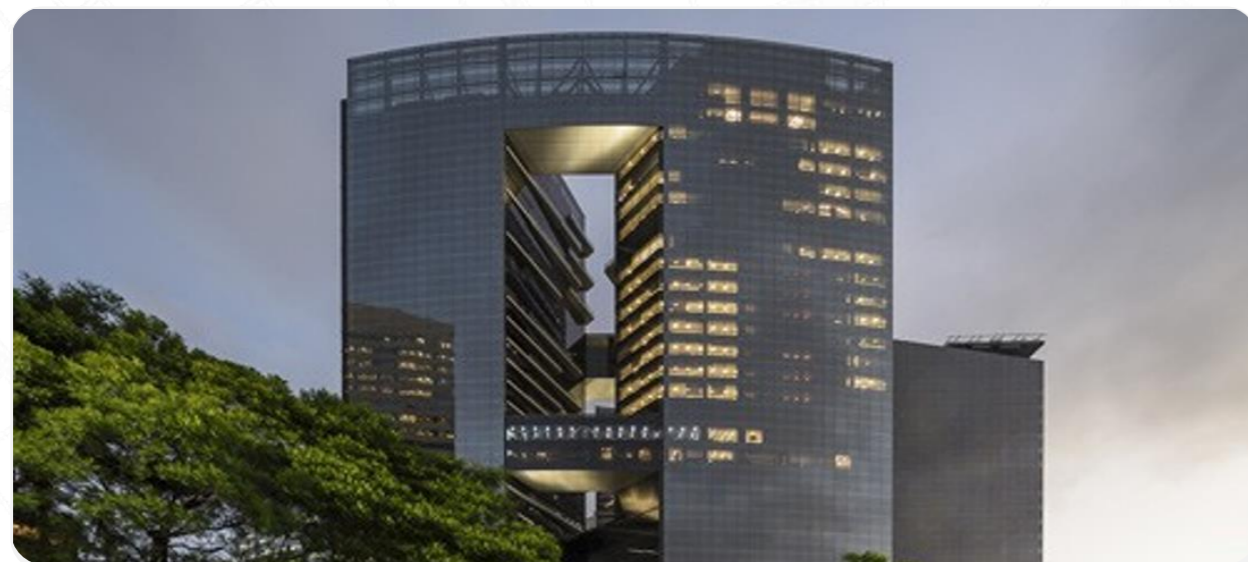
Legenda:

- 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 m² (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)

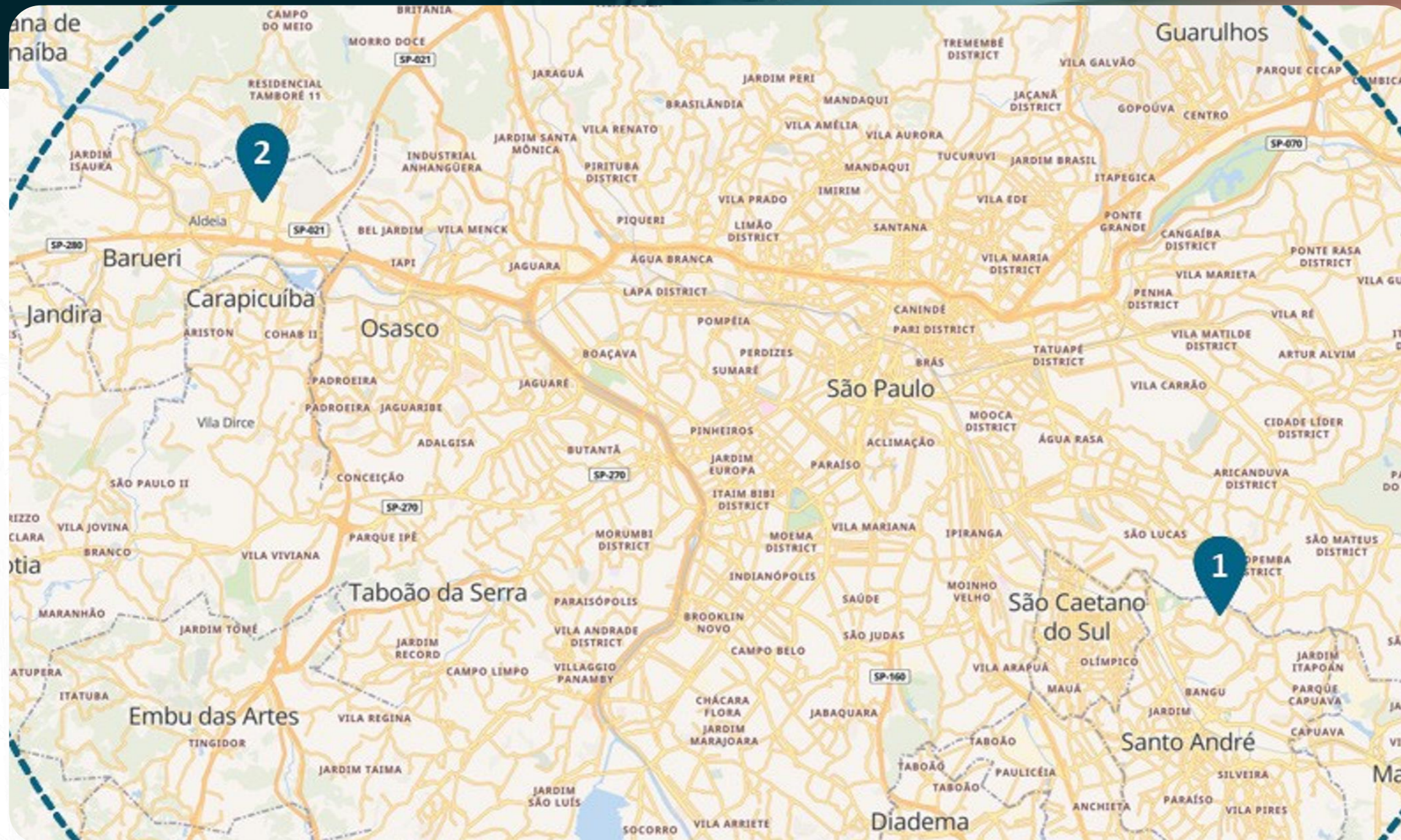
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 4.656 m²

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 m²
Vacância: 0%

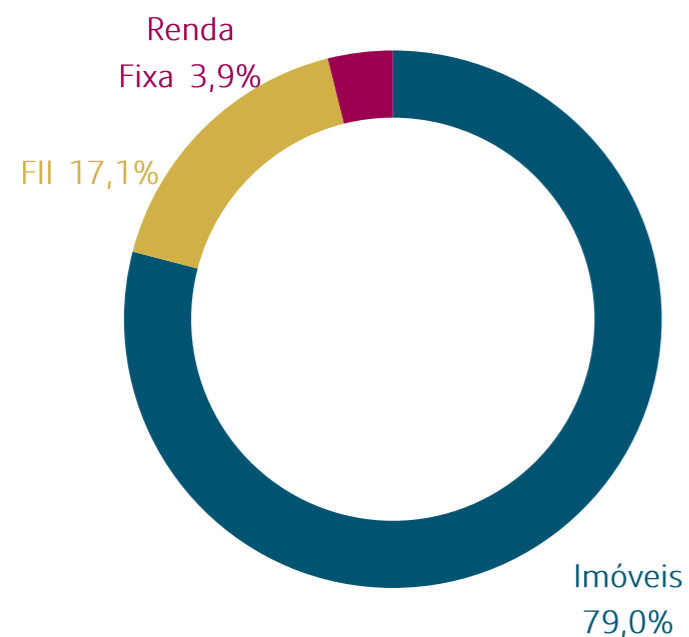
BARUERI



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 m²
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 FIs 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 FIs 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. 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.

Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 94,47 | Quantidade de Cotas¹: 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

¹Posição em 29/09/2023



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 (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. Outubro/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



ANBIMA

Autorregulação