

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Janeiro/2024



 **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\$ 46,80

Fechamento em 31/01/2024

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,40

Pagamento em 16/02/2024



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 824.052.595,27

Número de Cotistas¹:
43.237

Início do Fundo:
20/12/2019



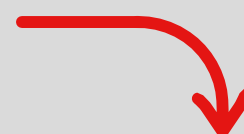
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 31/01/2024.

Comentário do Gestor



No mês de janeiro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,40 / cota, o que representa um yield anualizado de 10,75%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 46,80. Além disso, possuímos um resultado acumulado de R\$ 0,63 / cota, que será distribuído gradativamente assim que parte das áreas disponíveis para locação sejam ocupadas.

Em relação à comercialização dos andares vagos no WT Morumbi, **continuamos em negociações avançadas para locação de 1 andar** e avançamos em **uma nova demanda para a locação de 1,5 andar**. Ressaltamos que o imóvel continua com uma frequência relevante de visitas.

No mês de janeiro, o Fundo foi notificado pelo locatário do 19º andar com a **intenção de rescisão antecipada do contrato de locação**. Atualmente, o locatário ocupa **1.609,95 m²** e o **término do contrato estava previsto para dezembro de 2024**. Reforçamos que as negociações de entrega dos andares foram iniciadas e que até a efetiva devolução, **prevista para junho/24**, o aluguel e os encargos

serão suportados pelo inquilino. **Por fim, após a devolução, estimamos um impacto financeiro de R\$ 0,02 / cota.**

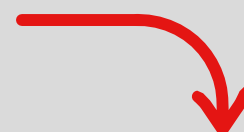
Quanto à **carteira de FIIs de CRI detida pelo SARE11, no mês de janeiro foi realizada a venda de aproximadamente R\$ 11 milhões**, posições essas que foram liquidadas a valores acima do custo de aquisição, gerando um resultado não relevante em relação à receita total gerada pelo Fundo. Entendemos que o momento atual é oportuno para fazer a recomposição da liquidez do SARE11 para honrar com as obrigações da alavancagem do WT Morumbi em 2024. Com base nas cotações do fechamento de janeiro, ainda teríamos espaço para vender algo em torno de R\$ 25 milhões.

De forma não solicitada, **temos recebido algumas propostas para alienação de ativos do fundo**, especialmente os galpões, estamos analisando caso a caso e comunicaremos oportunamente caso haja alguma evolução nas tratativas.

Considerando o cenário atual onde estamos conseguindo vender posição de FIIs e também sondagens de venda de ativos, a equipe de gestão **vem analisando possíveis cenários de redução de alavancagem do Fundo**, seja via venda de FIIs ou imóveis, ou uma combinação de ambos.

Por fim, devido aos diversos movimentos no portfólio de inquilinos do SARE11, que envolvem não só as novas condições acordadas dos contratos como também o efeito caixa das multas de rescisões, **a equipe de gestão irá trazer nos próximos relatórios uma posição do impacto financeiro consolidado desses movimentos**, considerando o horizonte do primeiro semestre de 2024.

Comentário do Gestor



Em relação às movimentações do **WT Morumbi**, segue quadro de áreas com todos os andares do imóvel e respectiva condição. Considerando os recebimentos de janeiro, a atual vacância do WT Morumbi é de 21,2%. Ao considerarmos às vacâncias futuras contratadas, a partir de junho de 2024, vacância física irá para 32,9%.

Andar	Conjunto(s)	Condição
31	3101B	Locado
30	3001B	Locado
29	2901B	Rescisão Antecipada - Estimativa Março/24
28	2801B	Locado
27	2701B	Locado
26	2601B	Locado
25	2501B	Locado
24	2401B	Locado
23	2301B	Locado
22	2201B	Locado
21	2101B	Locado
20	2001B	Locado - Carência
19	1901B	Rescisão Antecipada - Estimativa Junho/24
18	1801B	Vago

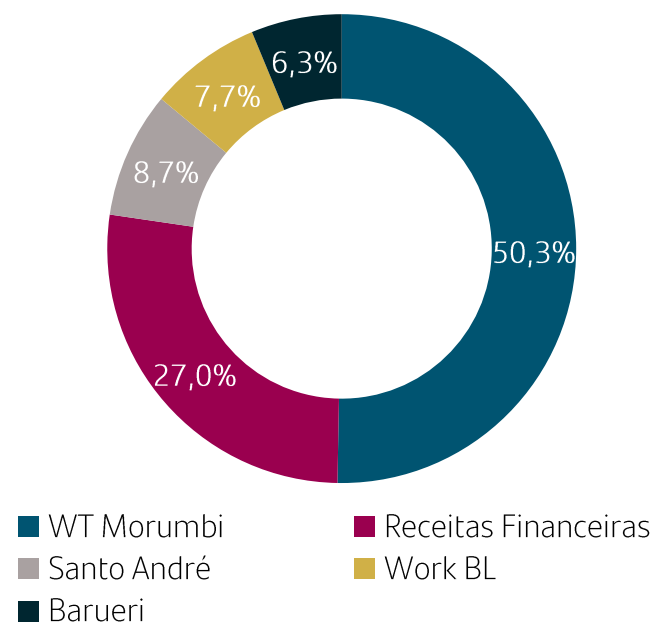
Andar	Conjunto(s)	Condição
17	1701B	Locado
16	1601B	Locado
15	1501B	Rescisão Antecipada - Estimativa Março/24
14	1401B	Rescisão Antecipada - Estimativa Março/24
13	1301B	Vago
12	1201B	Vago
11	1101B	Locado
10	1001B	Vago
9	901B	Vago
8	801B	Vago
7	701B	Locado - Carência
6	601B	Locado
5	501B	Locado
4	401B	Locado
3	301B	Locado

Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 31 de janeiro de 2024, detém as seguintes características:

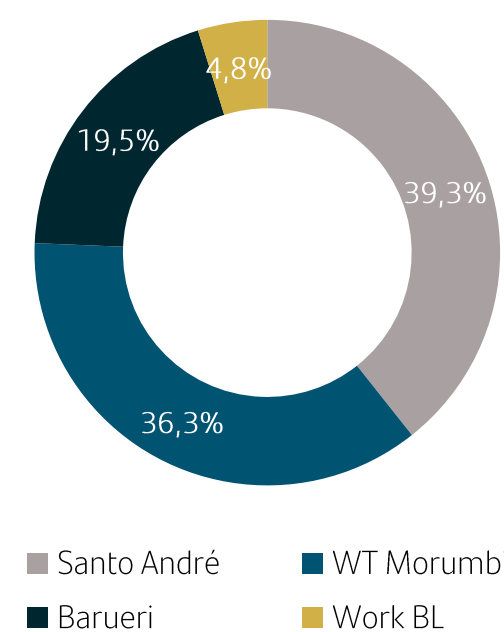
PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

% da Receita Recebida



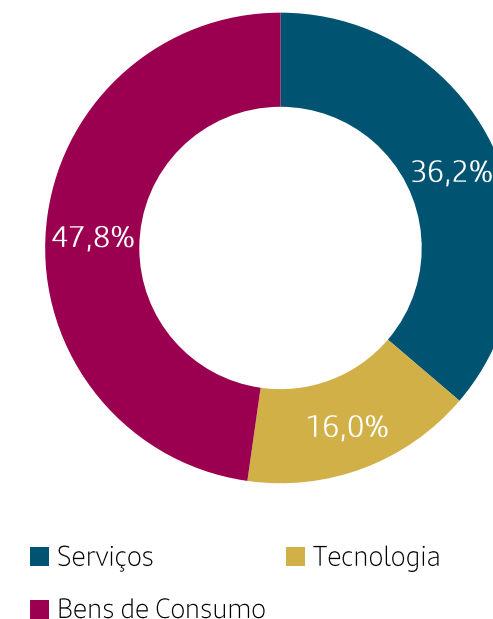
PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

% da Área Bruta Locável



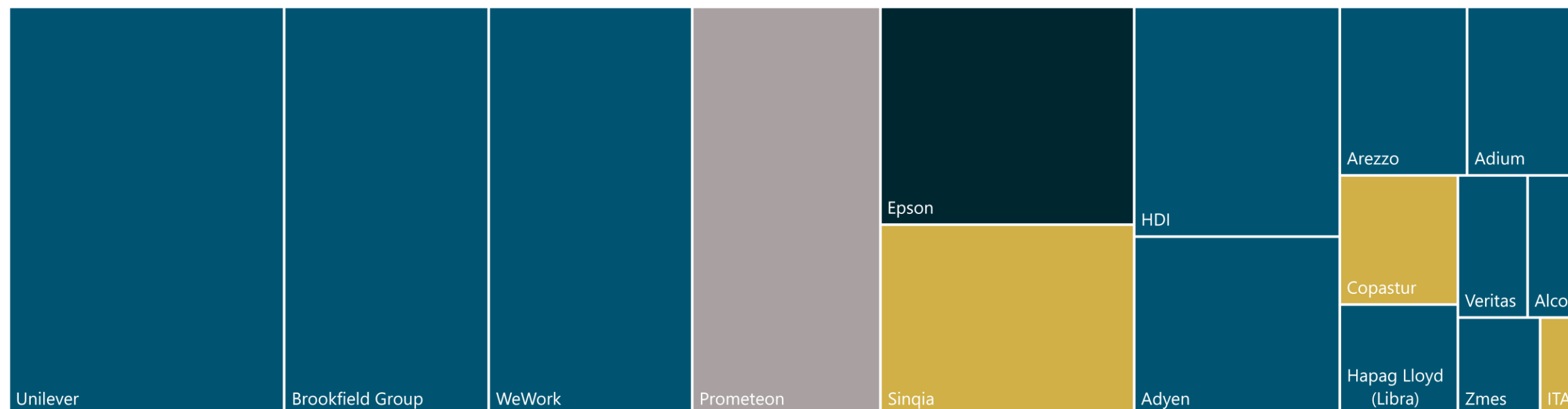
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade



DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

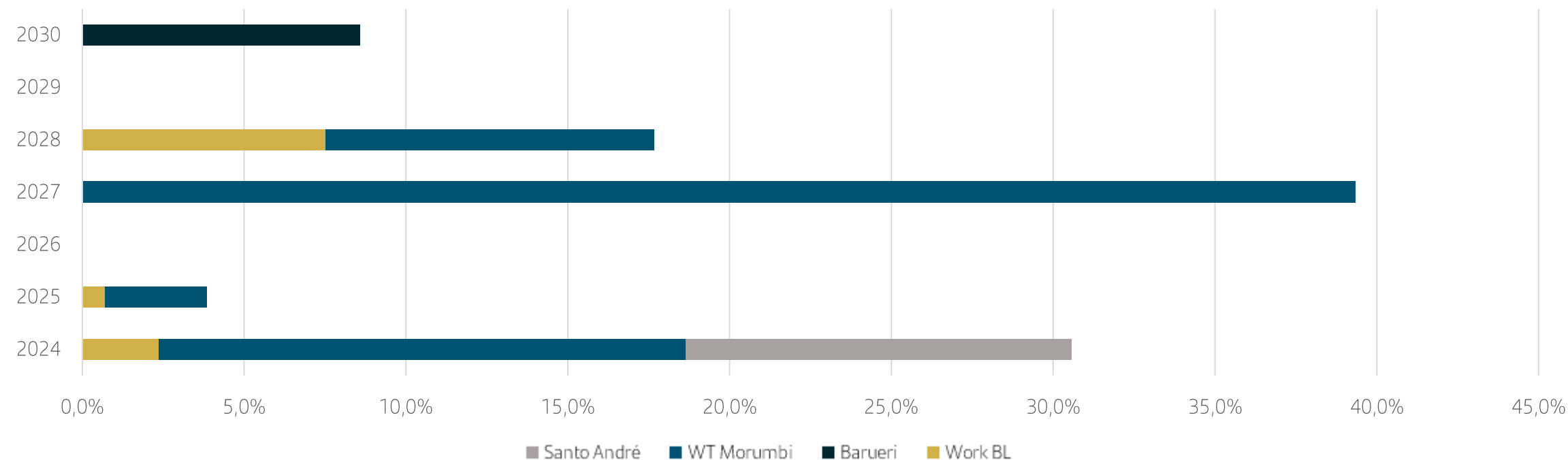
% da Receita Imobiliária Recebida



Carteira Imobiliária

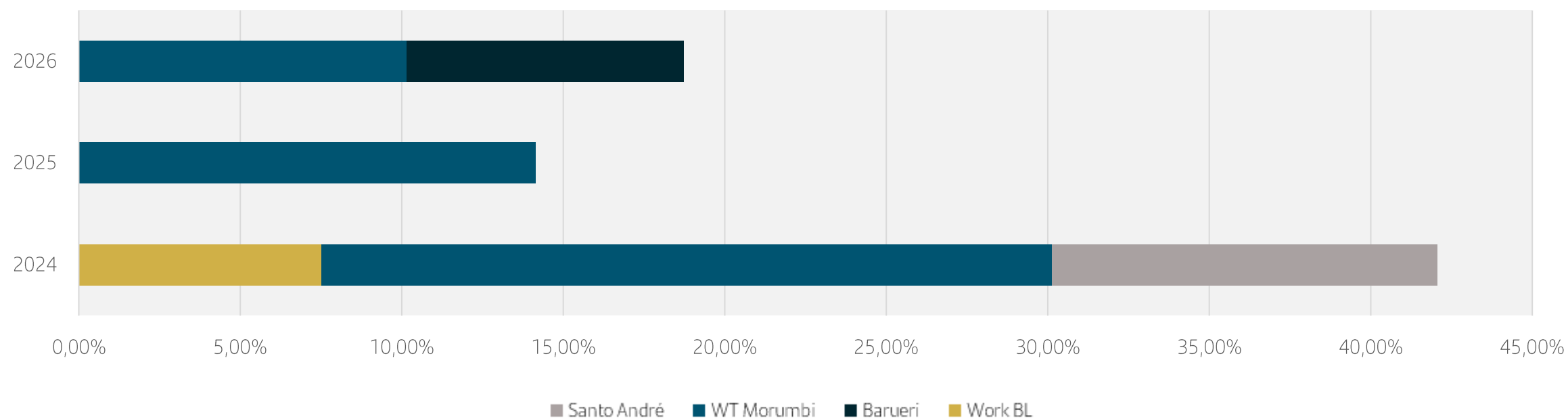


VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



Os contratos que foram notificados com a intenção de rescindir antecipadamente o prazo de locação já foram ajustados conforme data estimada de devolução do imóvel. A proporção de rescisões antecipadas recebidas correspondem a aproximadamente 54% dos vencimentos de 2024.

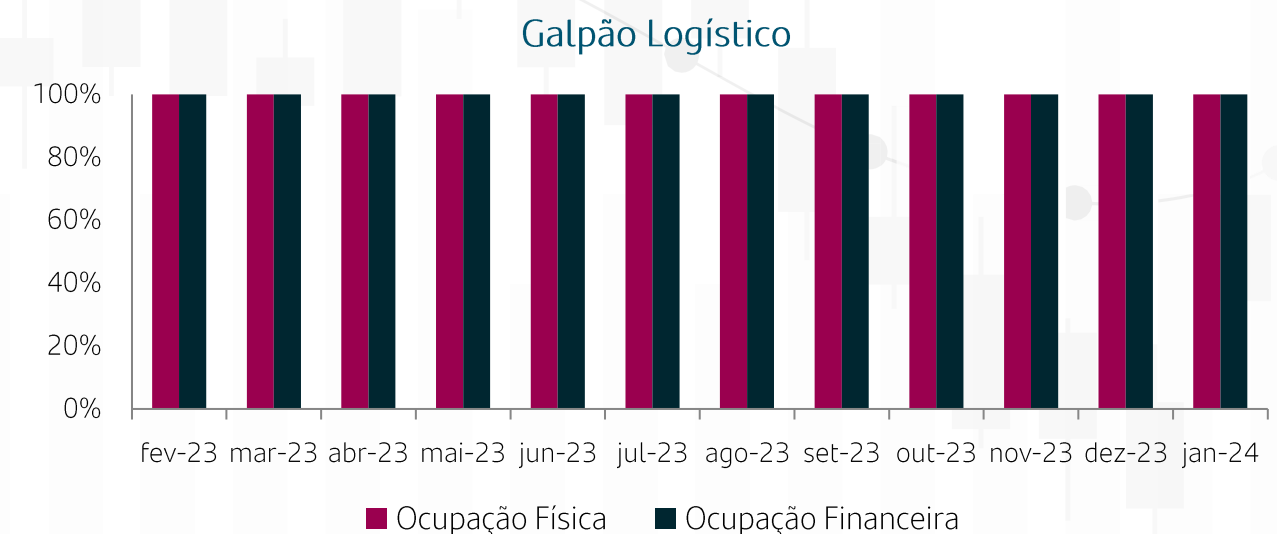
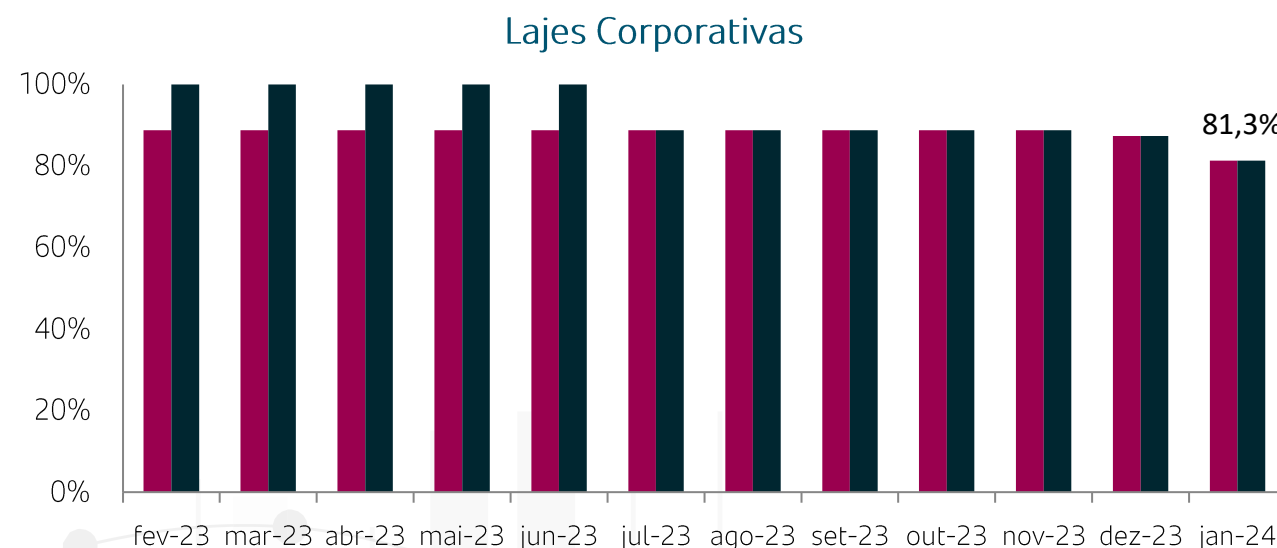
REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



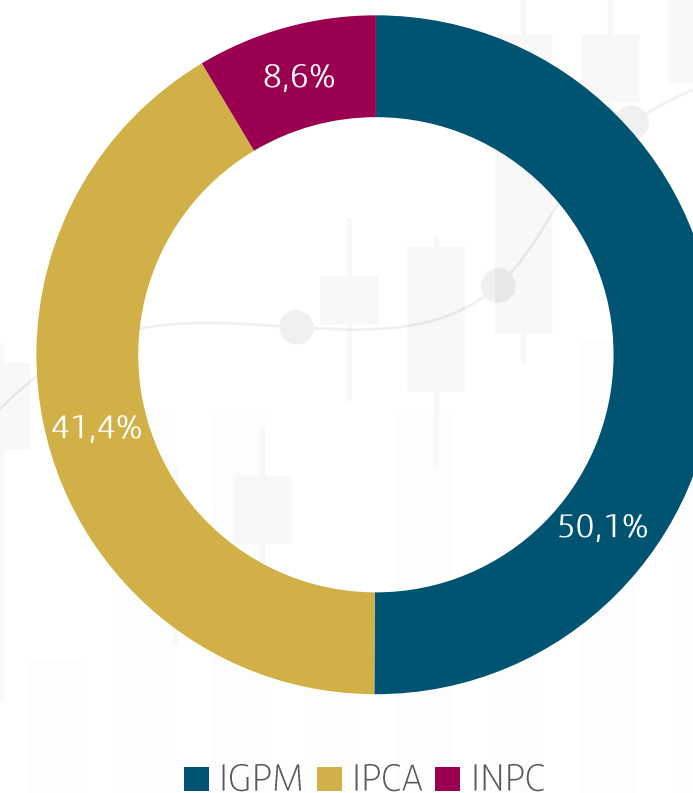
Carteira Imobiliária



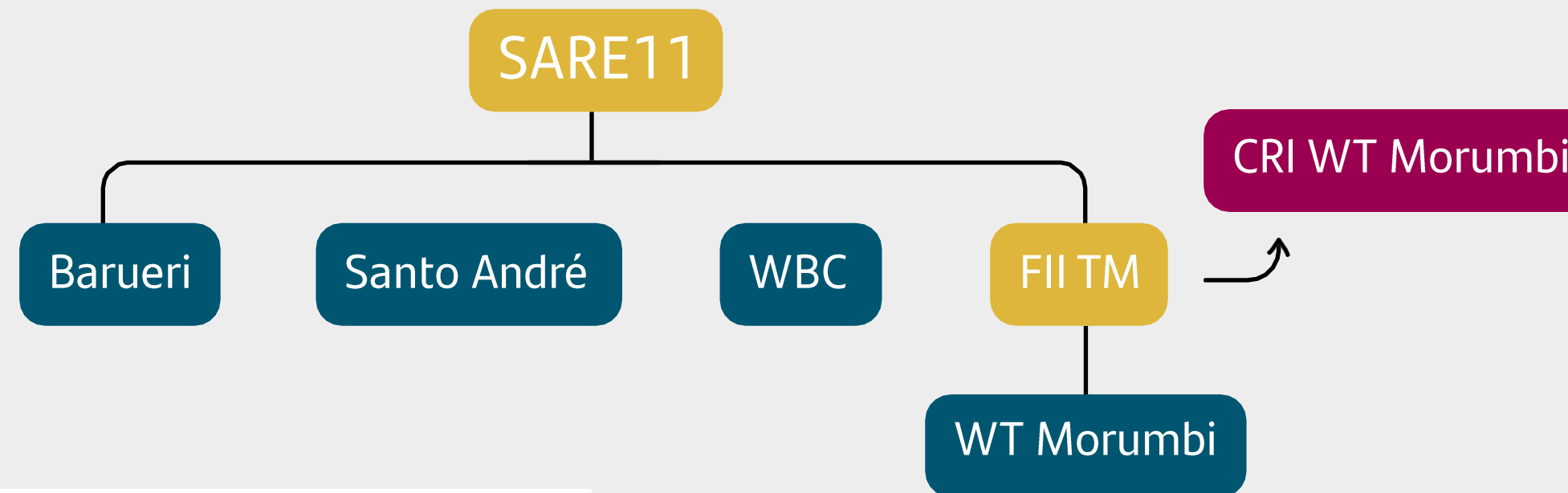
HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



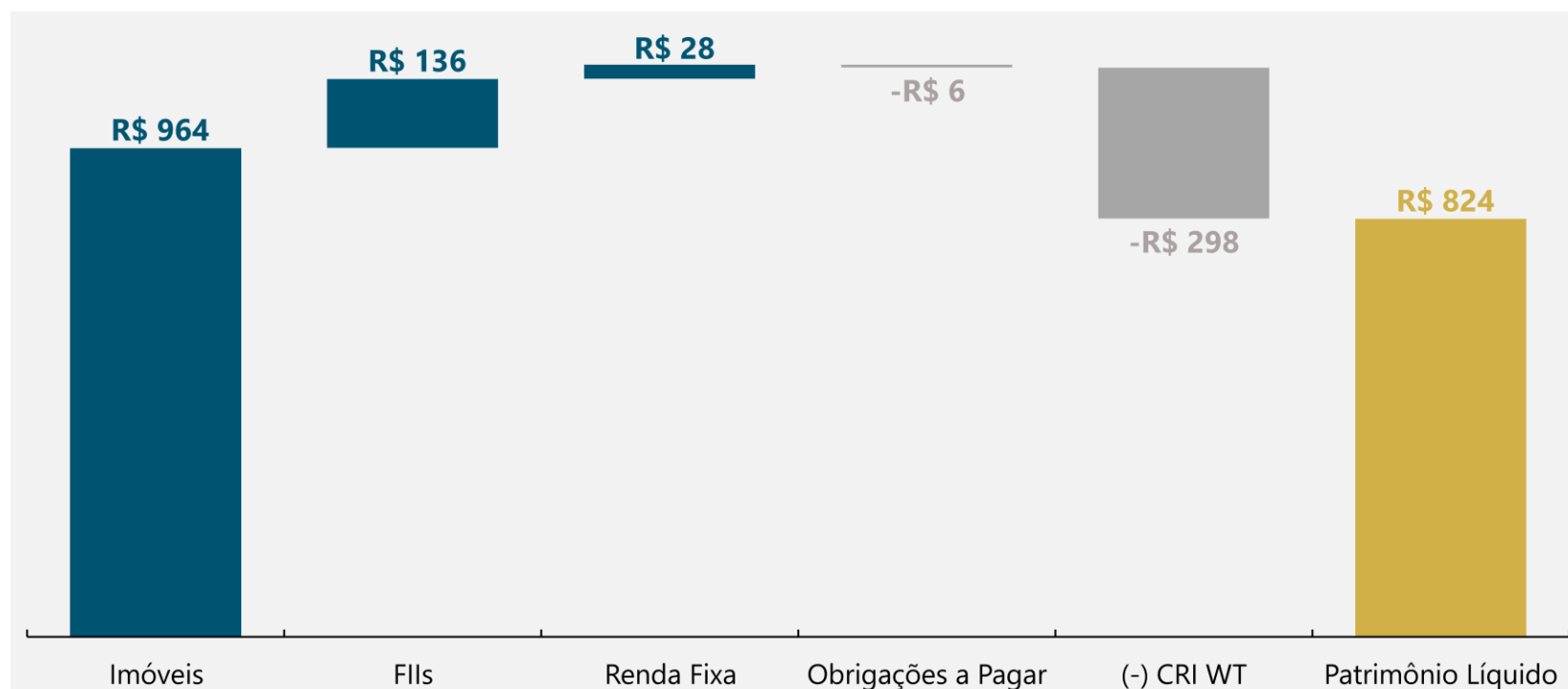
INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



ESTRUTURA DOS ATIVOS



CARTEIRA DO FUNDO



Imóveis	R\$	963.700.000,00
WT Morumbi	R\$	717.300.000,00
Work Bela Cintra	R\$	86.300.000,00
Galpão Barueri	R\$	60.100.000,00
Santo André	R\$	100.000.000,00
Aplicações Financeiras	R\$	164.361.478,25
Cotas de FII	R\$	136.160.341,39
LFT	R\$	28.201.136,86
Obrigações a Pagar	-R\$	5.961.420,75
(-) CRI WT	-R\$	298.047.462,23
Patrimônio Líquido	R\$	824.052.595,27

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	Vortx DTVM
Emissão	1º
Série	132º e 543º
Código IF	15L0648443 e 15L0790908
Data Início e Data Vencimento	12/11/2021 e 12/11/2031
Indexador e Taxa de Remuneração	IPCA + 6%
Saldo Devedor ¹	R\$ 298.0 milhões

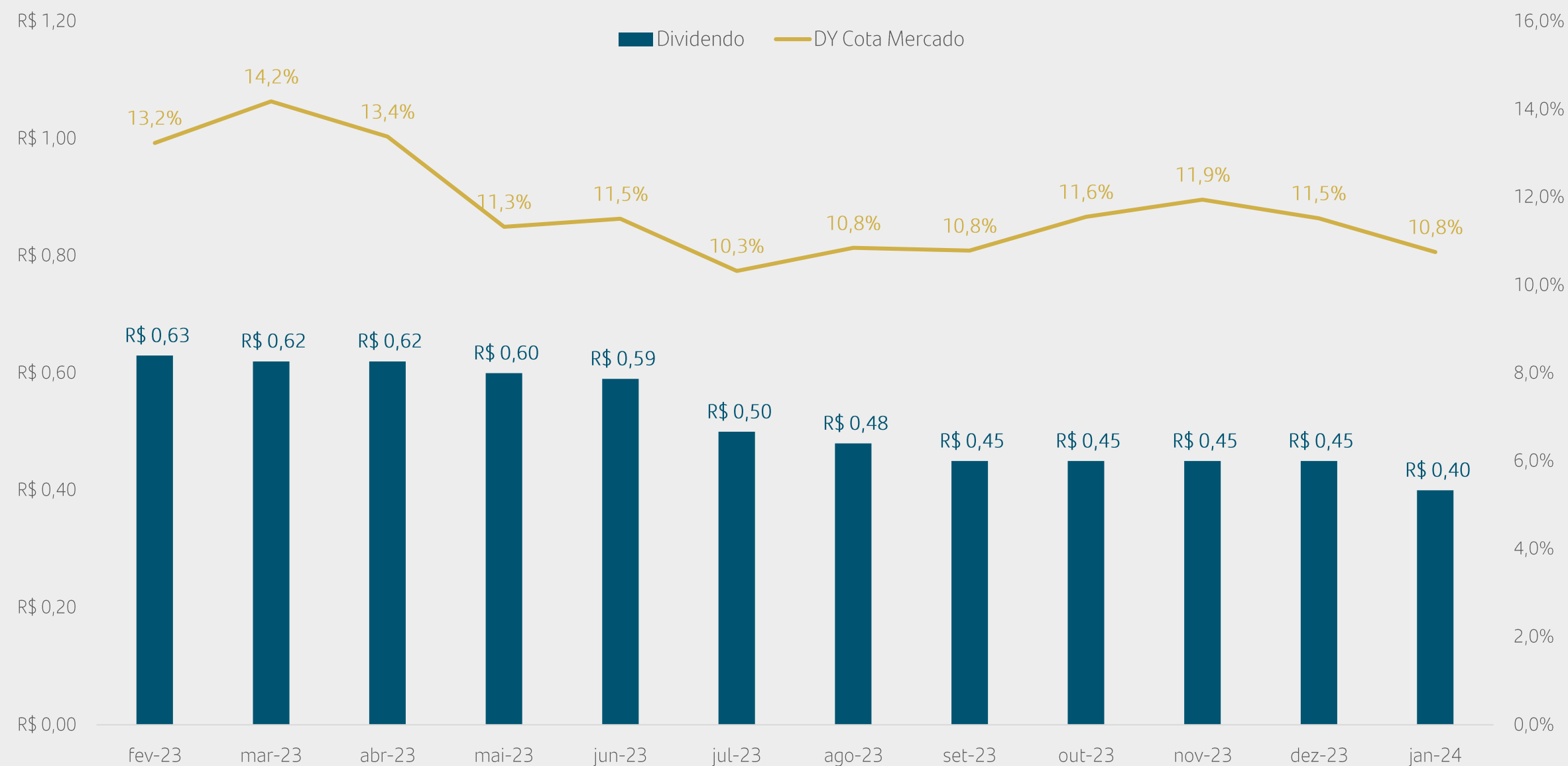
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	2023 YTD	Janeiro 2024	Janeiro 2024 R\$/Cota
Receitas	R\$ 87.592.592,9	R\$ 5.882.352,9	R\$ 0,64
Imóveis	R\$ 64.136.613,2	R\$ 4.367.412,8	R\$ 0,47
FII	R\$ 17.843.784,0	R\$ 1.336.404,5	R\$ 0,14
RF	R\$ 5.612.195,7	R\$ 178.535,6	R\$ 0,02
Despesas	-R\$ 28.108.431,5	-R\$ 2.450.039,6	-R\$ 0,27
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 6.739.828,4	-R\$ 503.398,0	- R\$ 0,05
Outras Despesas	-R\$ 3.028.596,8	-R\$ 495.020,4	- R\$ 0,05
Despesa com juros do CRI	-R\$ 18.340.006,4	-R\$ 1.451.621,2	- R\$ 0,16
Resultado	R\$ 59.484.161,4	R\$ 3.432.313,3	R\$ 0,37
Resultado Período Anteriores		R\$ 261.418,3	R\$ 0,03
Distribuição	R\$ 59.838.451,9	R\$ 3.693.731,6	R\$ 0,40

Rendimentos

No dia 16 de fevereiro de 2024, será pago o valor de R\$0,40/cota, referente aos rendimentos de janeiro de 2023.

RENDIMENTOS R\$/COTA

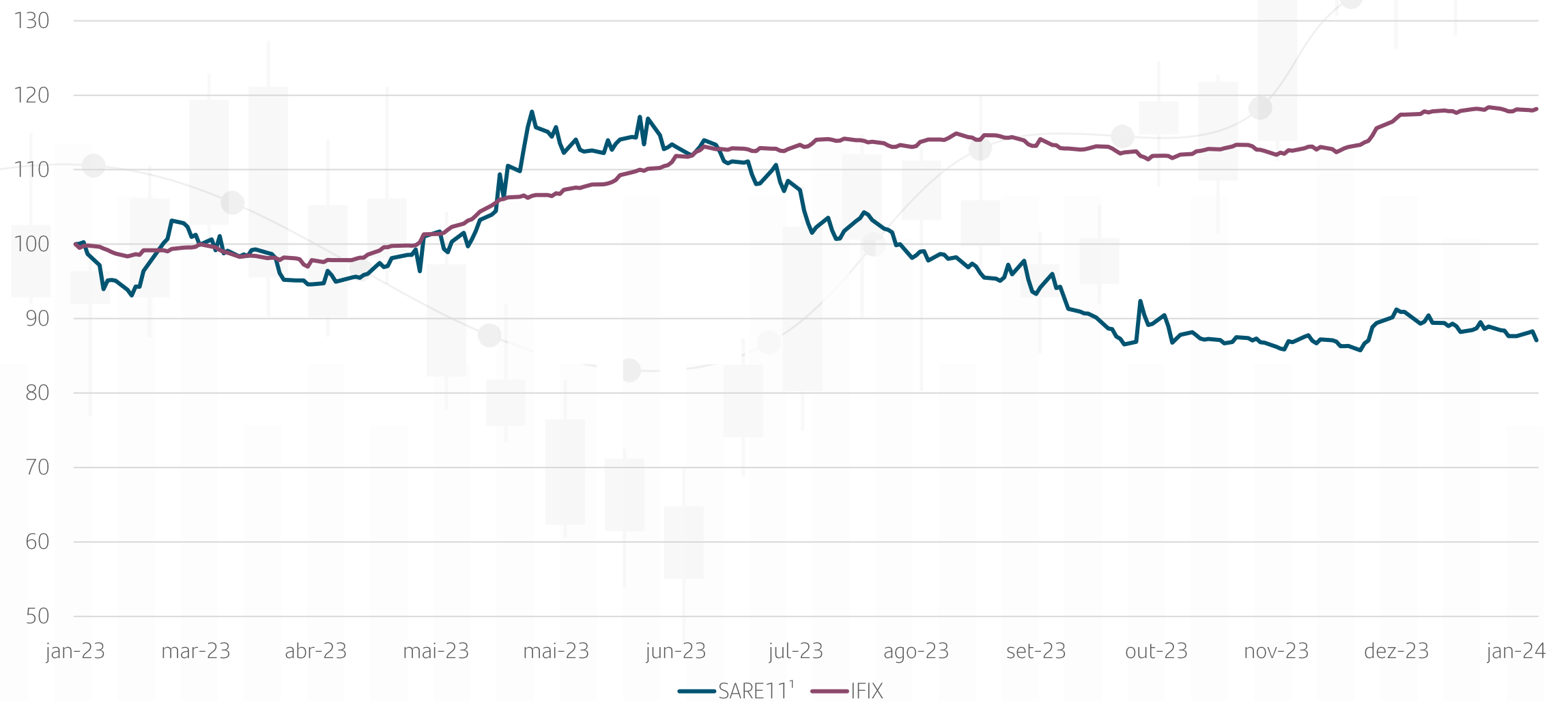


O saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$: 5.844.764,09.** (R\$ 0,63/Cota)

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

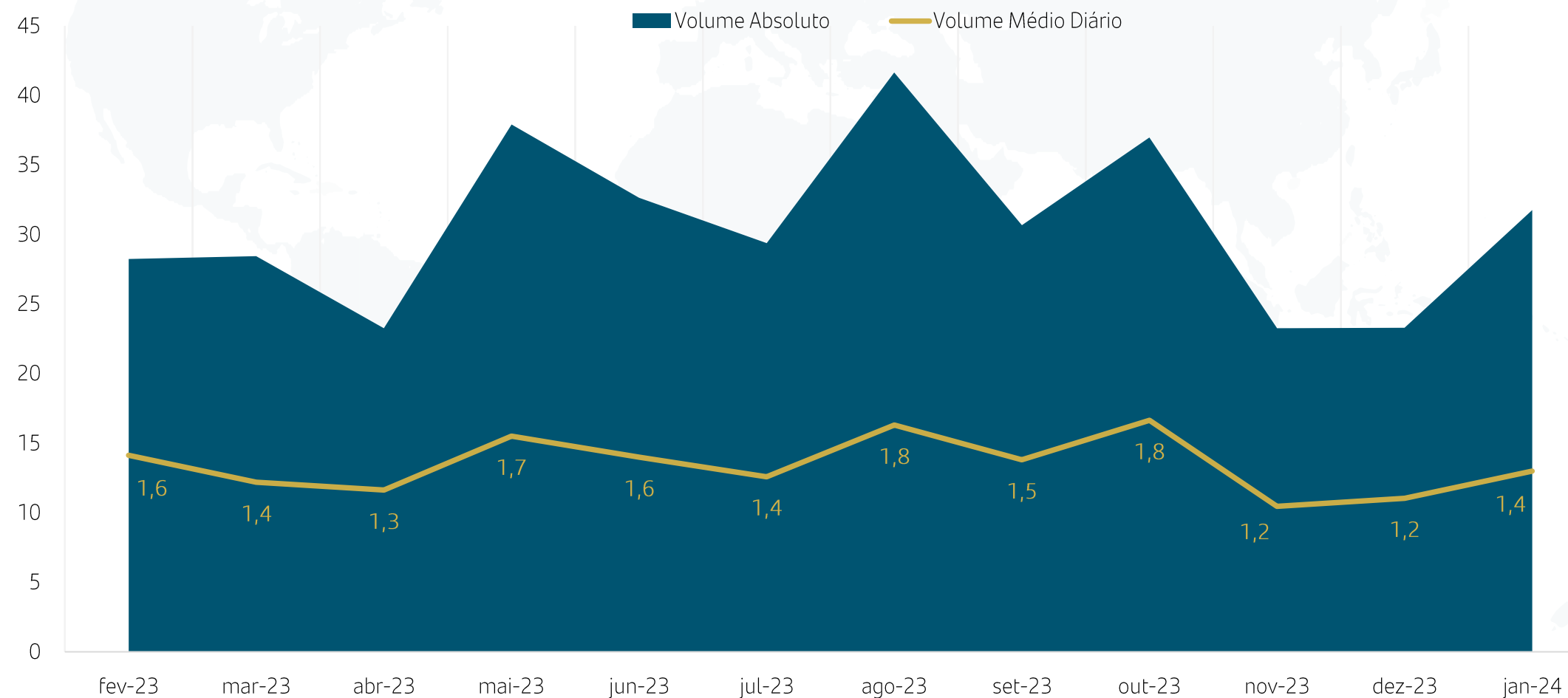
Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 31.754.893,7 em cotas no mercado secundário da B3 em janeiro de 2024, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.443.404,26. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.283.739,54.



Rentabilidade

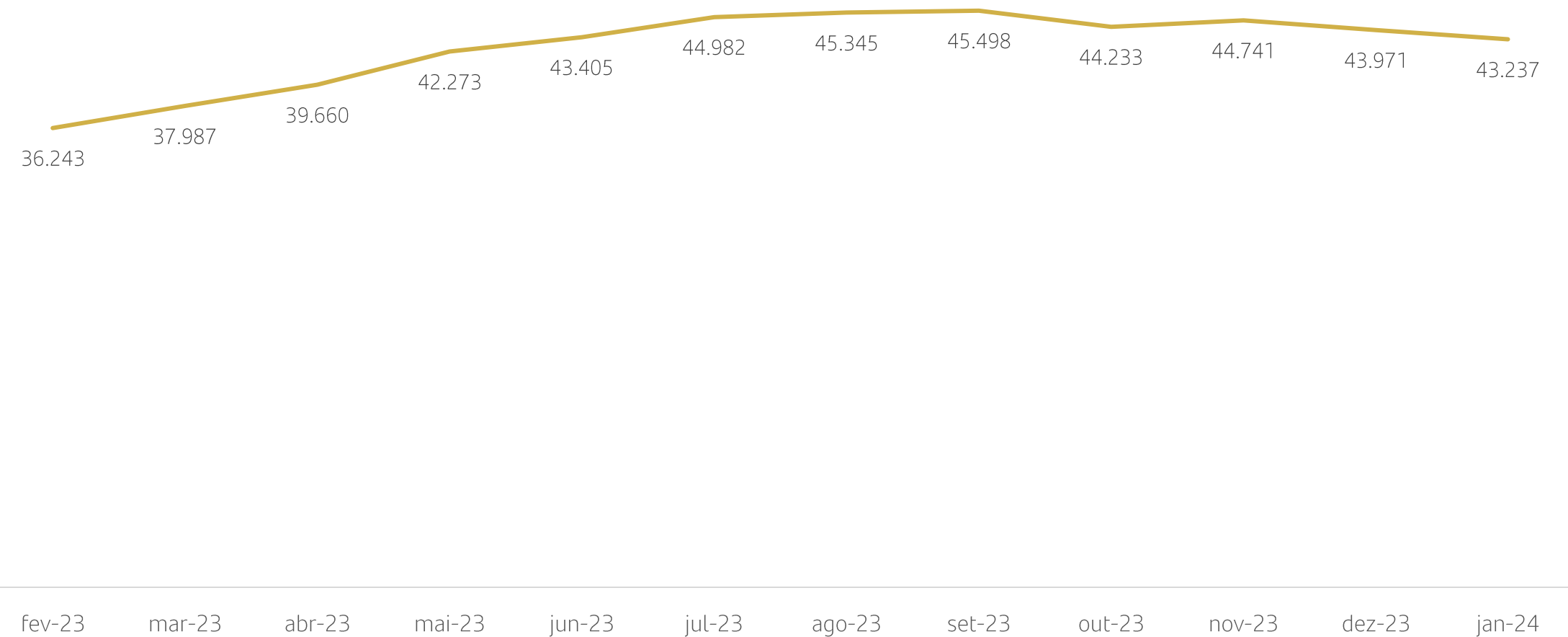
Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



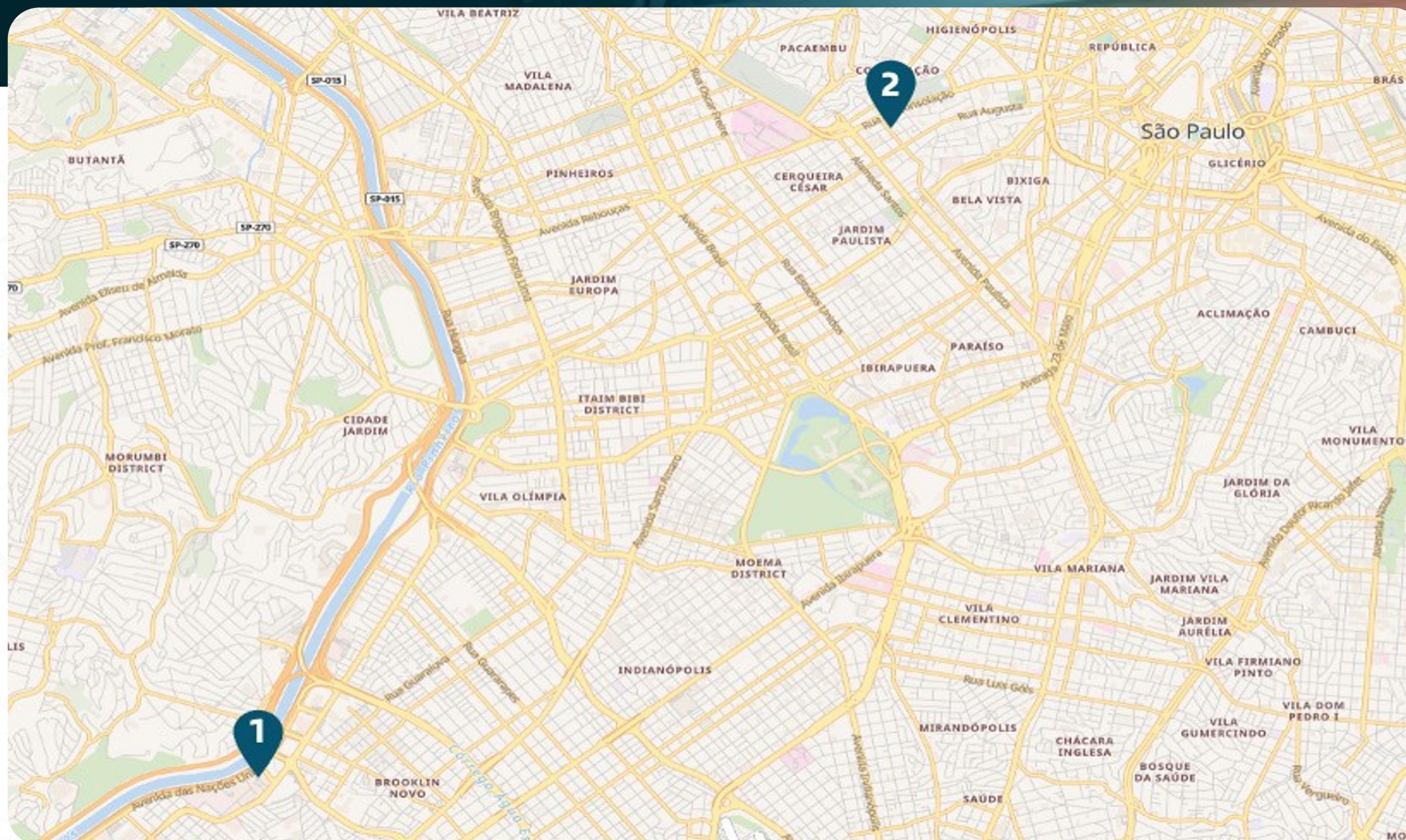
Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Portfólio de Imóveis

Office



LOCALIZAÇÃO SÃO PAULO - OFFICE

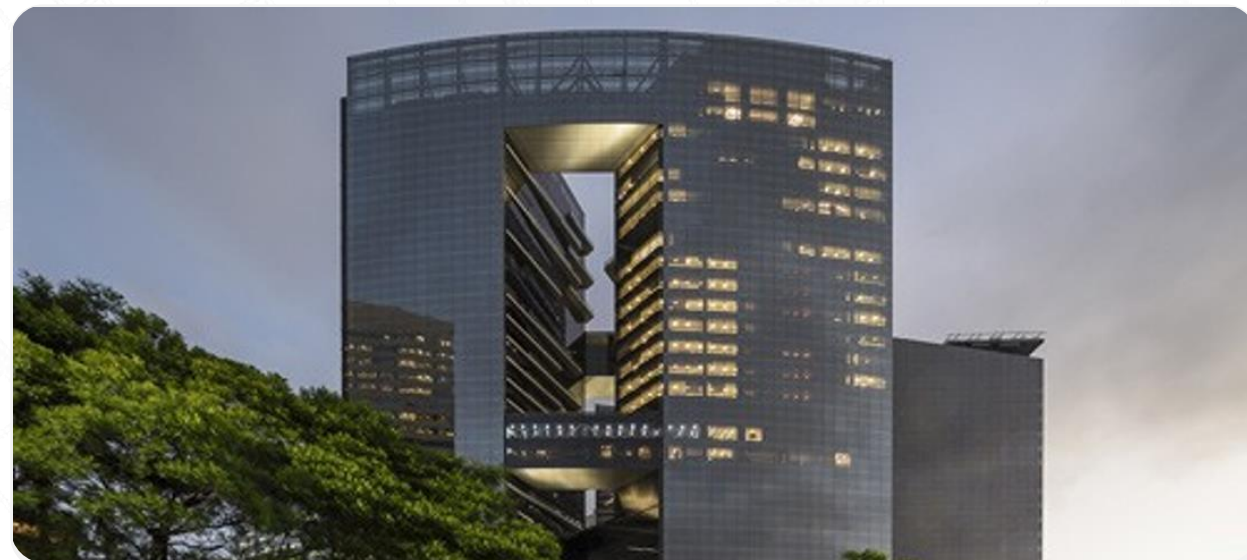
Legenda:

- 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\$ 717.300.000,0 (base nov/23)
Participação: 75%
Área Bruta Locável: 35.110 m² (Já na participação ideal)
Vacância: 21,2%

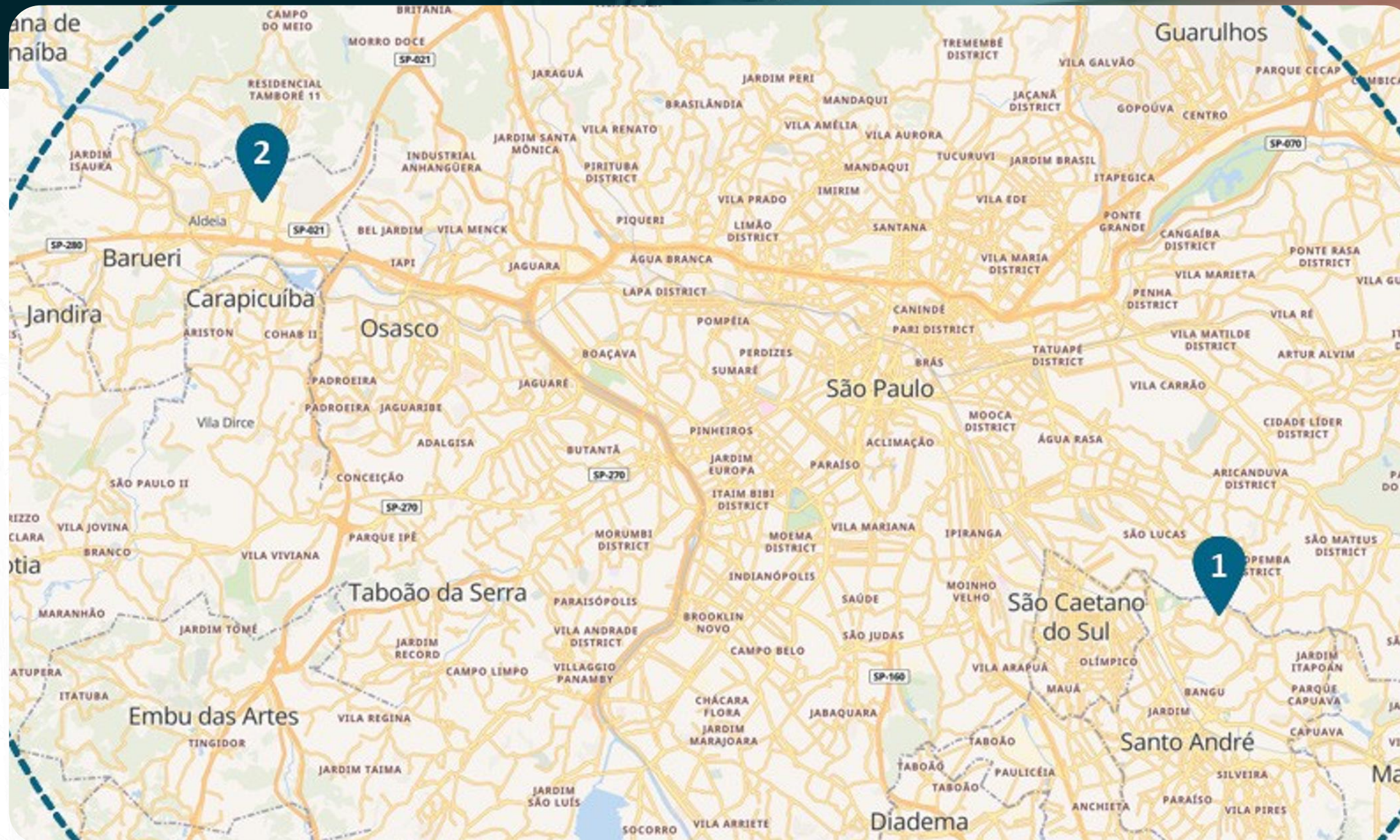
EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



Rua Bela Cintra, 755
São Paulo – SP
Data aquisição: 27/12/19
Valor de avaliação: R\$ 86.300.000,0 (base nov/23)
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\$ 100.000.000,0 (base nov/23)

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\$60.100.000,0 (base nov/23)

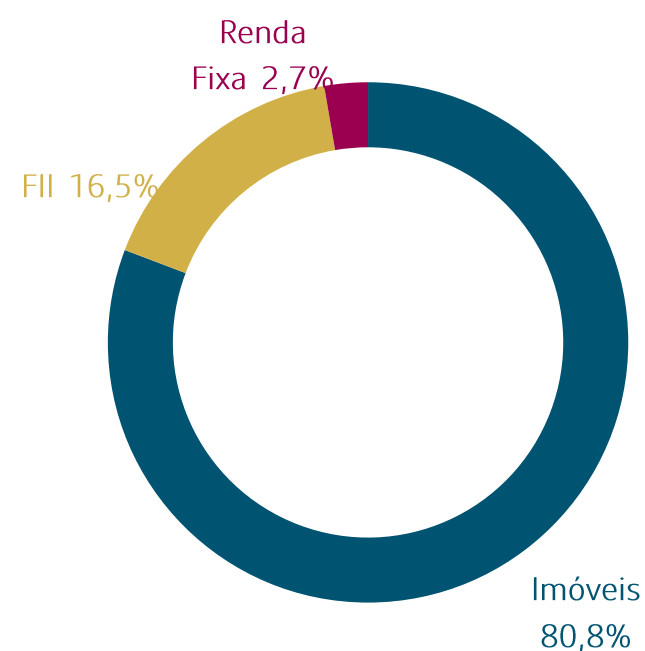
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 18.884 m²

Vacância: 0%

Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 16,5% da carteira do fundo. A gestão decidiu por alocar parte dos recursos nos FII 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 FII 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”).

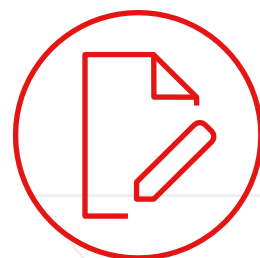
KNSC – KINEA SECURITIES

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\$ 89,24 | Quantidade de Cotas¹: 9.234.329



INÍCIO DAS ATIVIDADES
20/12/2019



CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
SARE11



GESTOR
Santander Asset Management



ADMINISTRADOR
Santander Caceis



TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25%



COTAS EMITIDAS
9.234.329



TAXA DE PERFORMANCE
Não há

¹Posição em 31/01/2024



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/2024.

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



Autorregulação