

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Julho/2025



Relatório de Gestão



Cadastre-se e receba
os Relatórios do
Fundo por e-mail



OBJETIVO DO FUNDO

O SARE11 tem por objetivo investir em imóveis comerciais preferencialmente nos grandes centros e distribuir mensalmente os rendimentos de aluguéis aos cotistas.

Início do Fundo:
20/12/2019



RENTABILIDADE

Valor de Mercado da Cota:
R\$ 4,72

Fechamento em 31/07/2025

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,00



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 715.852.065,33

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 7,75

Número de Cotistas¹:
28.231



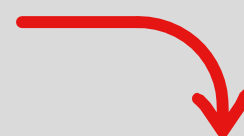
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 31/07/2025

Comentário do Gestor



No cenário macroeconômico doméstico, o Banco Central decidiu manter a taxa básica de juros inalterada em 15% ao ano, reforçando seu compromisso com uma política monetária significativamente contracionista por um período prolongado. Essa postura ocorre em um contexto no qual as projeções de inflação continuam acima do teto da meta para 2025, e as expectativas seguem desancoradas. No ambiente internacional, o anúncio de tarifas comerciais pelos Estados Unidos sobre produtos brasileiros elevou a percepção de risco, contribuindo para a abertura das curvas de juros e para a desvalorização dos ativos de risco no mercado local.

Após cinco meses consecutivos de desempenho positivo, o IFIX reverteu a tendência e encerrou o mês de julho com uma queda de 1,4%, embora ainda acumule uma valorização de 10,3% no ano.

Em relação ao desempenho do SARE11, destacamos que a cota a mercado registrou uma valorização de 1,9% em julho, acumulando um desempenho de 29,0% no ano, superando o IFIX em ambos os períodos. Quanto à distribuição de rendimentos, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 1º de julho de 2025, a distribuição segue suspensa até a

efetiva liquidação do Fundo. Reforçamos que todos os rendimentos e resultados gerados serão amortizados e distribuídos aos cotistas no momento da liquidação integral de suas cotas. Atualmente, o SARE11 possui aproximadamente R\$ 13 milhões em reservas acumuladas, o que corresponde a cerca de R\$ 0,14 por cota.

No que diz respeito aos imóveis do portfólio, o processo de diligência por parte do grupo Assaí segue em andamento no Galpão de Santo André. As obras já estão em execução, sob responsabilidade total da locatária, tanto financeira quanto operacionalmente. Já no WT Morumbi, o mês de julho foi marcado por uma nova rodada de visitas, com potencial de locação ainda no segundo semestre de 2025. Em julho, o Fundo recebeu a sexta parcela referente à venda do Galpão de Barueri. Sobre essa operação, informamos que ainda restam R\$ 31 milhões a serem recebidos ao longo dos próximos meses.

Por fim, em relação ao processo de liquidação do SARE11, houve avanço substancial na etapa de diligência conduzida entre comprador e vendedor. A estimativa do Administrador e do Gestor do Fundo permanece inalterada, com a expectativa

de que a liquidação seja concluída até o final do último trimestre de 2025. Conforme estabelecido no Termo de Apuração, divulgado em 10 de junho de 2025, a venda da totalidade dos ativos do SARE11 para o BTLG11, bem como sua consequente liquidação, segue conforme o cronograma previsto. Reiteramos que, ao final da operação, o SARE11 receberá cotas do BTLG11, as quais serão entregues aos cotistas após a amortização e liquidação completa do Fundo. A evolução de cada etapa do processo e seus respectivos desdobramentos será comunicada ao mercado e aos cotistas por meio de Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado e/ou nos relatórios mensais do Fundo.

Escaneie o QR Code ou clique na imagem abaixo para acessar o vídeo com as informações sobre o Fundo no mês de julho.



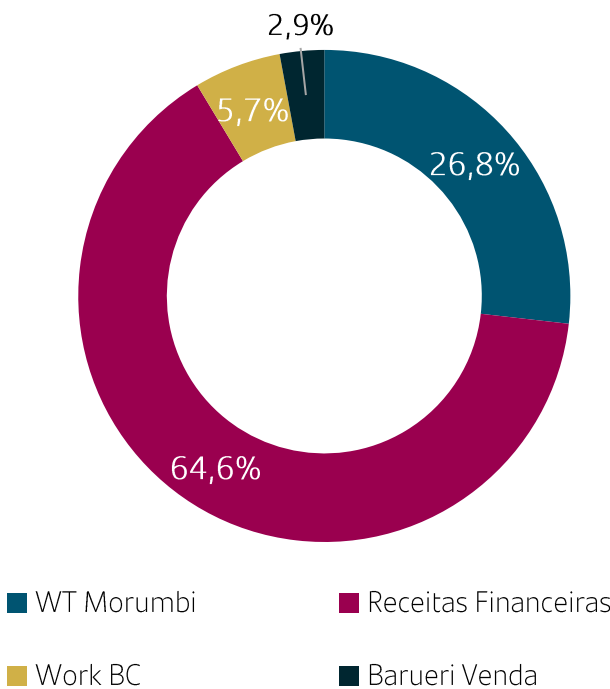
Resumo Mensal
SARE11



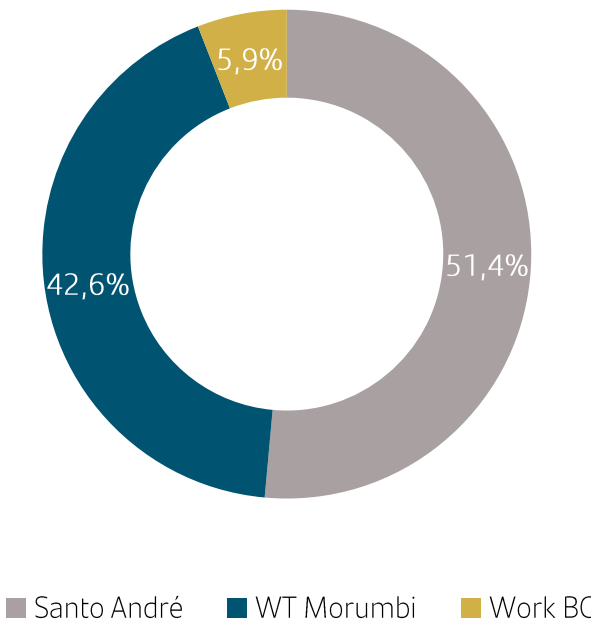
Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 31 de julho de 2025, detém as seguintes características:

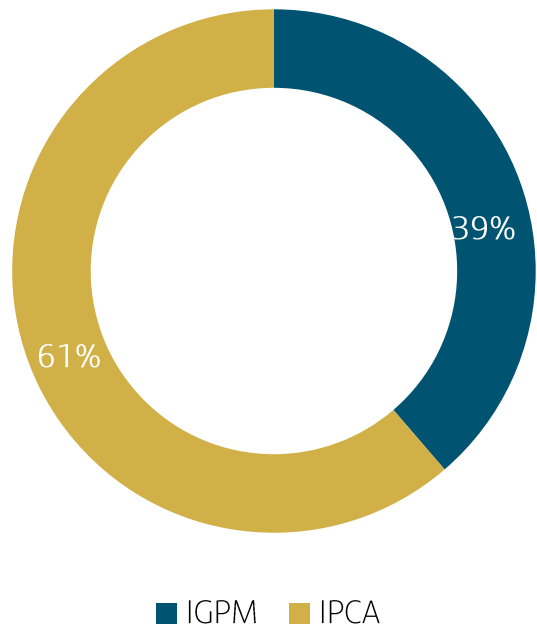
PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO
% da Receita Recebida



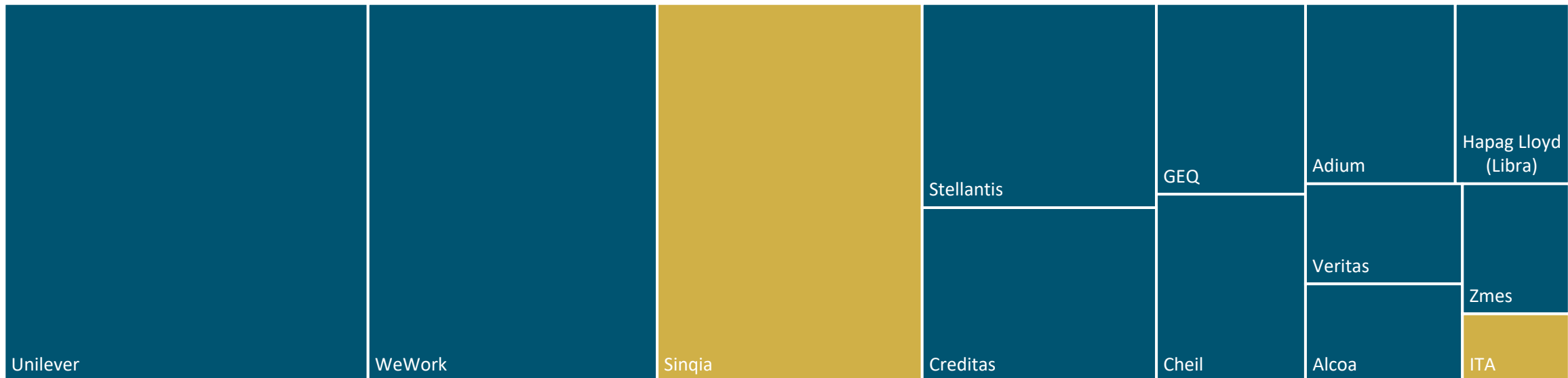
PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL
% da Área Bruta Locável



INDEXADOR
% da Receita Imobiliária Recebida



DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO
% da Receita Imobiliária Recebida

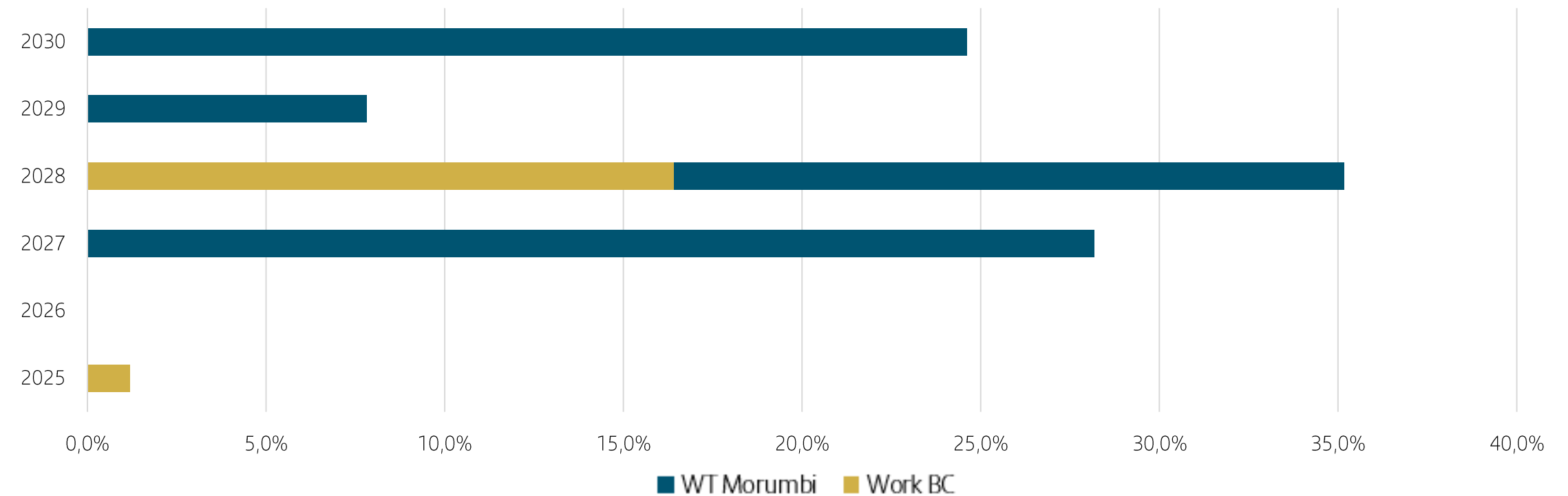


Observação: "Receitas Financeiras" está contabilizando os valores recebidos na rescisão antecipada dos andares 20º, 21º, 22º e 23º do WT Morumbi.

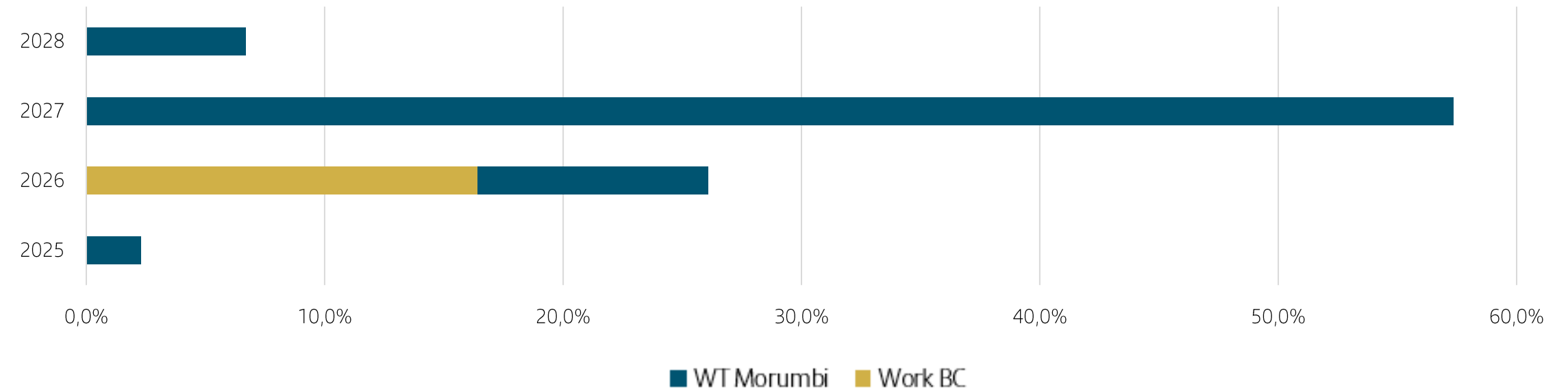
Carteira Imobiliária



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



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

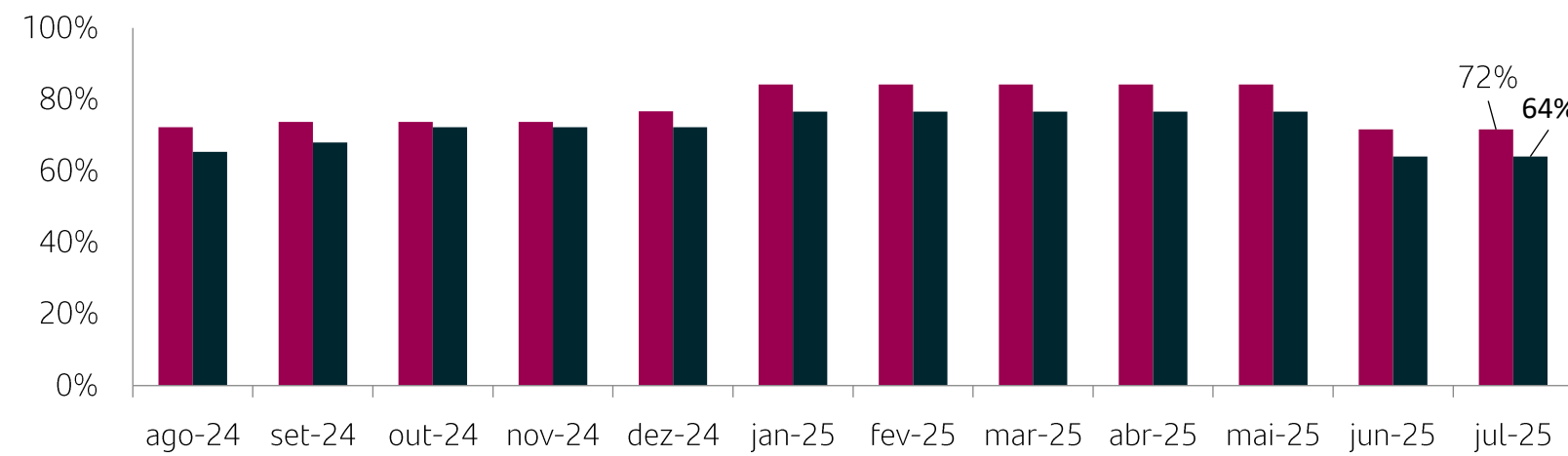


Carteira Imobiliária

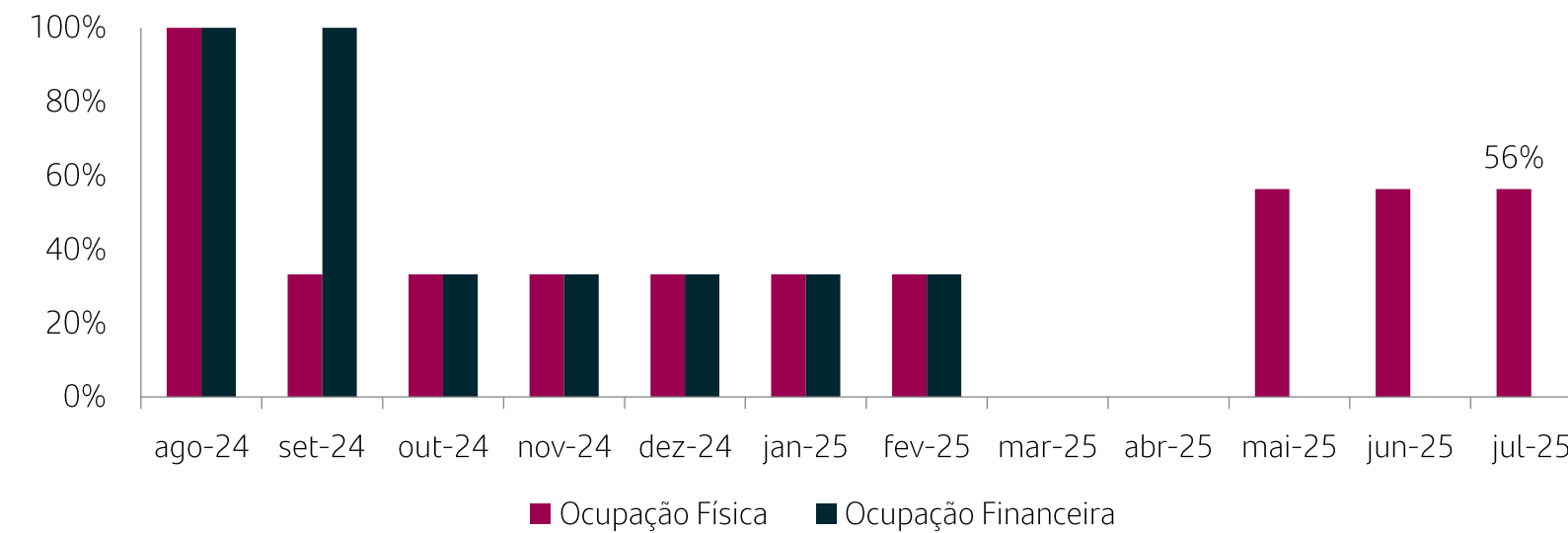


HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável

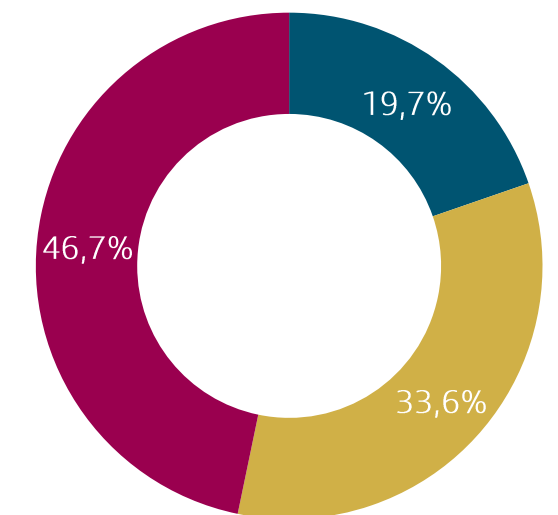
Lajes Corporativas



Galpão Logístico

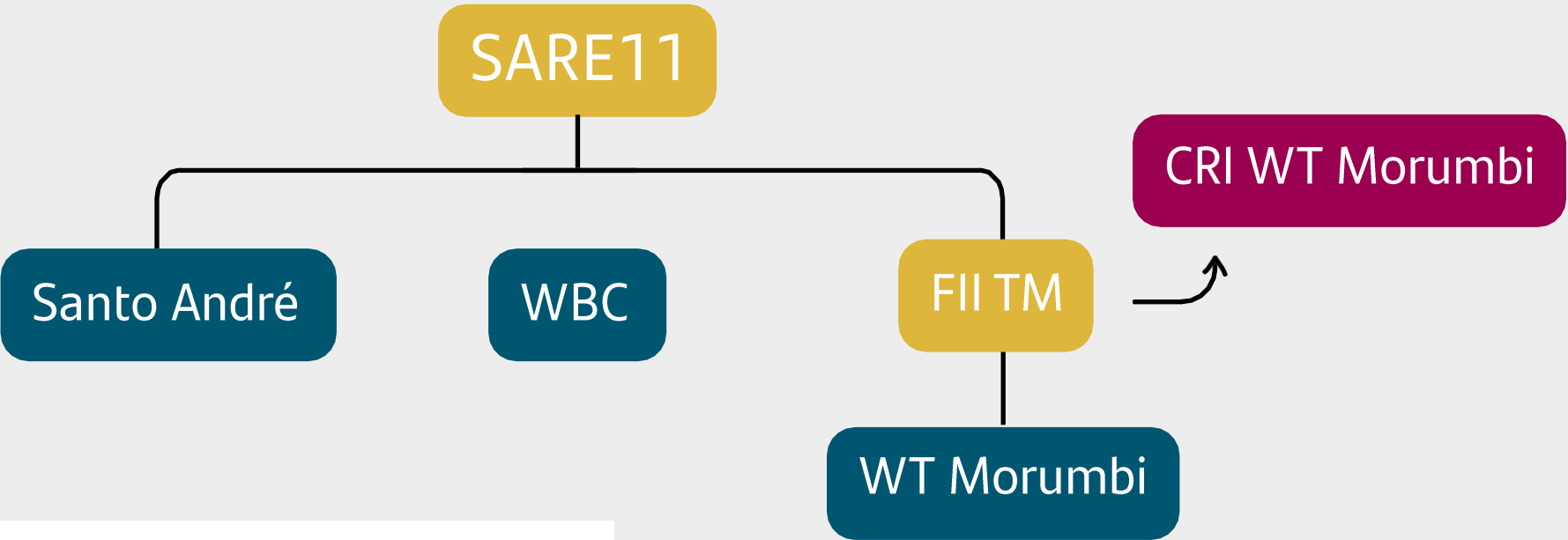


RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO % da Receita Imobiliária Recebida

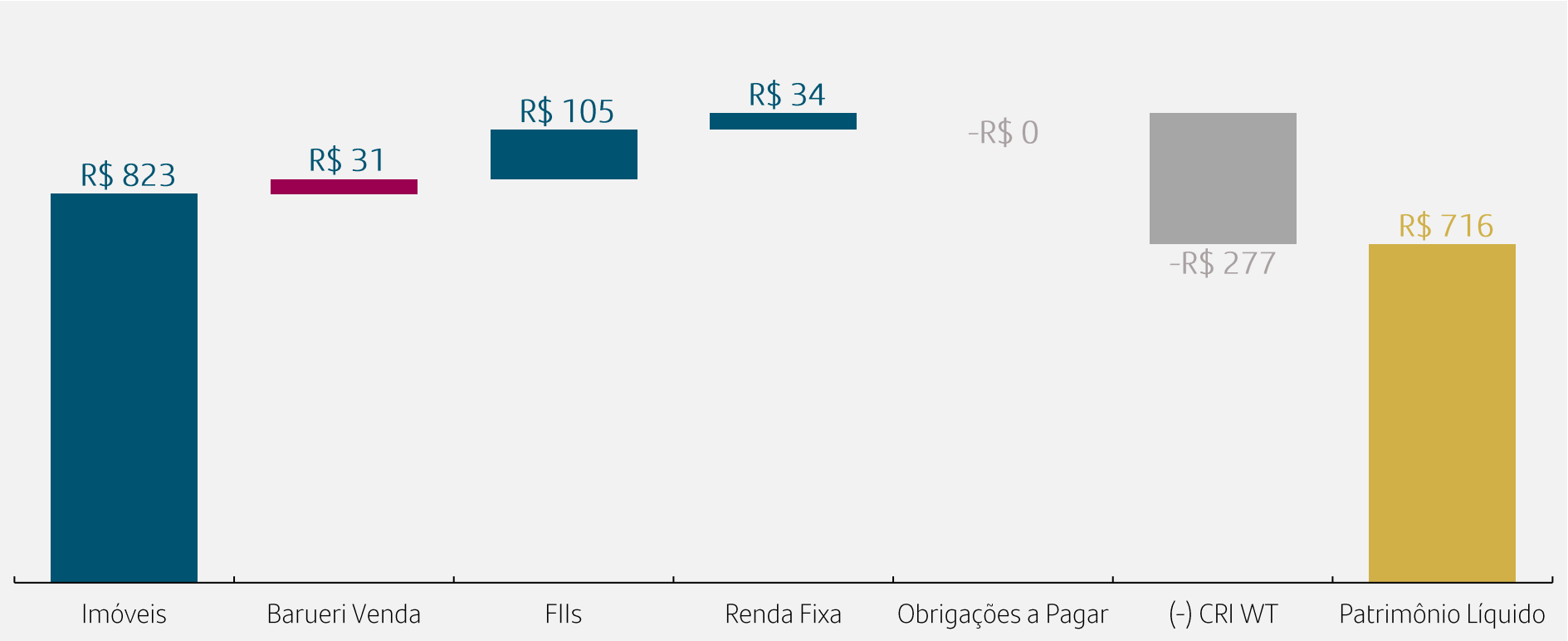


■ Serviços ■ Tecnologia ■ Bens de Consumo

ESTRUTURA DOS ATIVOS



CARTEIRA DO FUNDO



Imóveis	R\$	822.800.000,0
WT Morumbi	R\$	637.500.000,0
Work Bela Cintra	R\$	82.300.000,0
Santo André	R\$	103.000.000,0
Barueri Venda*	R\$	31.000.000,0
Aplicações Financeiras	R\$	138.671.735,4
Cotas de FIs	R\$	104.619.045,3
LFT	R\$	34.052.690,1
Obrigações a Pagar	-R\$	85.492,8
(-) CRI WT	-R\$	276.534.177,3
Patrimônio Líquido	R\$	715.852.065,33

Observação: O lançamento "Obrigações a Pagar" considera o saldo líquido entre todas as obrigações a pagar que o Fundo possui e os direitos de recebíveis futuros.

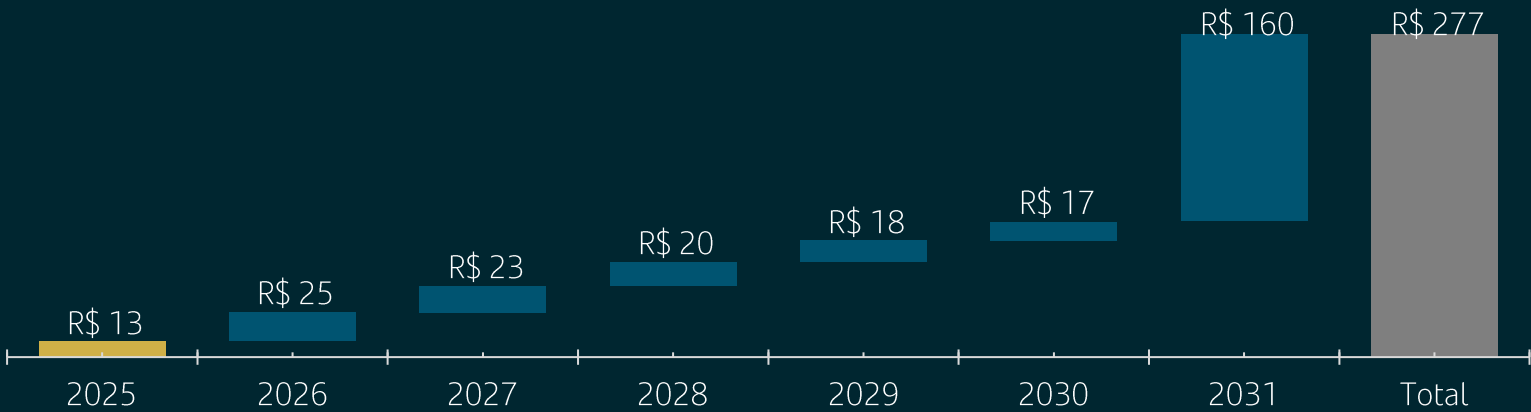
ALAVANCAGEM

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 abril 0,35%; maio 3,294%; junho até outubro 0,35%; novembro 3,294%; 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\$ 277 milhões

Fluxo Estimado de Amortizações a pagar



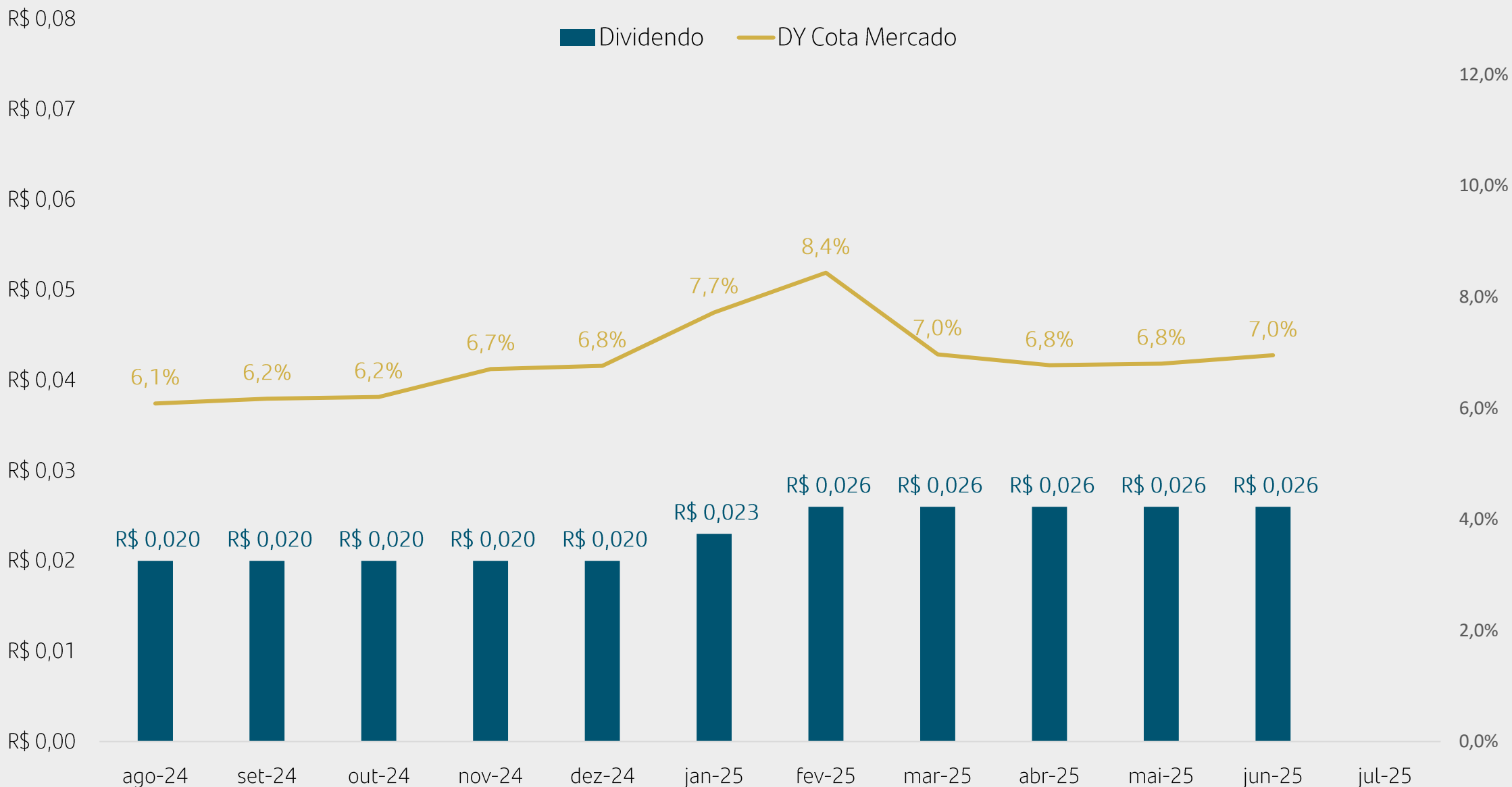
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	maio-25	junho-25	julho-25	Julho 2025 R\$/Cota	2025 (YTD)
Receitas	R\$ 4.706.200,4	R\$ 8.045.737,8	R\$ 8.111.199,1	R\$ 0,088	R\$ 42.098.798,2
Imóveis	R\$ 3.197.625,8	R\$ 6.557.820,3	R\$ 6.547.626,3	R\$ 0,071	R\$ 32.014.022,6
FII	R\$ 1.243.806,0	R\$ 1.232.841,7	R\$ 1.234.013,0	R\$ 0,013	R\$ 8.413.954,0
RF	R\$ 264.768,5	R\$ 255.075,8	R\$ 329.559,8	R\$ 0,004	R\$ 1.670.821,7
Despesas	-R\$ 4.484.378,5	-R\$ 2.727.885,5	-R\$ 3.117.281,3	-R\$ 0,034	-R\$ 22.350.863,2
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 430.871,2	-R\$ 448.247,7	-R\$ 428.536,7	-R\$ 0,005	-R\$ 2.747.282,0
Outras Despesas	-R\$ 1.944.874,6	-R\$ 855.000,3	-R\$ 1.269.093,3	-R\$ 0,014	-R\$ 9.038.228,0
Despesa com juros do CRI	-R\$ 2.108.632,6	-R\$ 1.424.637,6	-R\$ 1.419.651,3	-R\$ 0,015	-R\$ 10.565.353,1
Resultado	R\$ 221.821,9	R\$ 5.317.852,2	R\$ 4.993.917,8	R\$ 0,054	R\$ 19.747.935,0
Resultado Período Anteriores	R\$ 2.179.103,6			R\$ -	
Distribuição	R\$ 2.400.925,5	R\$ 2.400.925,54	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.128.523,37

Rendimentos

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 1º de julho de 2025, a distribuição mensal de rendimentos encontra-se suspensa até a liquidação do Fundo.

RENDIMENTOS R\$/ COTA

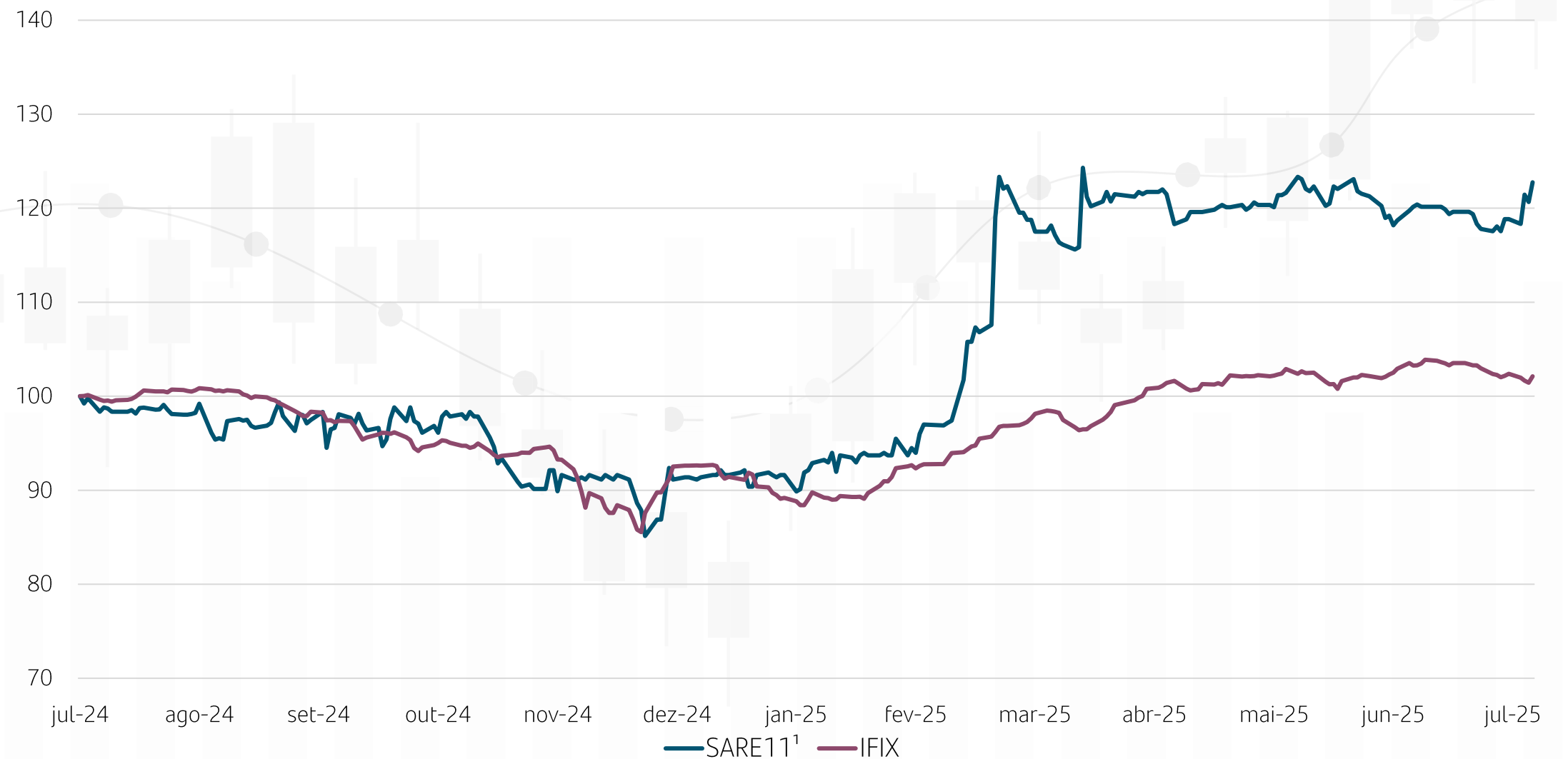


O saldo acumulado de rendimento não distribuído desde o início do Fundo é de **R\$: 12.966.670,01 (R\$ 0,14/Cota)**

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

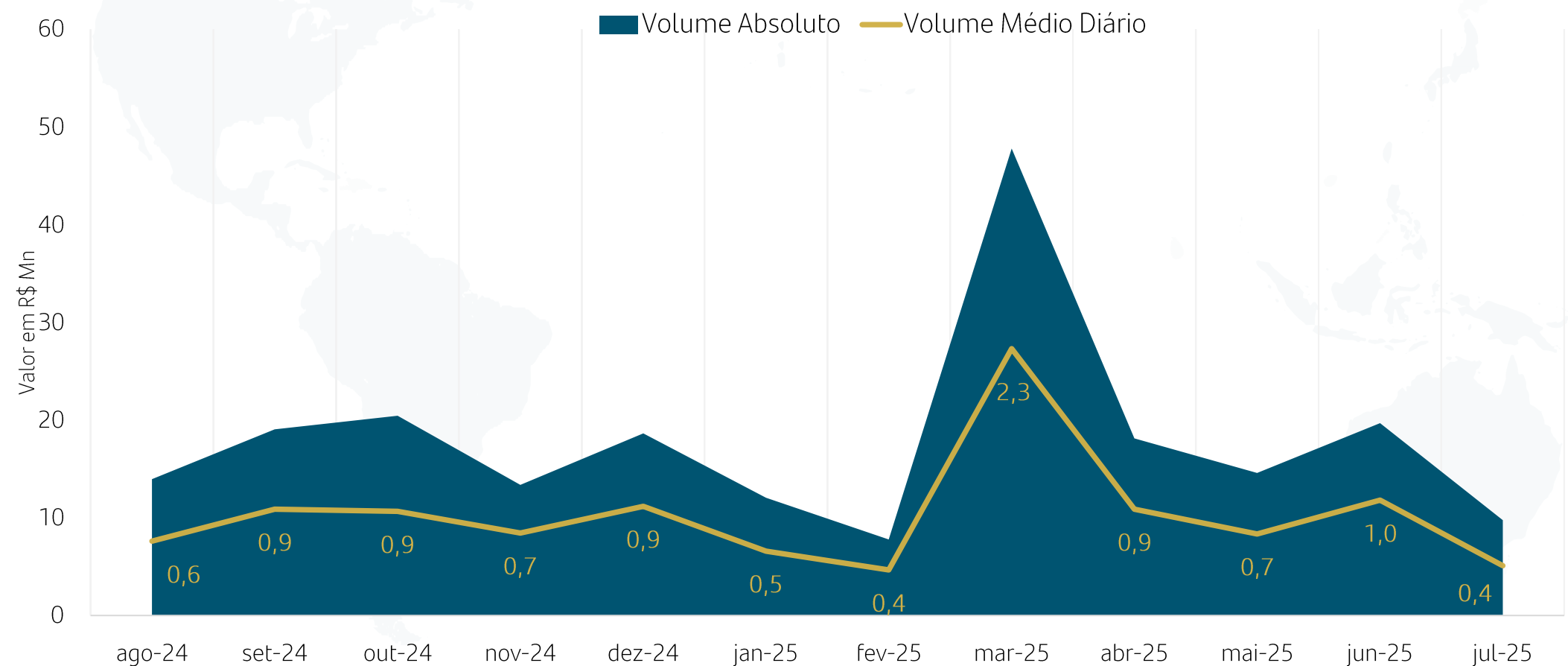
Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 9.758.710,80 em cotas no mercado secundário da B3 em julho de 2025, representando uma liquidez média diária de R\$ 424.291,77. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 688.176,75.



Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução

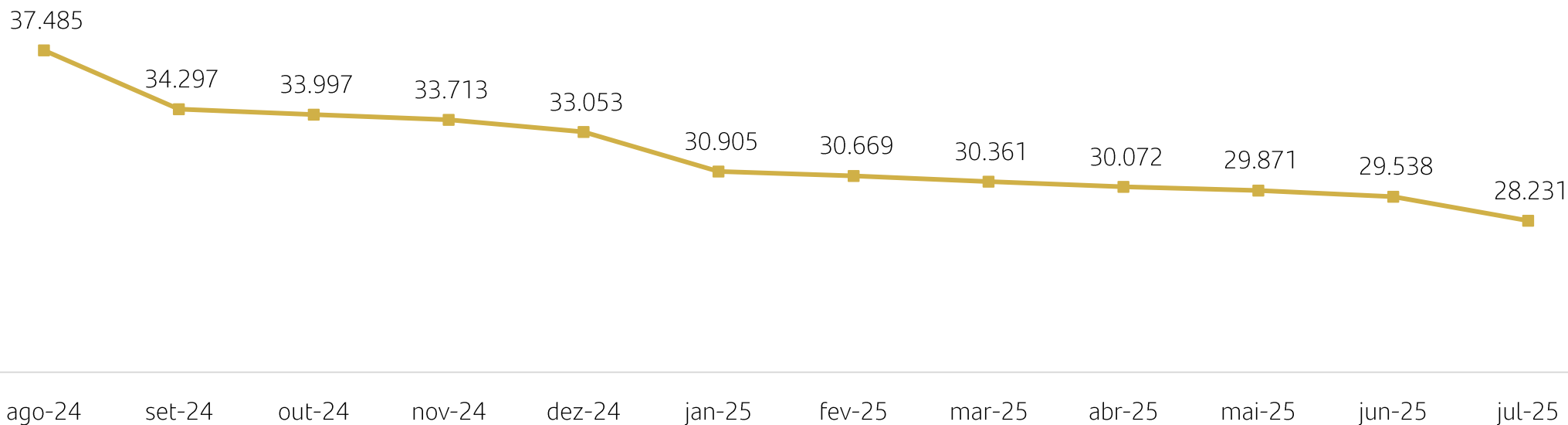
Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

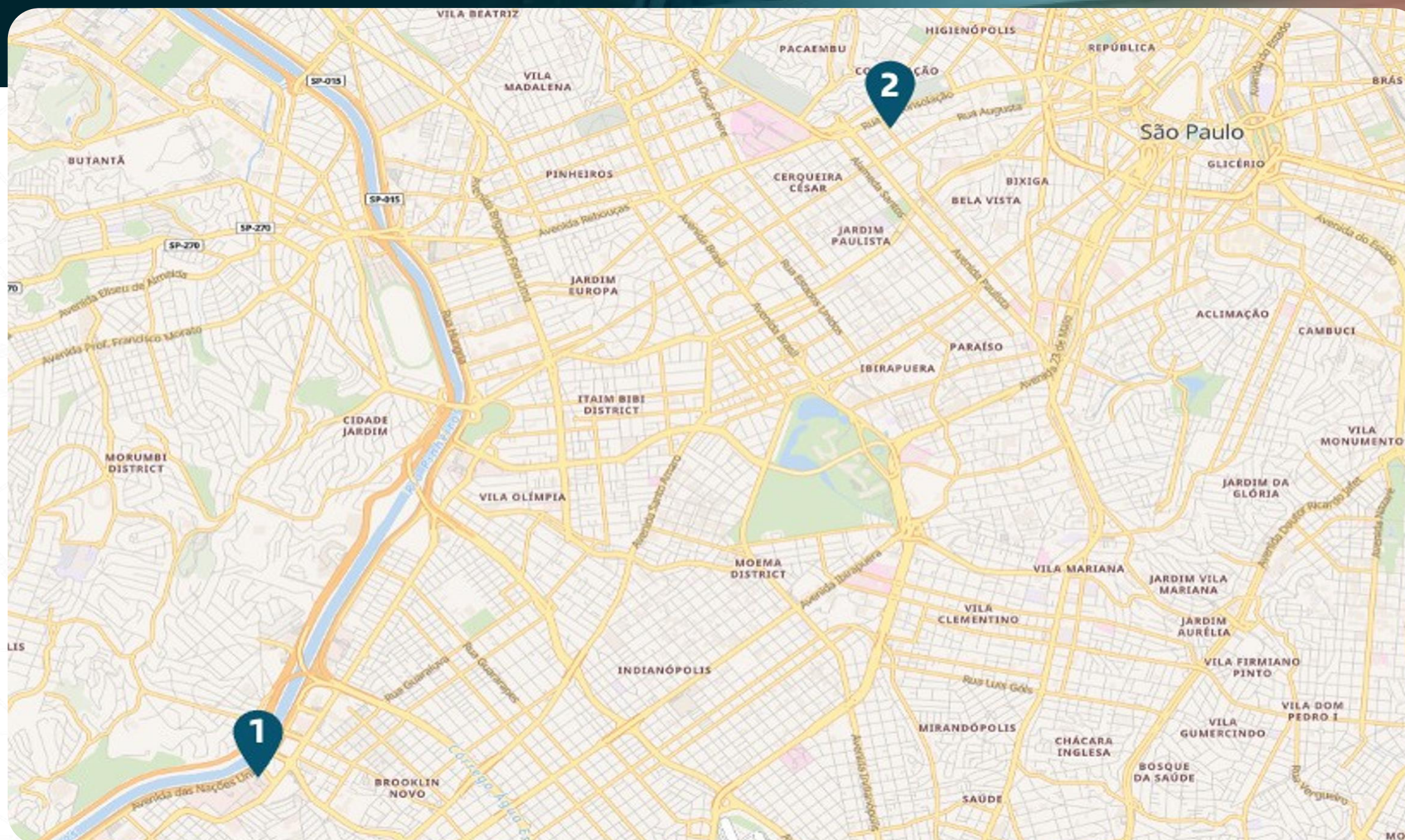


EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



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\$ 637.500.000,00 (base nov/24)

Participação: 75%

Área Bruta Locável: 35.110 m² (Já na participação ideal)

Vacância Financeira: 40,7%

Vacância Física: 32,2%

EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



Rua Bela Cintra, 755

São Paulo – SP

Data aquisição: 27/12/19

Valor de avaliação: R\$ 82.300.000,0 (base nov/24)

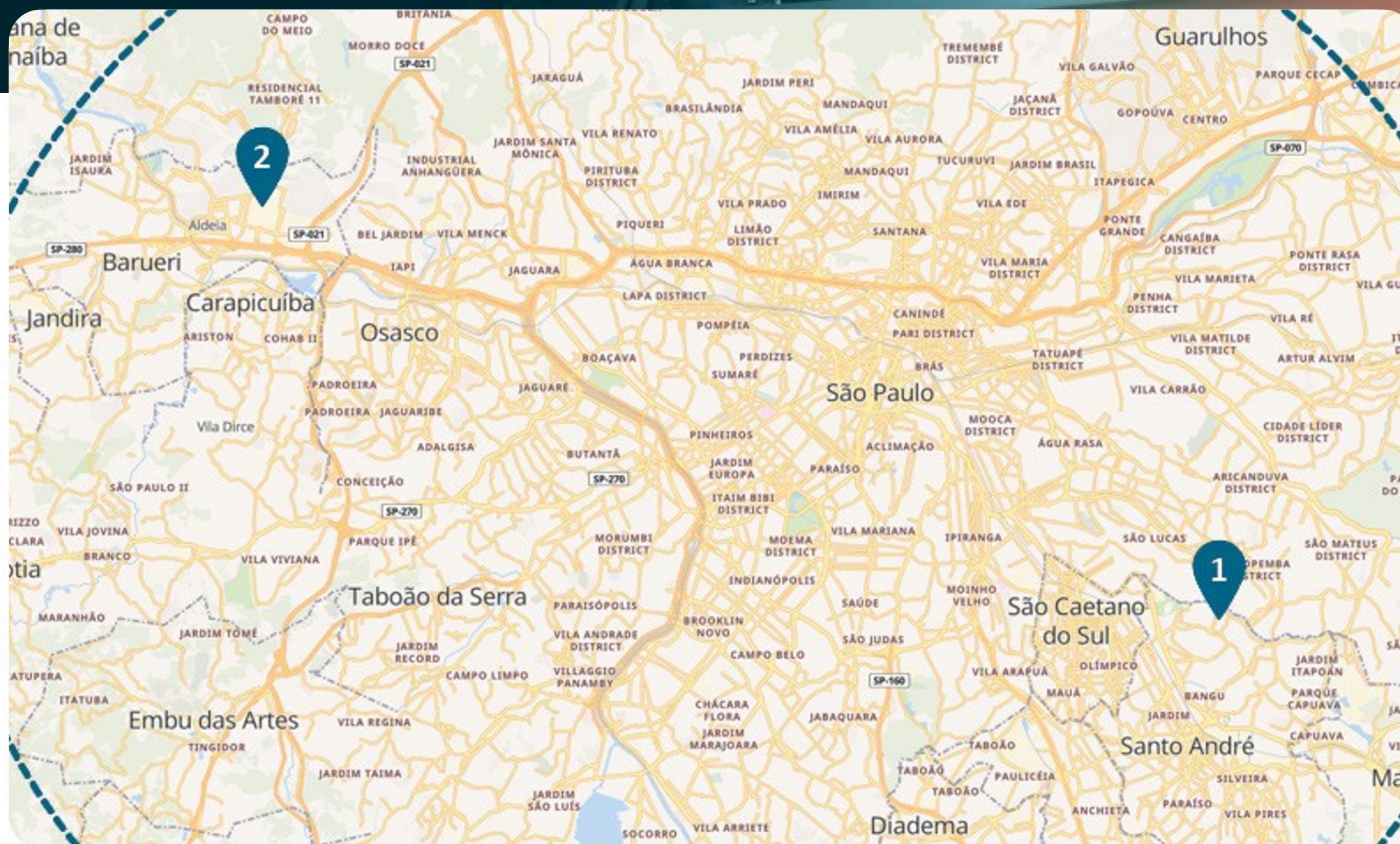
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 4.656 m²

Vacância: 0%

Portfólio de Imóveis

Logística



**LOCALIZAÇÃO
SÃO PAULO
Logística**

Legenda:
1 – Santo Andre

Portfólio de Imóveis

Logística

SANTO ANDRÉ



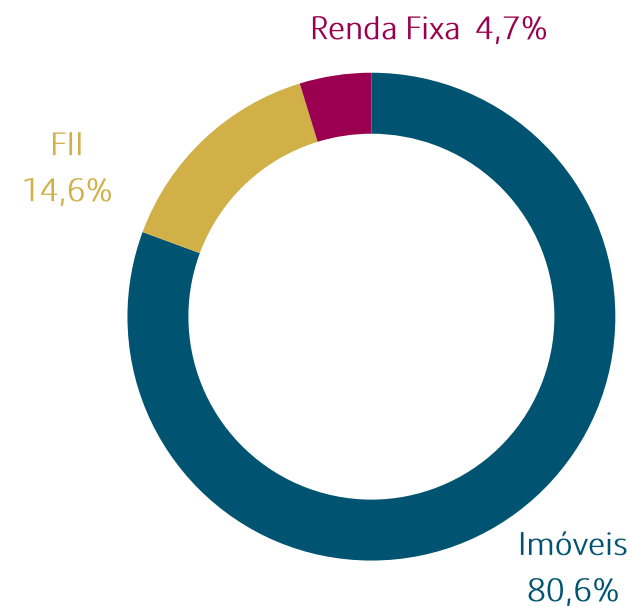
Av. João Pessoa, 500
Santo André - SP
Data aquisição: 30/12/21
Valor de avaliação: R\$ 103.000.000,0 (base nov/24)
Participação: 100%
Área Bruta Locável: 40.473,68 m²
Vacância Física: 43,7%
Vacância Financeira: 100%



[Conheça a estrutura do galpão
logístico em Santo André](#)

Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 15,4% da carteira do fundo. A gestão decidiu por alocar parte dos recursos nos FIIs listados ao lado, pois, enquanto as aquisições de imóveis não forem concluídas, teremos um carregamento mais atrativo para o cotista. Essa carteira é constantemente analisada pela Gestão, que já realizou venda de parte para fins da necessidade de caixa perante as obrigações do 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).

BTCI – 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).

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.

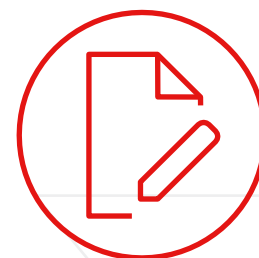
KNSC – KINEA SECURITIES

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 fundos.imobiliarios.sam@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.



**INÍCIO DAS
ATIVIDADES**
20/12/2019



**CÓDIGO DE
NEGOCIAÇÃO**
SARE11



GESTOR
Santander
Asset
Management



ADMINISTRADOR
Santander Caceis



**TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO**
1,25%



**COTAS
EMITIDAS**
92.343.290



**TAXA DE
PERFORMANCE**
Não há



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. Agosto/2025.

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), SAC: 0800 762 7777. No exterior, ligue a cobrar para: 55 (11) 3012 3336. Ouvidoria - Se não ficar satisfeito com a solução apresentada: 0800 726 0322. Pelo WhatsApp 55 (11) 3012 0322 e no exterior, ligue a cobrar para 55 (11) 3012 0322 De segunda a sexta-feira, das 9h às 18h, exceto feriados. SAC e Ouvidoria com Canal exclusivo para Atendimento em Libras, disponível em nosso site <https://www.santander.com.br/atendimento-santander/> de segunda a sexta-feira, das 08h às 20h, exceto feriados. Disponível das 8h às 20h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados.

www.santanderassetmanagement.com.br



Autorregulação