

# Santander Renda de Aluguéis FII

**FEV  
2021****CNPJ: 32.903.702/0001-71****Gestão Santander Asset Management  
Administração Santander Caceis**

## Relatório de Gestão



### Objetivo do Fundo

O SARE11 tem por objetivo investir em 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\$ 99,68

Fechamento em 26/02/2021

**Rendimento Mensal por Cota:**  
R\$ 0,635

Pagamento em 12/03/2021



### Dados Patrimoniais

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:**  
R\$ 537.320.487,85

**Quantidade de Cotas<sup>1</sup>:**  
5.354.535

**Número de Cotistas<sup>1</sup>:**  
5089

**Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:**  
R\$ 100,35

**Início do Fundo:**  
20/12/2019

<sup>1</sup>Posição em 26/02/2021



### Taxas

**Taxa de Administração:**  
1,25%\*

**Taxa de Performance:**  
Não há cobrança

## Caro Investidor,

No mês de fevereiro o fundo irá distribuir R\$ 0,635 por cota. Conforme explicado no relatório de Jan/20, este resultado já reflete 100% do complemento de renda do WT Morumbi e 100% da receita de aluguel. Ressaltamos que tanto o WT Morumbi quanto o WBC e o Galpão Barueri permanecem com 0% de vacância e com todos os locatários adimplentes.

Em relação ao mercado de escritórios em São Paulo, observamos em fevereiro um aumento considerável do acesso aos nossos imóveis por parte dos inquilinos, porém isso foi interrompido no começo de março, com o anúncio de novas medidas restritivas. Entendemos que, passada essa fase mais rígida e com o aumento da velocidade de vacinação no país, a ocupação dos escritórios voltará a crescer gradualmente ao longo de 2021.

Quanto ao pipeline de aquisições, a equipe de gestão continua analisando diversas oportunidades, com foco especial no setor logístico. Nesse aspecto, estamos avançando e temos algo próximo a R\$ 300 milhões de reais em fase final de negociação, com Cap Rate entre 8% e 8,75%.

O valor de mercado da cota no dia 26 de Fevereiro foi de R\$ 99,68 representando uma valorização de aproximadamente 4,98% no mês, com valor 0,66% abaixo do seu valor patrimonial.

Por fim, ressaltamos que no mês de Fevereiro de 2021 o índice de fundos de investimentos imobiliários (IFIX) teve uma valorização de 0,25%. No acumulado de 12 meses, a variação é de -2,90% contra 4,08% do Ibovespa. Durante o ano de 2020, houve um aumento de 81,71% no número de investidores no mercado de FIIs em relação ao total de investidores de Dezembro de 2019, atingindo 1.258 mil investidores (fonte: Boletim de Mercado da B3 -fevereiro/21).

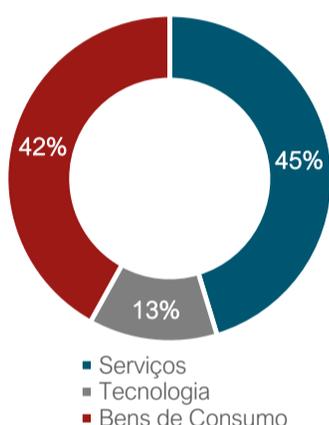


## Carteira Imobiliária

A carteira do fundo, com data base de 26 de Fevereiro de 2021, detém as seguintes características:

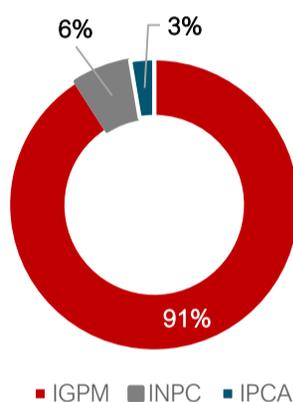
### RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

#### Ramos de atividade



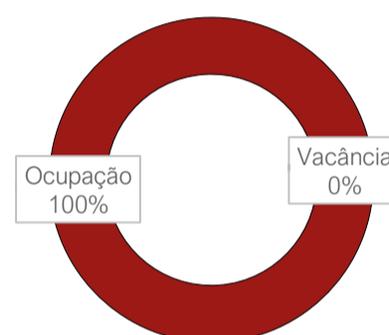
### INDEXADOR

#### % da receita contratada



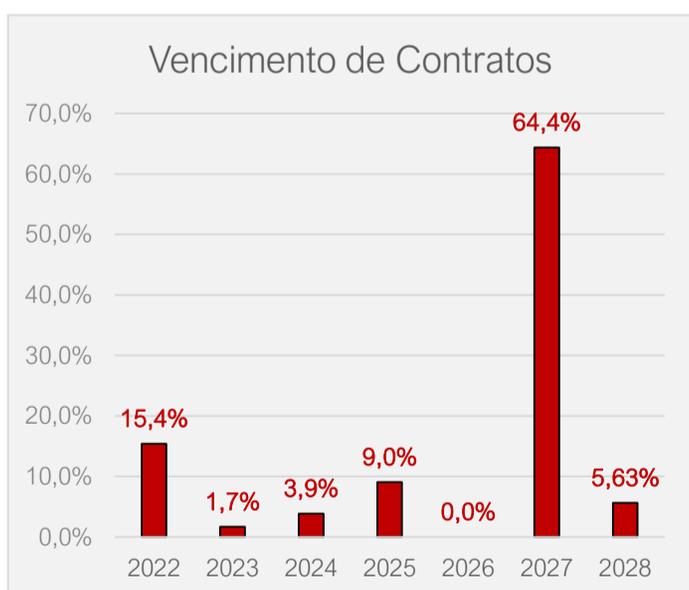
### VACÂNCIA

#### % da Área Bruta Locável



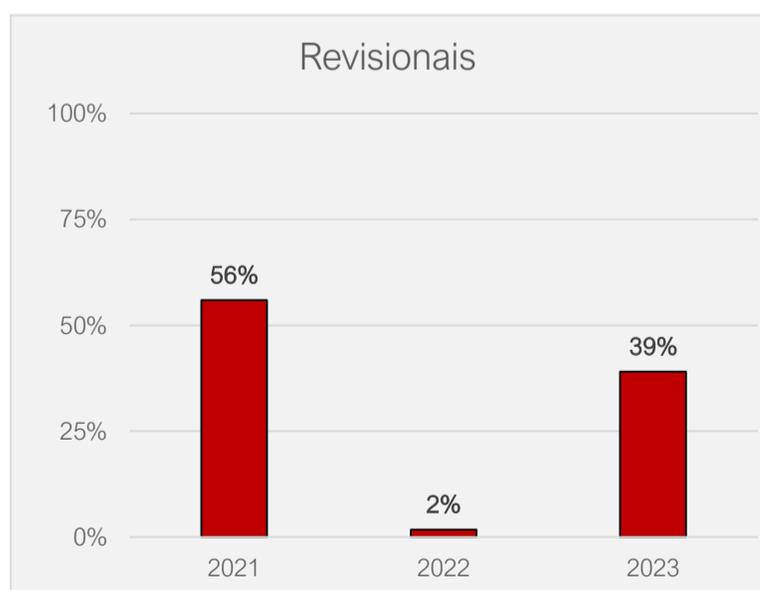
### VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

#### Vencimento de Contratos (em %)



### REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

#### Revisionais (em %)



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.



**FEV  
2021**



## Carteira do Fundo

A carteira do Fundo encerrou o mês de Fevereiro com o seguinte perfil de investimentos.

### PORTFOLIO

(EM REAIS)

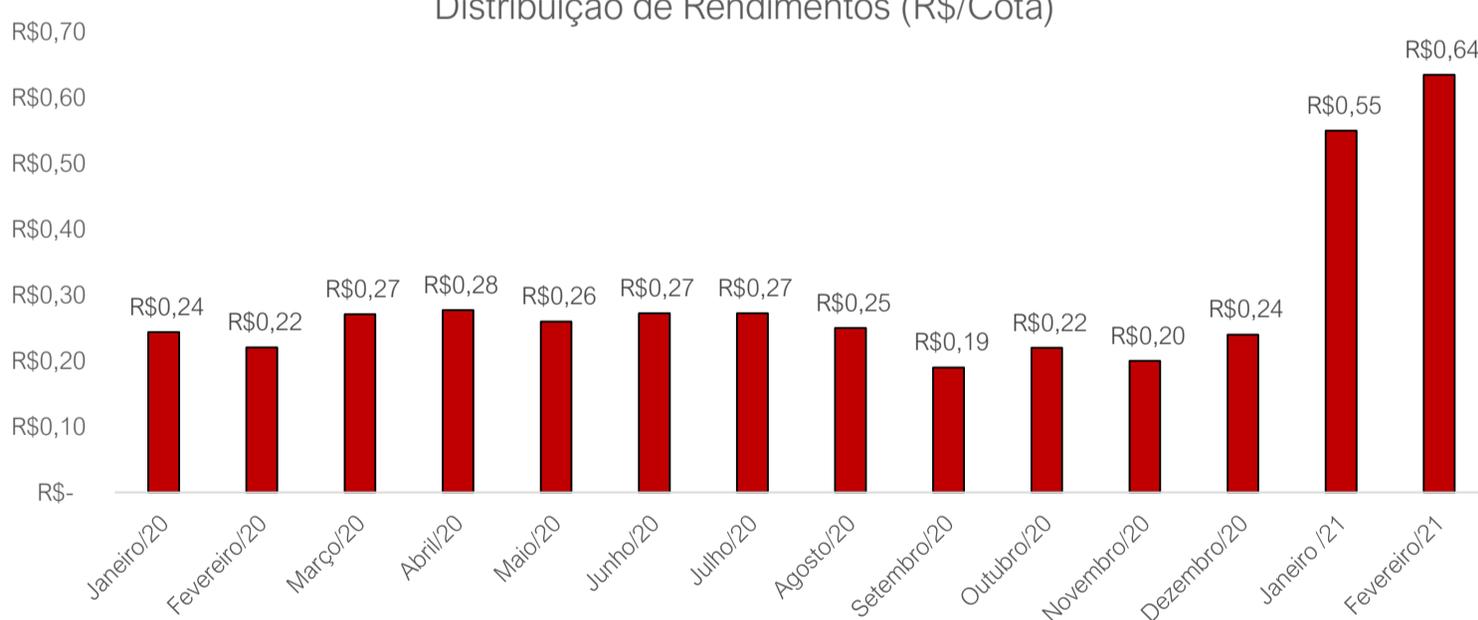
<b>Imóveis</b>	<b>903.550.000,00</b>
- WT Morumbi	767.850.000,00
- Work Bela Cintra	82.400.000,00
- Galpão Barueri	53.300.000,00
(-) CRI WT	- 325.934.884,26
Aplicações Financeiras	5.818.622,92
Obrigações a pagar / Receber	- 55.658.938,16
Saldo em caixa	4.179.809,68
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>537.320.487,85</b>



## Rendimentos

No dia 12 de Março de 2021, será pago o valor de R\$ 0,635/cota, referente aos rendimentos de Fevereiro de 2021.

Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota)



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.



## Informações Contábeis

+	Receitas Totais	R\$: 4.419.265,65
-	Despesas Totais	R\$: -1.083.857,54
=	Resultado do Fundo	R\$: 3.335.408,11
+	Resultado Períodos Anteriores	R\$: 66.051,88

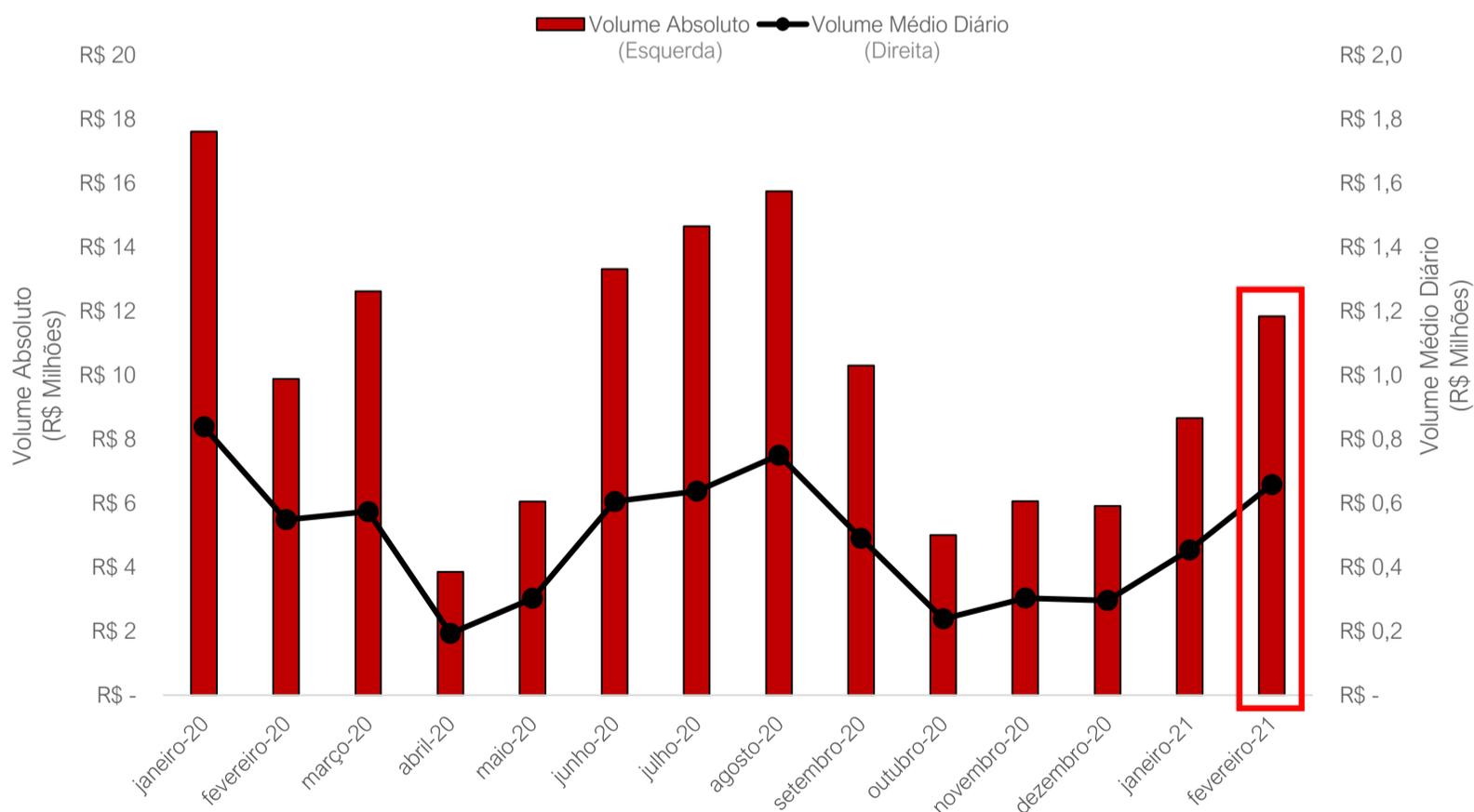
**Distribuição do Mês**

**R\$: 3.400.129,73**



## Negociação

Durante o mês de Fevereiro de 2021 o fundo negociou R\$ 11.850.249 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez diária média de R\$ 658.347 mil



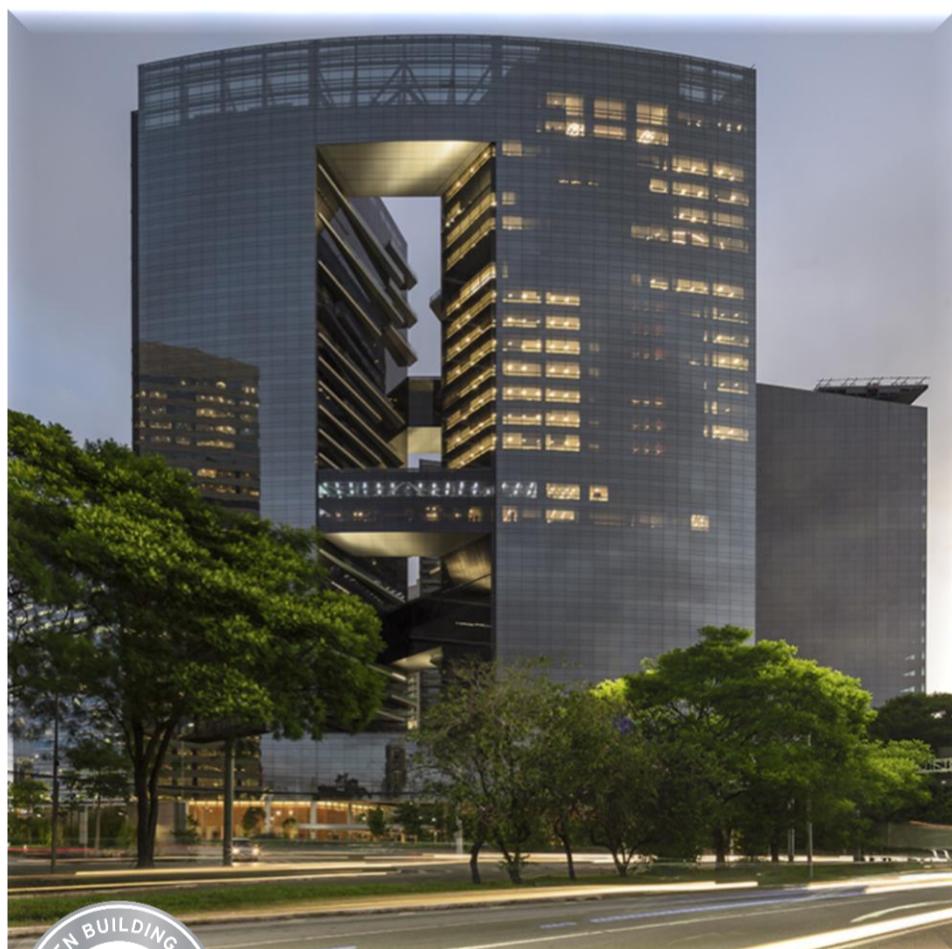
Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail [sam.imobiliario@santanderam.com](mailto:sam.imobiliario@santanderam.com)

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.



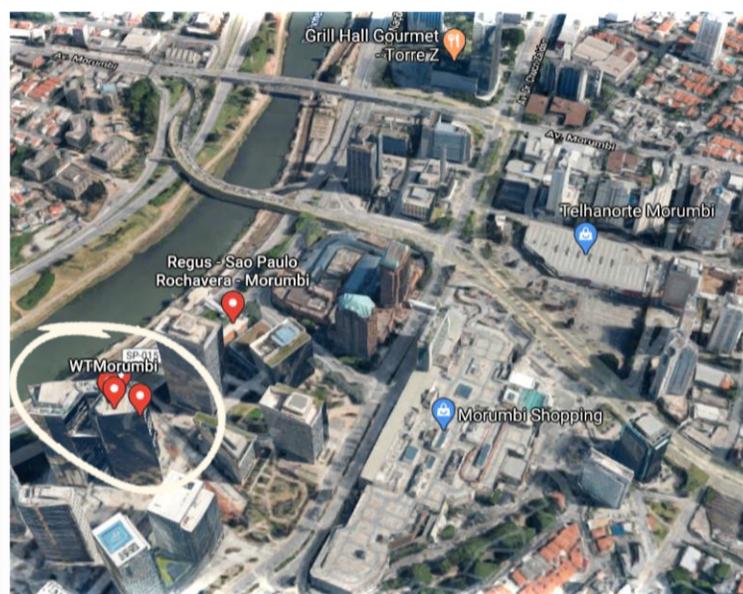
## Portfólio de Imóveis

### WT Morumbi



**Ativo AAA<sup>1</sup>,  
Certificação LEED<sup>2</sup>**

Av. Das Nações Unidas, 14.261 São Paulo - SP  
 Área Bruta Locável: 35.110 m<sup>2</sup> (participação de 75%)  
 Data aquisição: 16/12/20  
 Valor de avaliação: R\$: 767.850.000 (base Jan/21)



### Principais Distâncias

**Ao lado**

Estação Morumbi da CPTM e futura estação de Monotrilho



**650 metros**

Shopping Market Place

**600 metros**

Shopping Morumbi Shopping



**1.8 Km**  
Av. Berrini

**5.0 Km**  
Av. Faria Lima

**6.1 km**

Aeroporto de Congonhas



1: Fonte: Buildings

2: Fonte Green Building Council

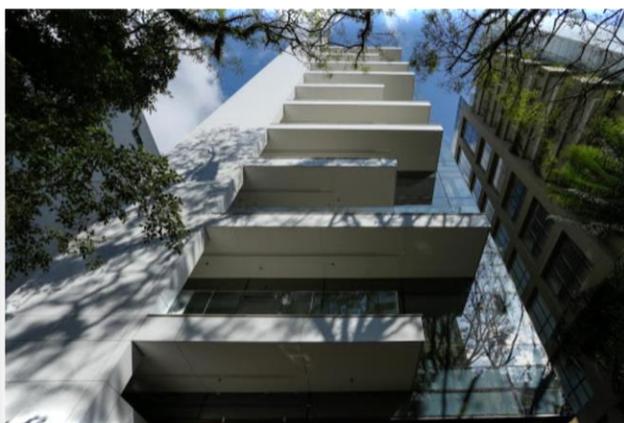
Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail [sam.imobiliario@santanderam.com](mailto:sam.imobiliario@santanderam.com)

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.



## Portfólio de Imóveis

### Edifício Work Bela Cintra



**Rua Bela Cintra, 755**

**Área Bruta Locável: 4.656,85 m<sup>2</sup>**

**Data aquisição: 27/12/19**

**Valor de avaliação: R\$ 82.400.000 (base dez/20)**

Escritório de alto padrão, localizado ao lado da Av. Paulista

### Galpão Barueri

**Av. Tucunaré, 720**

**Área Bruta Locável: 18.884 m<sup>2</sup>**

**Data aquisição: 03/04/20**

**Valor de avaliação:**

**R\$:53.300.000 (base dez/20)**



Fácil acesso à rodovia Pres Castelo Branco e ao Rodoanel

Imóvel localizado na região Metropolitana de São Paulo



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.



## 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. Fevereiro 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.