



MAIO  
2022

# Relatório Mensal

Santander Renda de Aluguéis FII  
SARE11

# Santander Renda de Aluguéis FII



MAI  
2022

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\$ 73,98

Fechamento em 31/05/2022

**Rendimento Mensal por Cota:**  
R\$ 0,62

Pagamento em 14/06/2022



### Dados Patrimoniais

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:**  
R\$ 911.210.974,2

**Quantidade de Cotas<sup>1</sup>:**  
9.234.329

**Número de Cotistas<sup>1</sup>:**  
20.557

**Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:**  
R\$ 98,68

**Início do Fundo:**  
20/12/2019

<sup>1</sup>Posição em 31/05/2022



### Taxas

**Taxa de Administração:**  
1,25%

**Taxa de Performance:**  
Não há cobrança

## Caro Investidor,

No mês de maio o Fundo irá distribuir R\$ 0,62 por cota, o que representa um *yield* anualizado de 10,0%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 73,98.

Quanto ao portfólio de imóveis do Fundo, no WT Morumbi estamos em tratativas para prorrogar dois contratos que vencem este ano e seguimos trabalhando na comercialização dos andares disponíveis, ressaltando que esta vacância atual não tem impacto financeiro na distribuição do Fundo até abril de 2023. Além disso o Fundo tem um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,58 / cota, o qual não temos intenção de distribuir até que as novas locações ocorram no imóvel e tenhamos um panorama macro mais estável.

No que diz respeito a novas aquisições de imóveis logísticos, o mercado tem tido poucas transações, pois para os FIIs de tijolo o cenário de novas captações está bastante desafiador, ao mesmo tempo em que a alavancagem está mais cara. Entretanto, temos analisado algumas alternativas e vislumbramos uma janela de oportunidade no médio prazo, com possibilidade de aquisição abaixo do custo de reposição e patamares de *Cap Rate* entre 9% e 12%.

Sobre as posições temporárias de FIIs de CRIs, entendemos que, diante do cenário atual de subida dos juros e da inflação, o carregamento desses ativos permanecerá atrativo durante o 2º semestre de 2022.

O número de cotistas do Fundo continua crescendo e rompemos a marca de mais de 20 mil cotistas, com a base aumentando em 6,2% na comparação com abril de 2022 e 64,8% em comparação com dezembro de 2021. O valor de mercado da cota no dia 31 de maio foi de R\$ 73,98, uma desvalorização de -3,8% no mês. O Fundo negocia 25,0% abaixo do seu valor patrimonial. Por fim, ressaltamos que, no mês de maio de 2022, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) teve uma valorização aproximada de 0,26%.

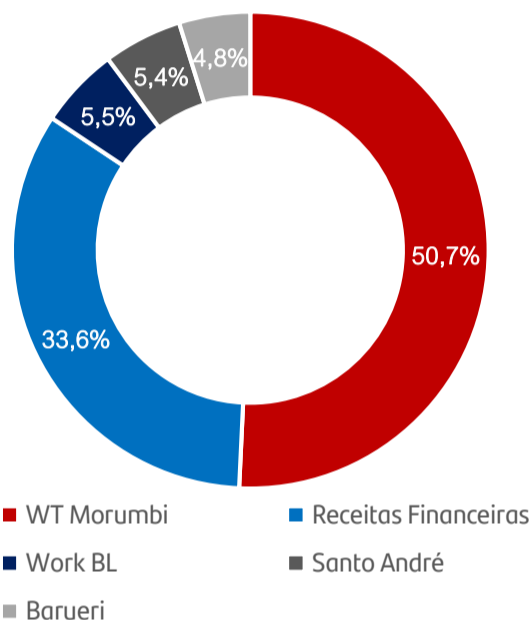


## Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 31 de maio de 2022, detém as seguintes características:

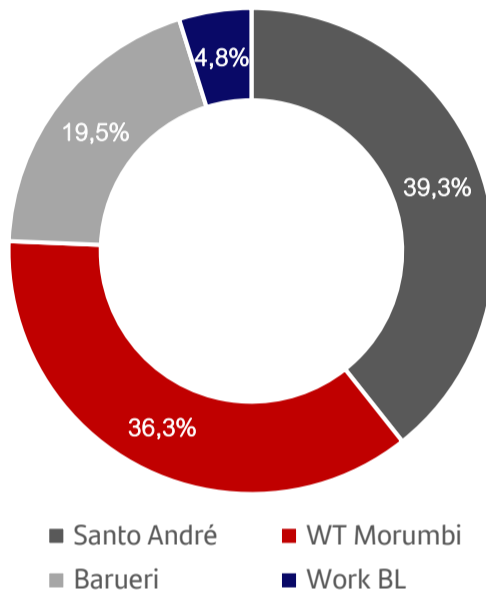
### PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

% da Receita Recebida



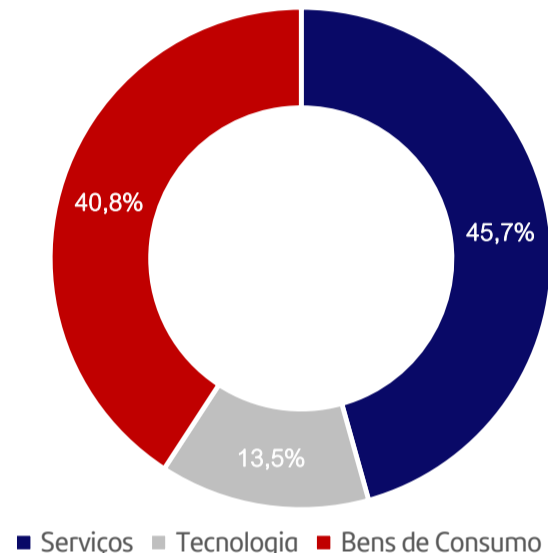
### PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

% da Área Bruta Locável



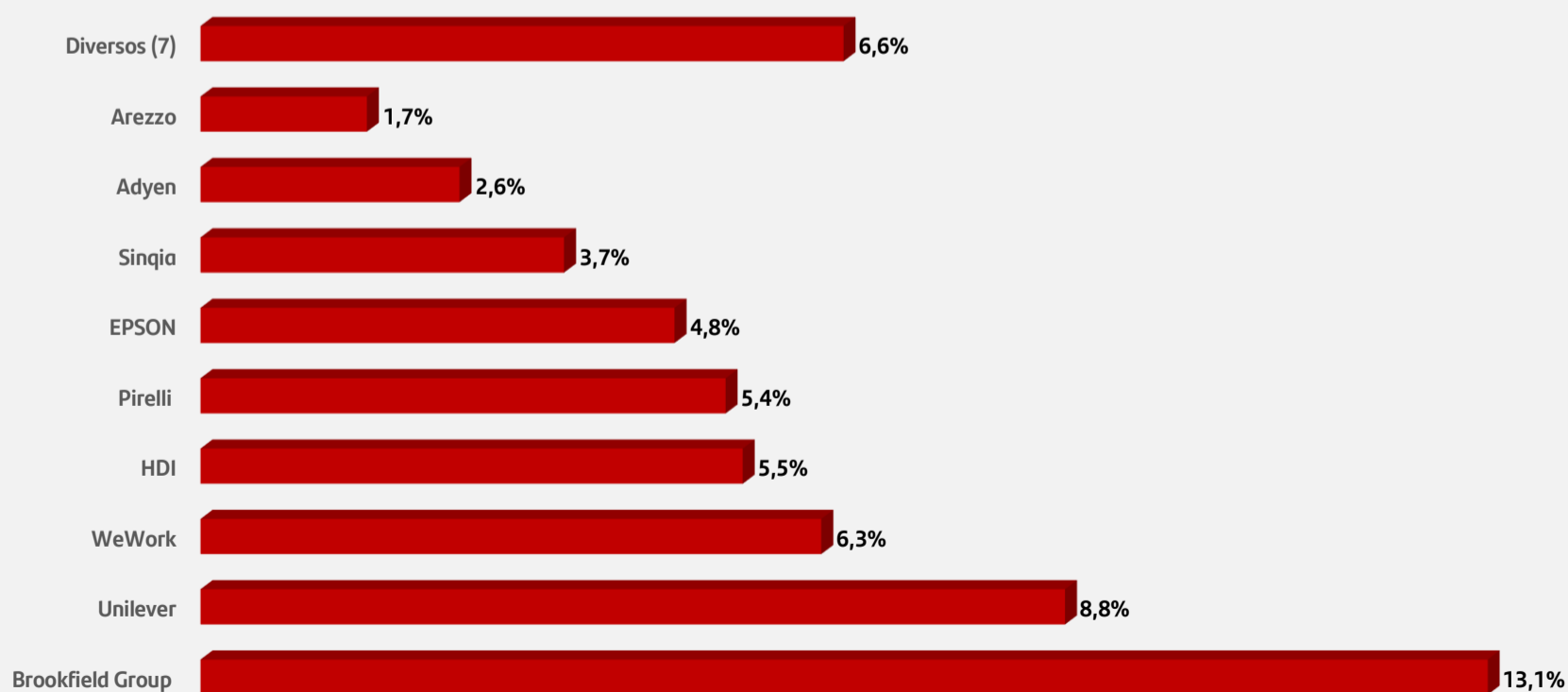
### RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade



## DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

% da Receita Recebida



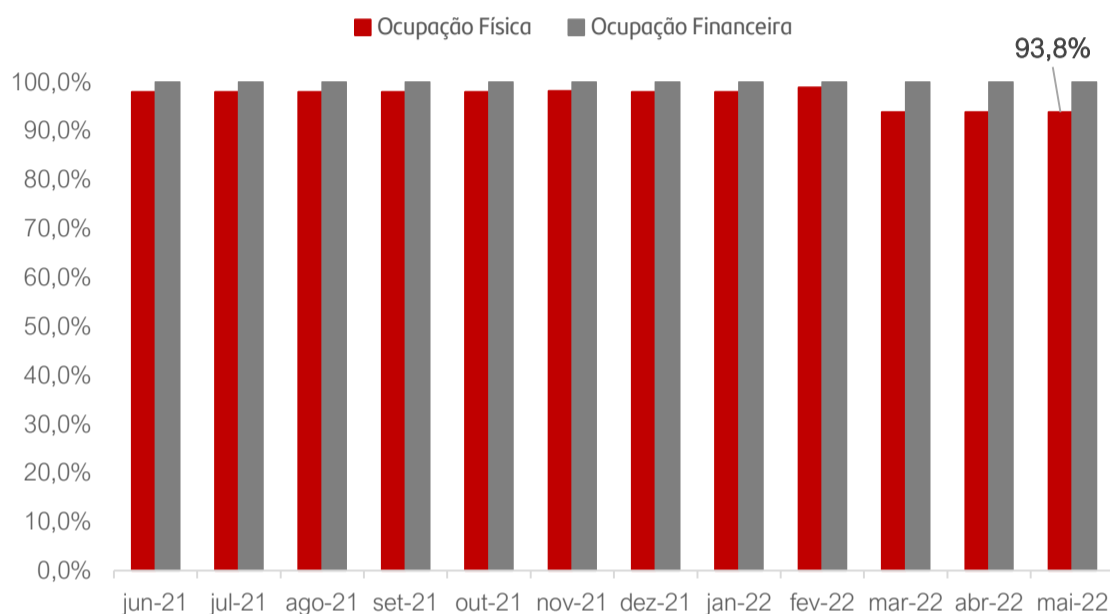
Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail [sam.imobiliario@santanderam.com](mailto:sam.imobiliario@santanderam.com). Todas as informações sobre o SARE11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: [www.santanderassetmanagement.com.br](http://www.santanderassetmanagement.com.br) - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.



## Carteira Imobiliária

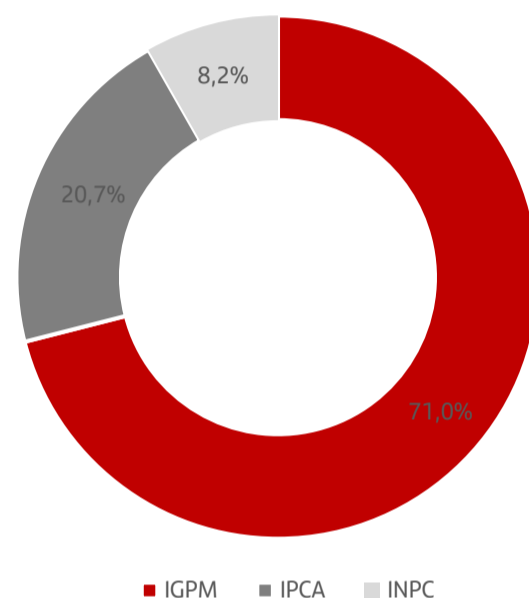
### HISTÓRICO DE VACÂNCIA

% da Área Bruta Locável



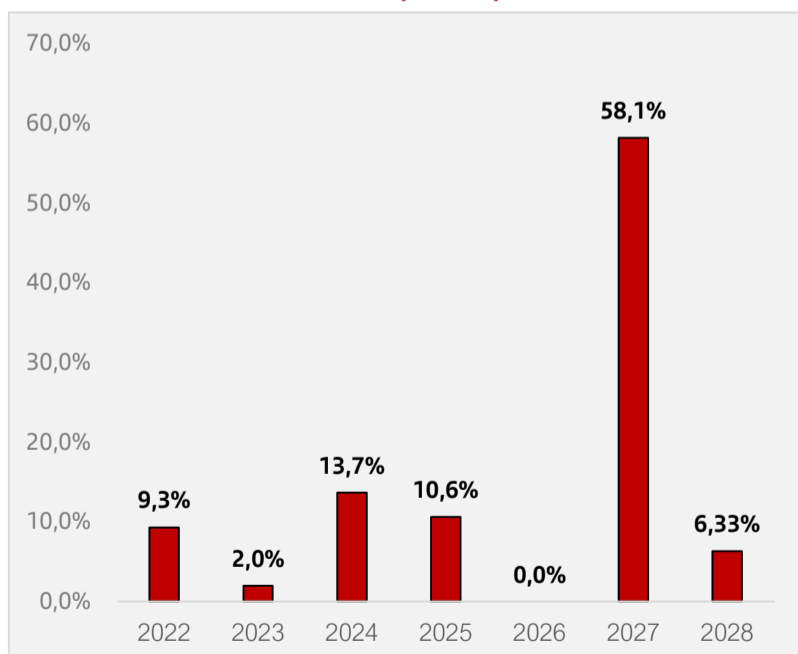
### INDEXADOR

% da Receita Imobiliária Recebida



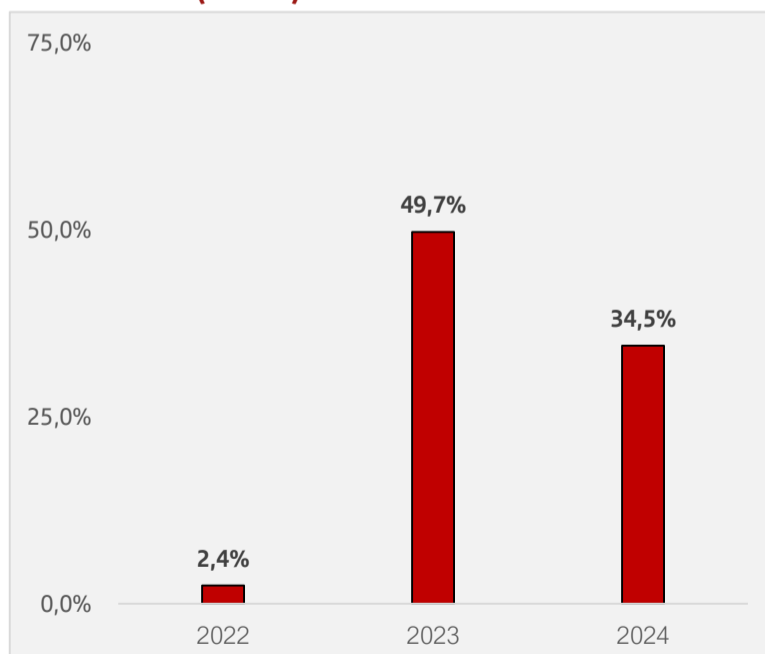
### VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>

Vencimento de Contratos (em %)



### REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Revisionais (em %)



<sup>1</sup> 100% dos contratos são típicos

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.

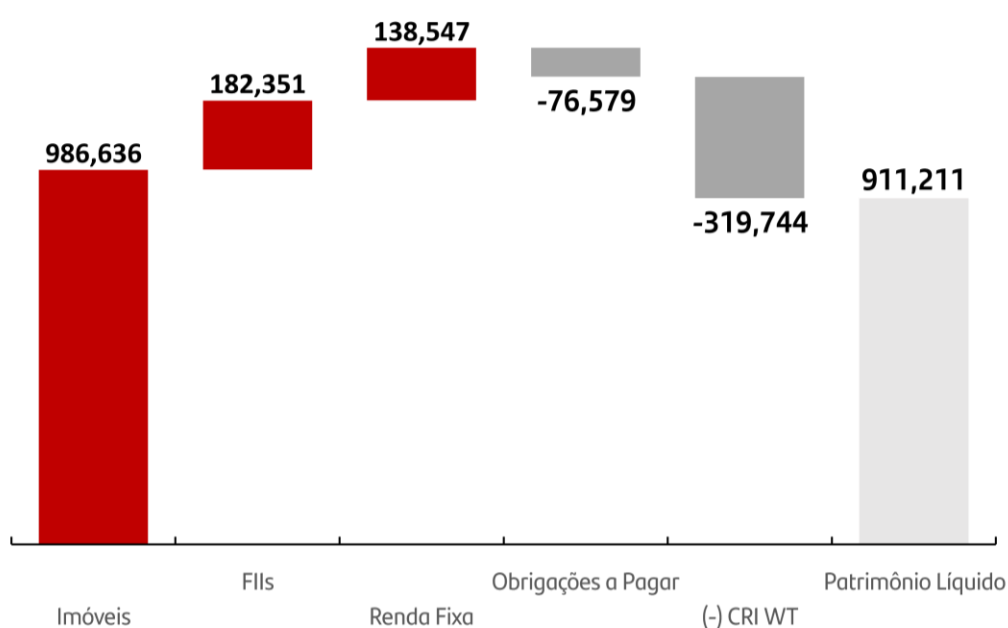


MAI  
2022



## Carteira do Fundo

A carteira do Fundo encerrou o mês de maio com o seguinte perfil de investimentos (Milhões).

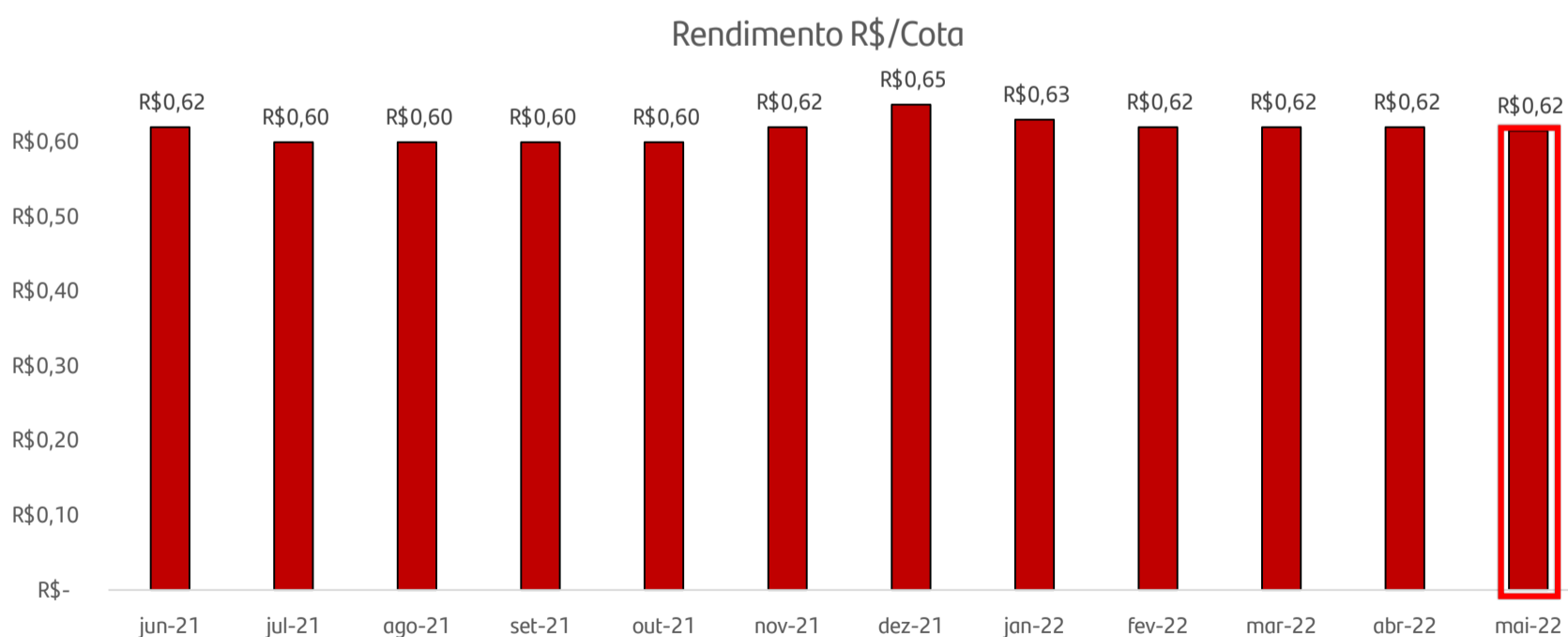


<b>Imóveis</b>	<b>R\$ 986.635.572,26</b>
WT Morumbi	R\$ 768.575.536,37
Work Bela Cintra	R\$ 84.835.000,00
Galpão Barueri	R\$ 55.043.131,90
Santo André	R\$ 78.181.903,99
<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>R\$ 320.897.766,42</b>
Cotas de FIs	R\$ 182.351.248,01
LFT	R\$ 138.546.518,41
<b>Obrigações a Pagar</b>	<b>-R\$ 76.578.674,68</b>
<b>(-) CRI WT</b>	<b>-R\$ 319.743.689,75</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 911.210.974,25</b>



## Rendimentos

No dia 14 de junho de 2022 será pago o valor de R\$ 0,62/cota, referente aos rendimentos de maio de 2022.



O fundo possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de R\$: 5.315.247,3 equivalente a aproximadamente R\$ 0,58 por 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.

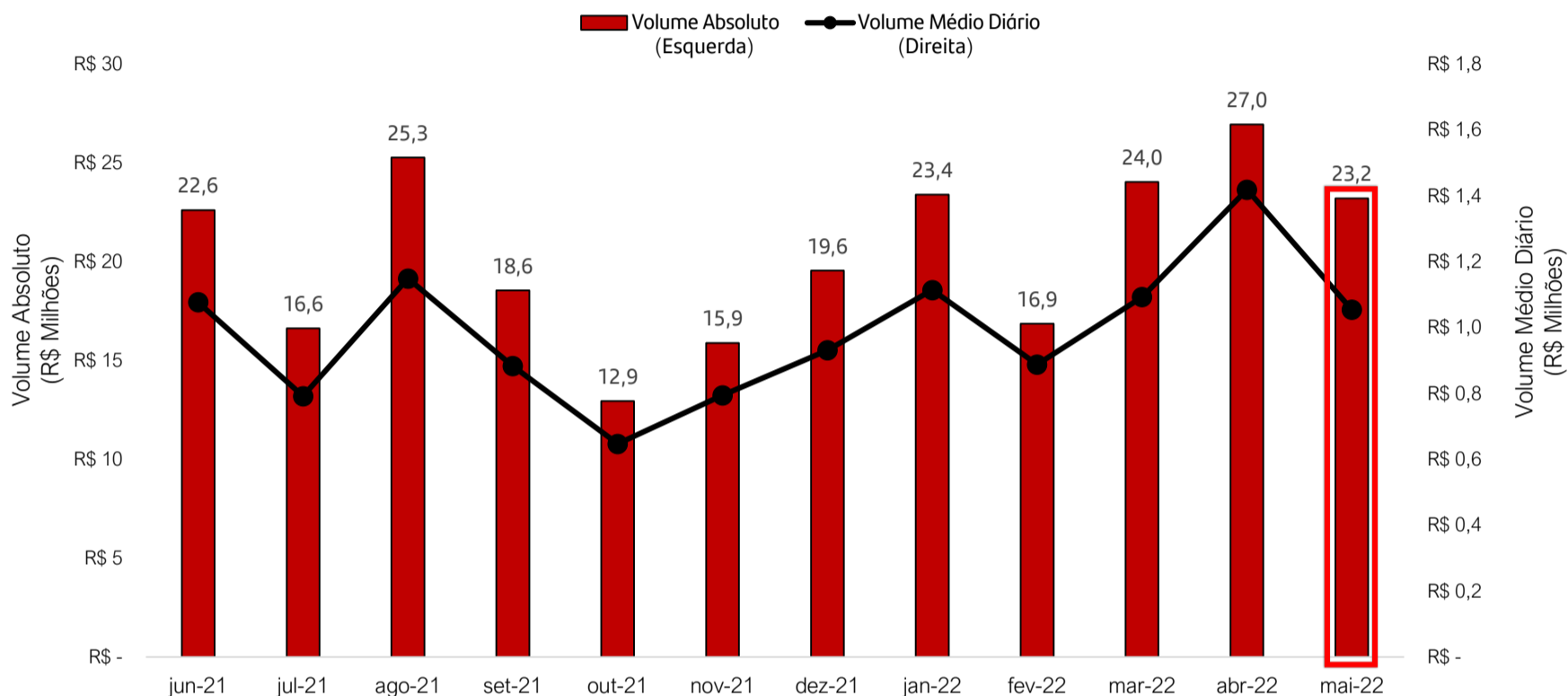


# MAI 2022



## Negociação

Durante o mês de maio de 2022 o fundo negociou R\$ 23.215.571,2 em cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez média diária de R\$ 1.055.253,2. Considerando os 3 últimos meses, temos uma liquidez média diária de R\$ 1.178.192,6.



Fonte: BroadCast



## Informações Contábeis

	Março 2022	Abril 2022	Maio 2022	12 Meses
<b>Receitas</b>	R\$ 8.441.979,45	R\$ 8.229.686,00	R\$ 8.459.805,65	R\$ 96.094.442,15
Imóveis	R\$ 5.567.988,96	R\$ 5.576.919,41	R\$ 5.490.463,85	R\$ 62.738.724,07
FII	R\$ 1.609.701,05	R\$ 1.673.513,38	R\$ 1.822.811,27	R\$ 25.535.586,23
RF	R\$ 1.264.289,44	R\$ 979.253,20	R\$ 1.146.530,53	R\$ 7.820.131,86
<b>Despesas</b>	-R\$ 2.254.467,12	-R\$ 2.346.195,29	-R\$ 2.378.683,02	-R\$ 26.997.817,64
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 600.771,15	-R\$ 696.884,21	-R\$ 642.498,44	-R\$ 8.259.415,49
Outras Despesas	-R\$ 85.449,86	-R\$ 86.550,94	-R\$ 178.895,06	-R\$ 1.241.226,04
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.568.246,11	-R\$ 1.562.760,14	-R\$ 1.557.289,52	-R\$ 17.497.176,11
<b>Resultado</b>	R\$ 6.187.512,33	R\$ 5.883.490,71	R\$ 6.081.122,63	R\$ 69.096.624,51
Resultado Período Anteriores				
<b>Distribuição</b>	R\$ 5.725.283,98	R\$ 5.725.283,98	R\$ 5.725.283,98	R\$ 65.928.562,32

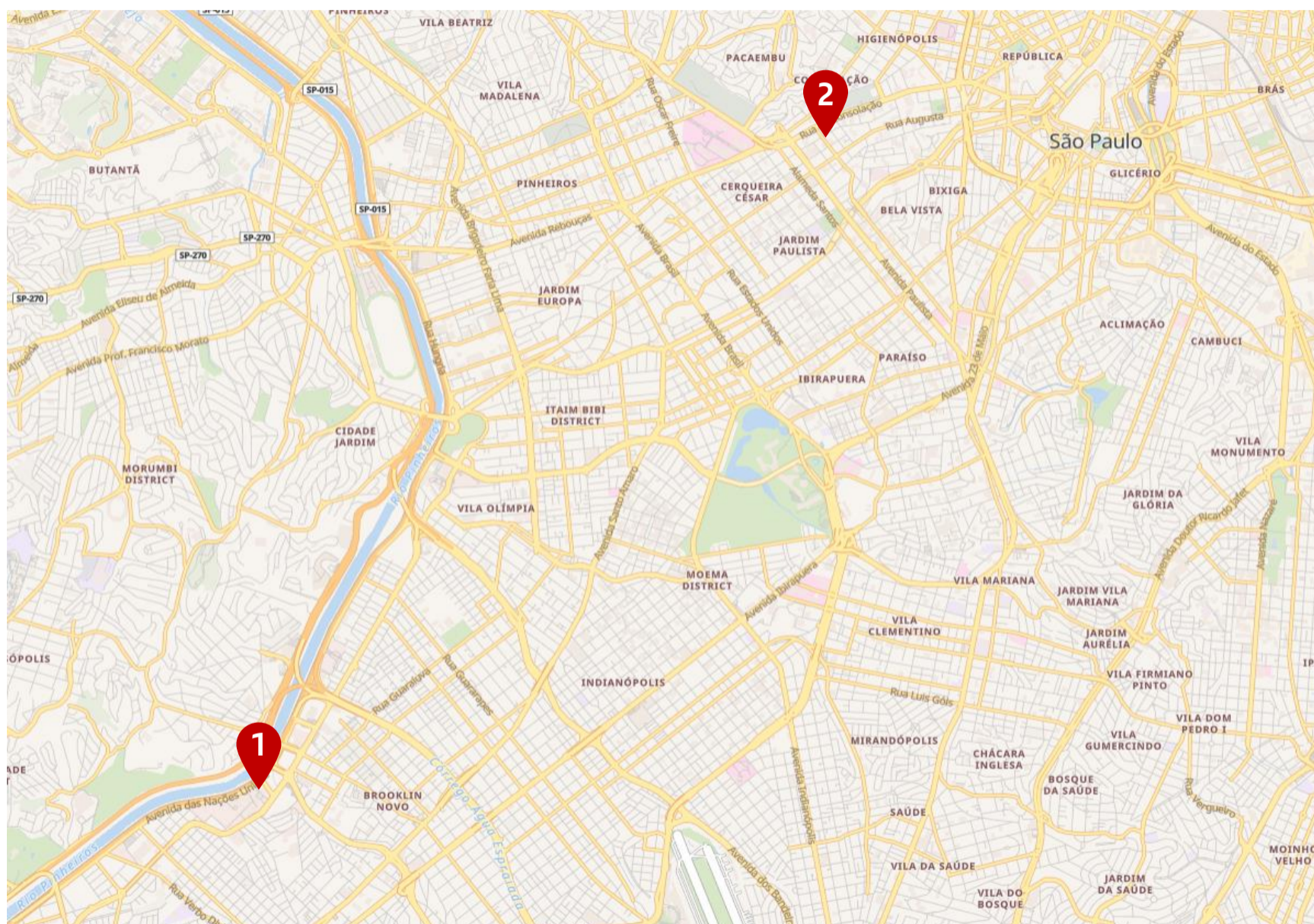
Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail [sam.imobiliario@santanderam.com](mailto:sam.imobiliario@santanderam.com)

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

### Localização São Paulo - Office



#### Legenda:

1 – WT Morumbi

2 – Work Bela Cintra

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

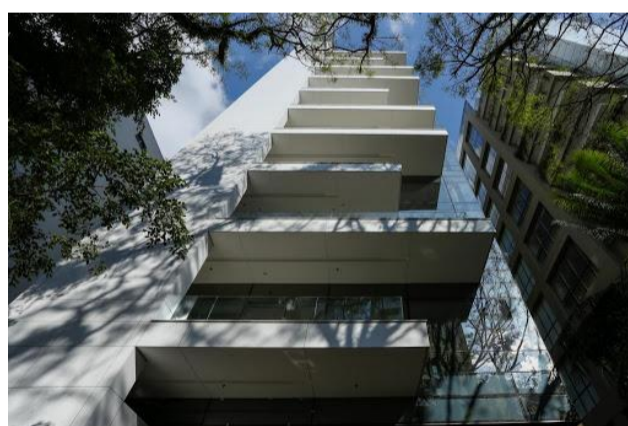
### Office

#### WT Morumbi



**Av. Das Nações Unidas, 14.261**  
**São Paulo – SP**  
**Data aquisição: 16/12/20**  
**Valor de avaliação: R\$**  
**768.575.536,37 (base dez/21)**  
**Participação: 75%**  
**Área Bruta Locável: 35.110 m<sup>2</sup> (Já na participação ideal)**  
**Vacância: 17,1%**

#### Edifício Work Bela Cintra



**Rua Bela Cintra, 755**  
**São Paulo – SP**  
**Data aquisição: 27/12/19**  
**Valor de avaliação: R\$ 84.835.000**  
**(base dez/21)**  
**Participação: 100%**  
**Área Bruta Locável: 4.656,85 m<sup>2</sup>**  
**Vacância: 0%**

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

### Localização São Paulo Raio 30km – Logística



#### Legenda:

- 1 – Galpão Santo André
- 2 – Galpão Barueri

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.

MAI  
2022



## Portfólio de Imóveis

### Logística

#### Santo André



**Av. João Pessoa, 500**

**Santo André - SP**

**Data aquisição: 30/12/21**

**Valor de aquisição: R\$ 78.181.904**  
(base dez/21)

**Participação: 100%**

**Área Bruta Locável: 38.025,68**  
**m<sup>2</sup>**

**Vacância: 0%**

#### Barueri



**Av. Tucunaré, 720**

**Barueri - SP**

**Data aquisição: 03/04/20**

**Valor de avaliação: R\$55.043.131,90**  
(base dez/21)

**Participação: 100%**

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

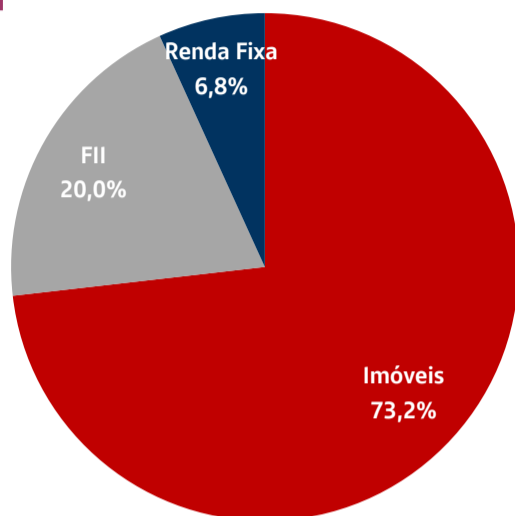
**Vacância: 0%**

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.



## Distribuição por Ativo



Os fundos imobiliários correspondem a aproximadamente 20,0% 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.

### BTCR – 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.

### HGCR – CSHG Recebíveis Imobiliários

**Objetivo do fundo:** O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo.

### 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).

### 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.

### 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.

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. Maio 2022.



### 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.