

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Abril/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 grandes centros e distribuir mensalmente os rendimentos de aluguéis aos cotistas.

Início do Fundo:
20/12/2019



RENTABILIDADE

Valor de Mercado da Cota:
R\$ 48,00
Fechamento em 30/04/2024

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,36
Pagamento em 15/05/2024



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 820.174.622,2

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 88,82

Número de Cotistas¹:
41.240



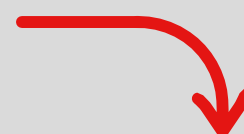
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 30/04/2024.

Comentário do Gestor



No mês de abril, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,36/cota, o que representa um yield anualizado de 9,38%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 48,0. **O Fundo possui um resultado acumulado de R\$ 0,86/cota**, sendo que a parcela referente às multas recebidas pelas rescisões do 12º, 13º, 14º, 15º e 29º andares do WT Morumbi será distribuída ao longo do 1º semestre de 2024.

Conforme divulgado em Fato Relevante, **concluimos a locação do 14º e 15º andares do WT Morumbi**. O contrato de Locação **possui prazo de 60 meses contados a partir de 01 de maio de 2024**, com carência de 4 meses.

Seguimos em **tratativas avançadas para a locação de outros andares do WT Morumbi** e continuamos acompanhando as demais visitas que estão ocorrendo no Edifício. Contudo, devemos ressaltar que o processo é relativamente moroso. Como exemplo, o início das negociações / visitas para a locação do 14º e 15º andares ocorreu em janeiro de 2024 e o processo foi concluído apenas em maio.

No mês de abril, **recebemos a multa por rescisão antecipada dos antigos inquilinos do 14º, 15º e 29º andares no WT Morumbi**. Informamos que parte desses recursos já foram utilizados na distribuição desse mês e o saldo remanescente será diluído entre maio e junho. Entendemos que, apesar da contabilização dos

recursos ser exclusivamente no mês de abril (Receita Financeira), **é essencial equalizar o fluxo de utilização até o final do primeiro semestre**.

Quanto às negociações com os atuais inquilinos do WT Morumbi, **finalizamos a extensão do contrato de locação do inquilino do 24º, 25º, 26º e 27º andares**. O contrato vencia em novembro de 2027 e foi estendido em mais 36 meses, **adiando o vencimento para novembro de 2030**, sendo que, como contrapartida da extensão de prazo, foi concedido um desconto no aluguel por 12 meses, com efeito retroativo de fevereiro/24 até janeiro/25.

Na página seguinte, abordamos todos os andares do WT Morumbi, considerando vacância e condições de comercialização.

Em relação ao portfólio logístico do SARE11, seguimos acompanhando as visitas no galpão de Santo André com as principais consultorias imobiliárias especializadas. **A equipe de Gestão segue com uma visão positiva quanto à locação e acreditamos que possa ser concretizada antes do término do aviso prévio, no início de setembro**.

Já em relação ao Galpão de Barueri, no mês de abril **o aluguel foi reajustado pelo índice INPC e o desconto, concedido na revisional**

do ano passado, se encerrou. Quanto às obras contratadas, informamos que já finalizamos as obras do pátio de manobras, de acessibilidade e da cobertura do galpão.

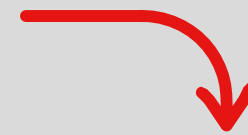
A equipe de Gestão segue avaliando possíveis cenários de redução de alavancagem do Fundo, seja via venda de FII's, de imóveis, ou de uma combinação de ambos.

Por fim, considerando os eventos recentes e seus impactos no nível de ocupação dos imóveis do Fundo, continuamos com a expectativa de manter a distribuição de rendimento entre R\$ 0,30 e 0,40 por cota até o final do semestre.

A fim de otimizar a comunicação com nossos cotistas, segue vídeo resumo abaixo:



Comentário do Gestor

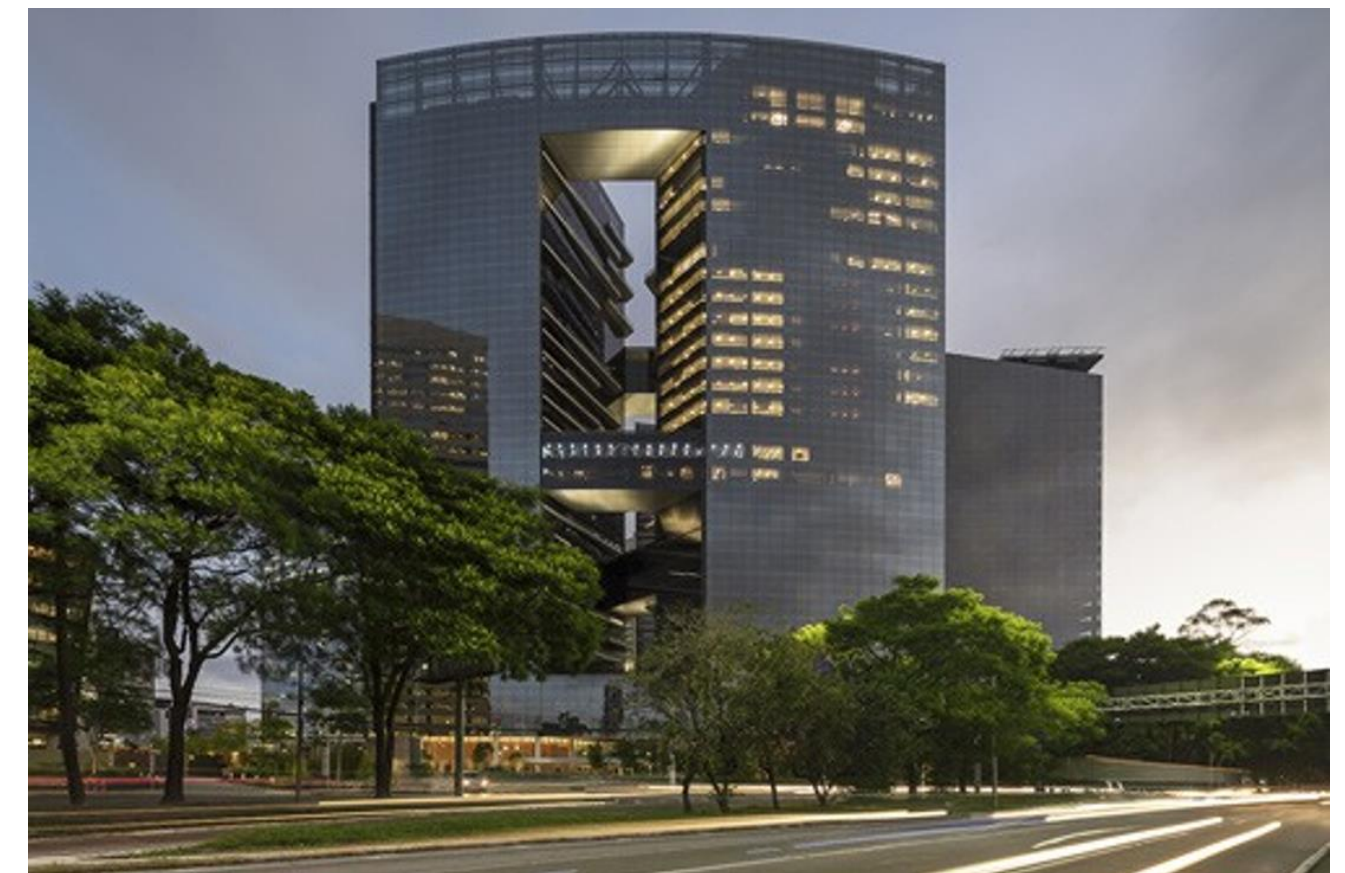


Fato Relevante – WT Morumbi – Locação 14° e 15° Andar

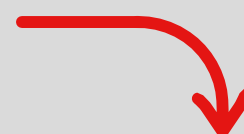
O Fundo **concluiu a assinatura do contrato de locação das unidades 1401B e 1501B**, correspondente a área de aproximadamente 3.009,18m², todos localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi. O contrato de locação possui **prazo de 60 (sessenta) meses contados a partir de 01 de maio de 2024**, com carência de 4 meses. Devido às negociações entre a equipe de gestão e os antigos locatários, os andares se encontram mobiliados e em boas condições, possibilitando, então, uma carência menor que a praticada no mercado atual. Adicionalmente, ressaltamos que os valores praticados na negociação estão em linha com a região.

A partir de maio, os custos de IPTU, taxa condominial e consumo serão pagos pelo novo locatário, **empresa multinacional do setor automobilístico**, resultando em um impacto positivo imediato aproximado de R\$ 0,01 por cota. Após o período de carência, estimamos um impacto adicional de R\$ 0,02 na distribuição de rendimentos, totalizando um resultado de R\$ 0,03 por cota ao final do período.

Por fim, considerando o fechamento do mês de abril/24, a assinatura do contrato de locação diminuirá a vacância do WT Morumbi de 29,5% para 23,0%. Já a vacância do portfólio de lajes corporativas do Fundo, será reduzida de 26,0% para 20,3%.



Comentário do Gestor

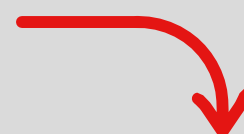


Em relação às movimentações do **WT Morumbi**, segue quadro de áreas com todos os andares do imóvel e respectiva condição. Considerando os recebimentos de abril, a atual vacância do WT Morumbi é de 29,5%. Ao considerarmos as vacâncias futuras contratadas, a partir de agosto de 2024, a vacância física poderá atingir 31,4%.

Andar Conjunto(s)	Situação	Condição do Andar
31 3101B	Rescisão Antecipada - Estimativa Agosto/24	Mobiliado
30 3001B	Rescisão Antecipada - Estimativa Agosto/24	Mobiliado
29 2901B	Vago	Piso Elevado e Forro Modular
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 – (6 de 9 meses)	
19 1901B	Rescisão Antecipada - Estimativa Junho/24	Piso Elevado e Forro Modular
18 1801B	Vago	Semi Mobiliado

Andar Conjunto(s)	Condição	Condição do Andar
17 1701B	Locado	
16 1601B	Locado	
15 1501B	Vago – Locado a partir de Maio	
14 1401B	Vago – Locado a partir de Maio	
13 1301B	Vago	Piso Elevado e Forro Modular
12 1201B	Vago	Piso Elevado e Forro Modular
11 1101B	Locado	
10 1001B	Vago	Semi Mobiliado
9 901B	Vago	Semi Mobiliado
8 801B	Vago	Semi Mobiliado
7 701B	Locado	
6 601B	Locado	
5 501B	Locado	
4 401B	Locado	
3 301B	Locado	

Comentário do Gestor



Ainda em relação ao **WT Morumbi**, com objetivo de sensibilizar o impacto estimado na distribuição de rendimento por cota do SARE11, simulamos na tabela abaixo eventuais locações dos andares vagos no imóvel. Como referência, utilizamos a faixa de **A: R\$ 90,0 /m²– B: R\$ 120,0 /m²** para valor do aluguel. Adicionalmente, a locação da unidade cessa o custo de vacância também.

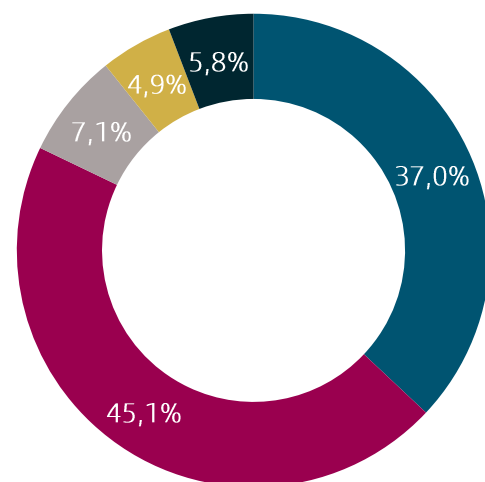
Andar	Conjunto(s)	Redução Custo de Vacância por Cota	Incremento estimado com locação por Cota (A-B)	Consolidado Vacância + Locação Por Cota (A-B)
30/31	3001B 3101B	R\$ 0,008	R\$ 0,017 – R\$ 0,022	R\$ 0,025 – R\$ 0,031
29	2901B	R\$ 0,006	R\$ 0,012 – R\$ 0,016	R\$ 0,018 – R\$ 0,022
19	1901B	R\$ 0,006	R\$ 0,012 – R\$ 0,016	R\$ 0,018 – R\$ 0,022
18	1801B	R\$ 0,005	R\$ 0,011 – R\$ 0,014	R\$ 0,016 – R\$ 0,020
13	1301B	R\$ 0,006	R\$ 0,011 – R\$ 0,015	R\$ 0,017 – R\$ 0,021
12	1201B	R\$ 0,006	R\$ 0,012 – R\$ 0,016	R\$ 0,018 – R\$ 0,022
10	1001B	R\$ 0,006	R\$ 0,012 – R\$ 0,016	R\$ 0,018 – R\$ 0,022
9	901B	R\$ 0,006	R\$ 0,011 – R\$ 0,015	R\$ 0,017 – R\$ 0,021
8	801B	R\$ 0,006	R\$ 0,011 – R\$ 0,015	R\$ 0,017 – R\$ 0,020
Total		R\$ 0,055	R\$ 0,131 – R\$ 0,175	R\$ 0,197 – R\$ 0,240

Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 30 de abril de 2024, detém as seguintes características:

PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

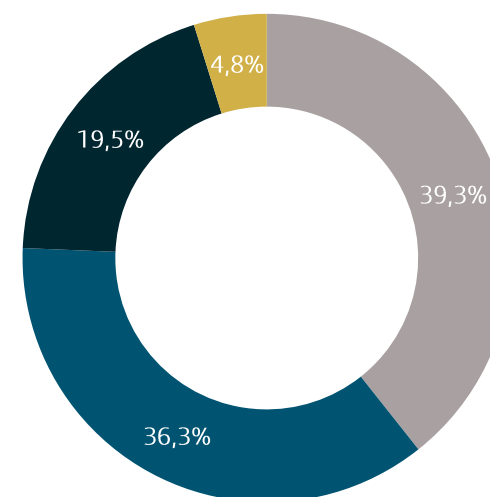
% da Receita Recebida



- WT Morumbi
- Santo André
- Barueri
- Receitas Financeiras
- Work BL

PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

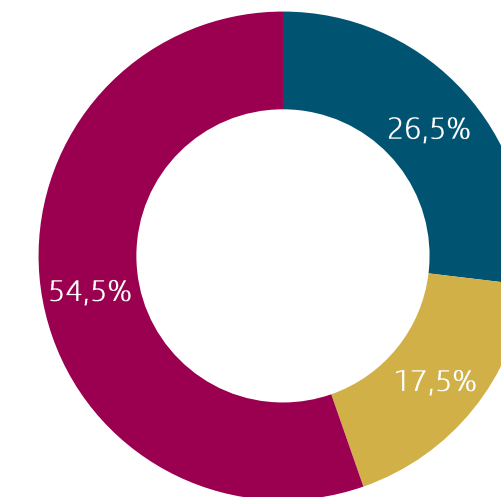
% da Área Bruta Locável



- Santo André
- WT Morumbi
- Barueri
- Work BL

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade

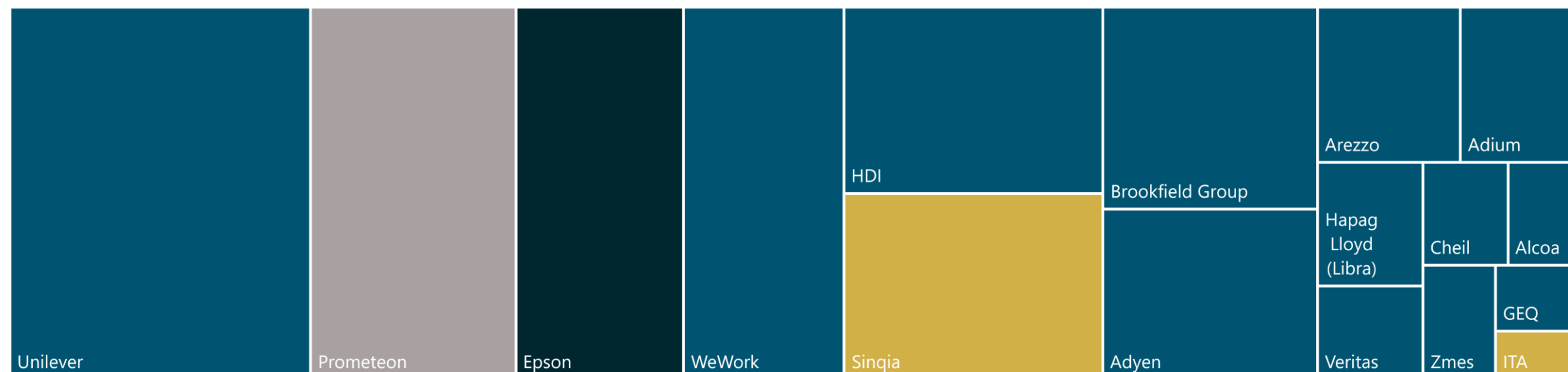


- Serviços
- Tecnologia
- Bens de Consumo

* Receitas Financeiras: Estão inclusas as rescisões do 14º, 15º e 29º andar do WT Morumbi.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

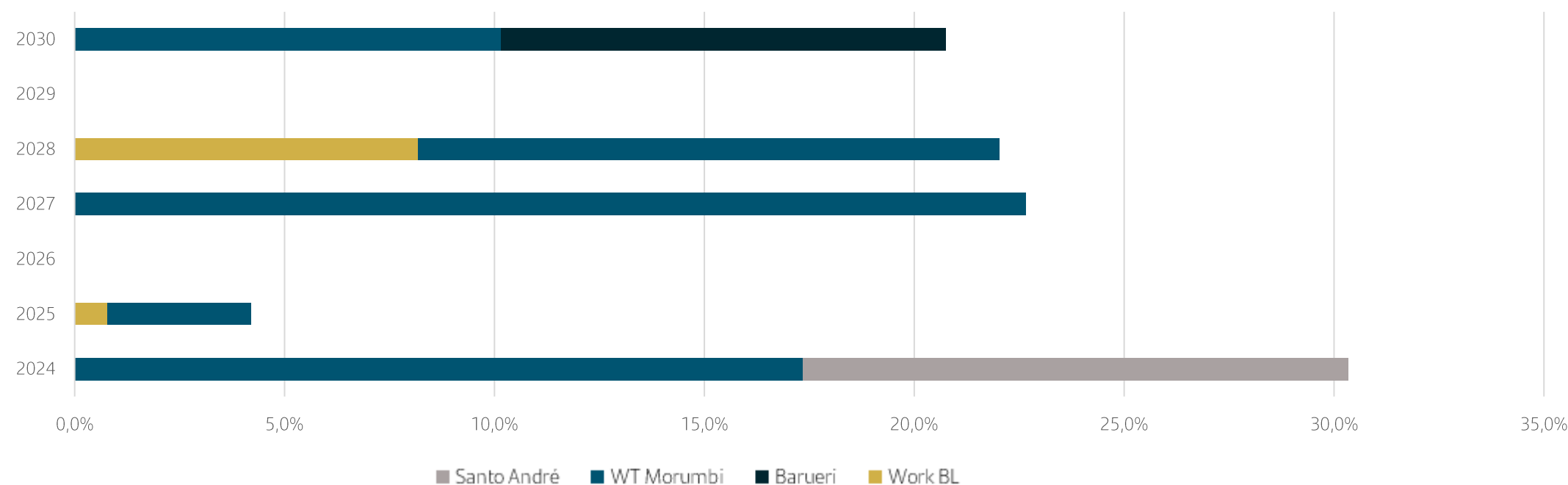
% da Receita Imobiliária Recebida



Carteira Imobiliária

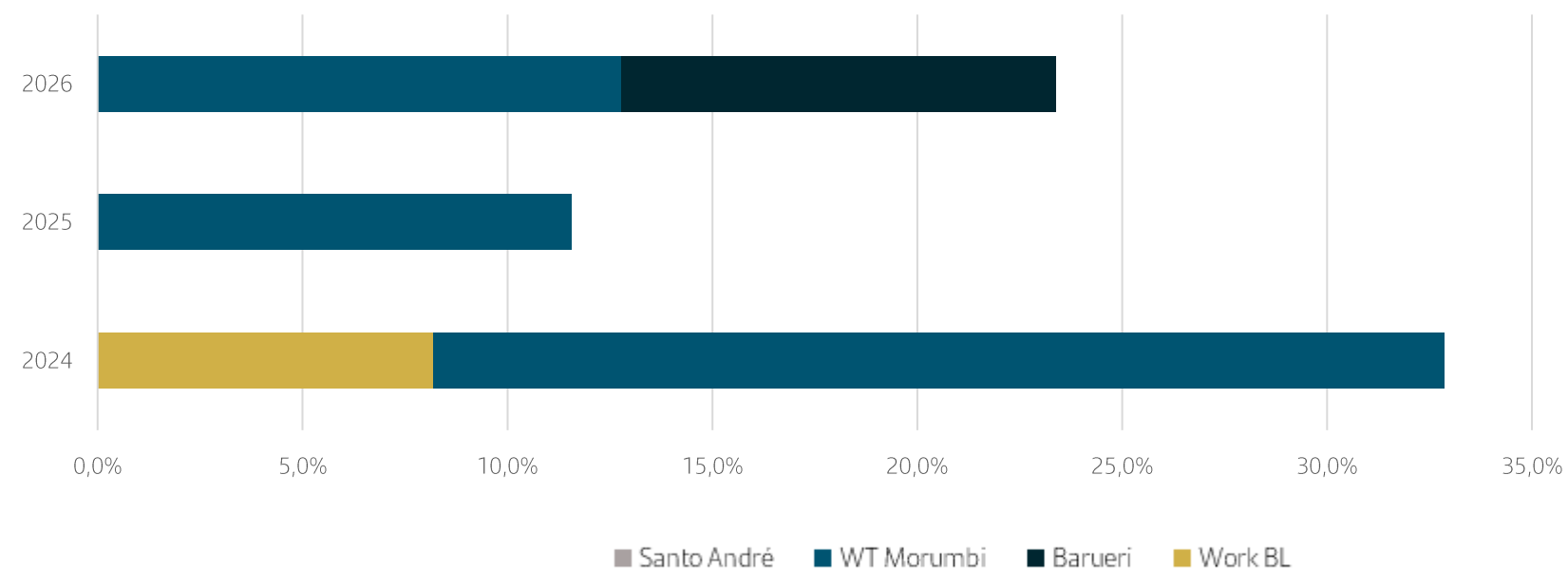


VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



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 100% dos vencimentos de 2024.

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



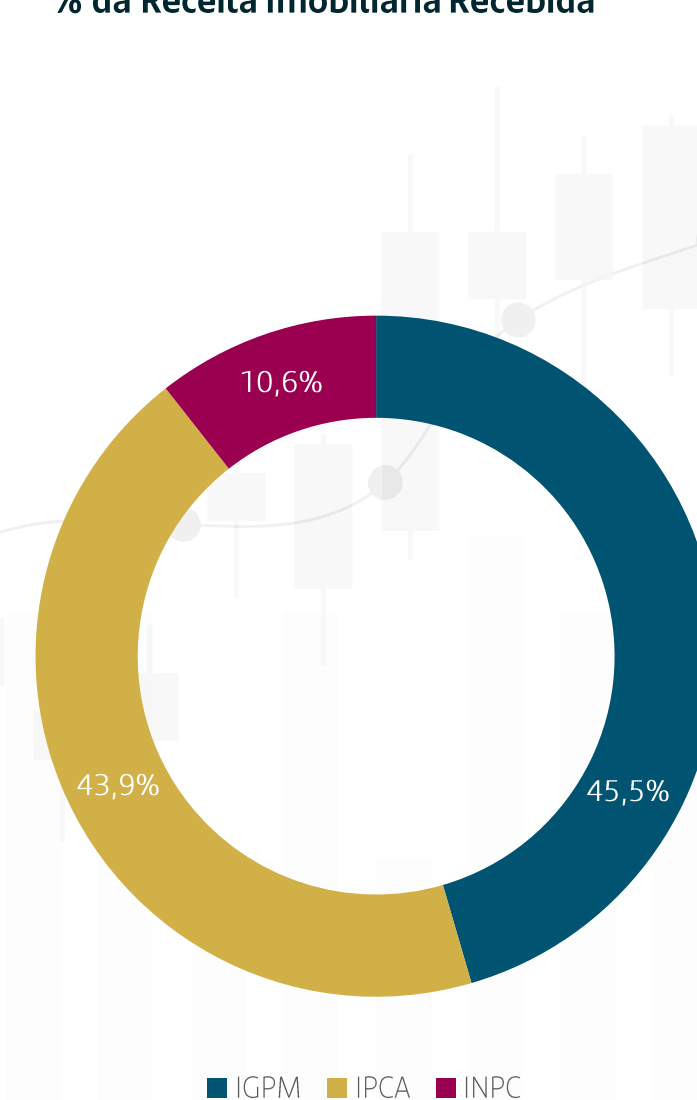
Carteira Imobiliária



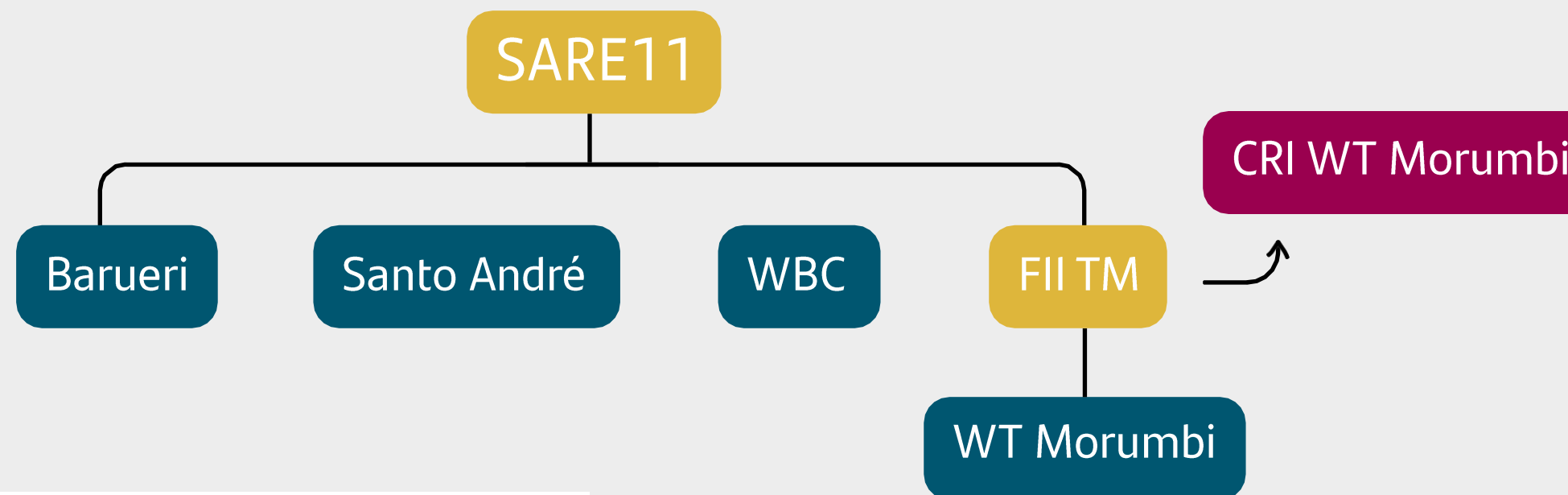
HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



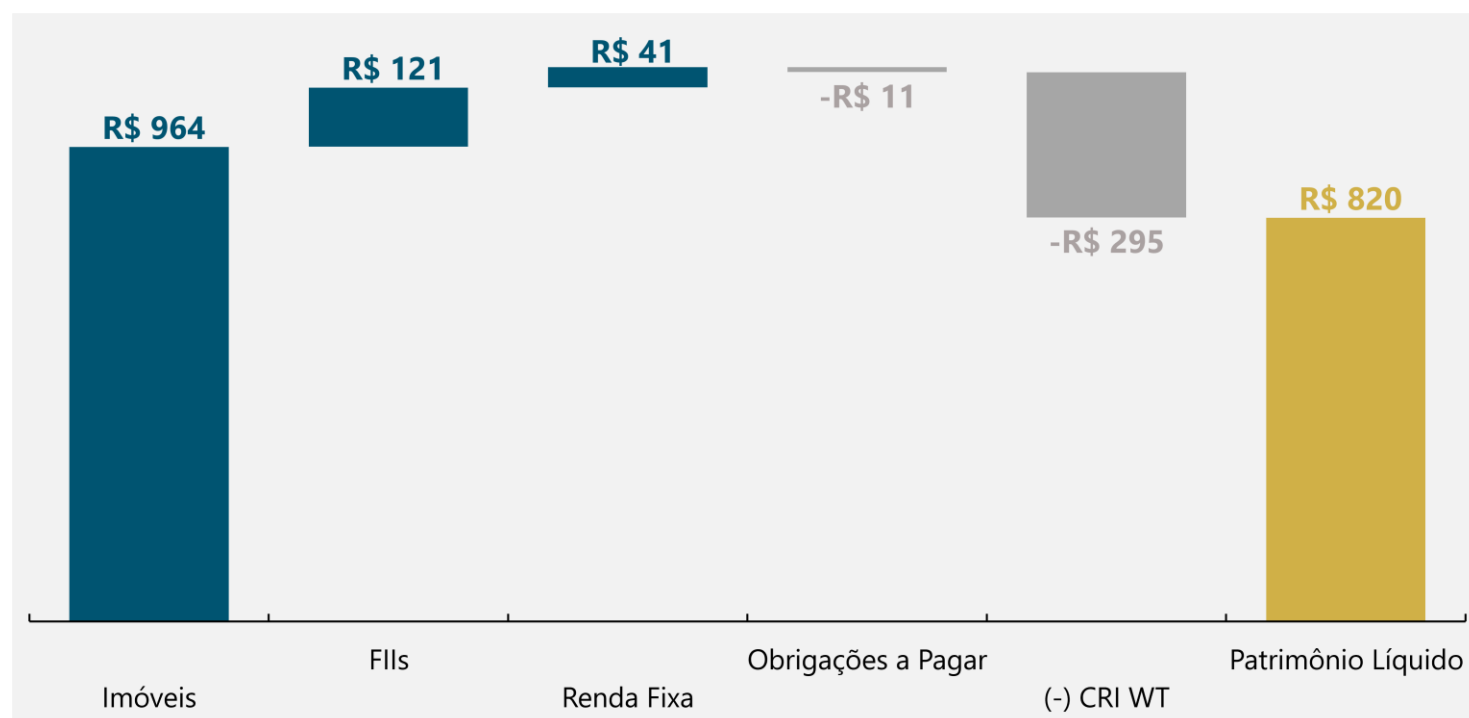
INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



ESTRUTURA DOS ATIVOS



CARTEIRA DO FUNDO



Imóveis	R\$ 963.700.000,0
WT Morumbi	R\$ 717.300.000,0
Work Bela Cintra	R\$ 86.300.000,0
Galpão Barueri	R\$ 60.100.000,0
Santo André	R\$ 100.000.000,0
Aplicações Financeiras	R\$ 162.079.509,9
Cotas de FII	R\$ 120.699.892,1
LFT	R\$ 41.379.617,8
Obrigações a Pagar	-R\$ 10.675.983,4
(-) CRI WT	-R\$ 294.928.904,3
Patrimônio Líquido	R\$ 820.174.622,2

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\$ 294.90 milhões

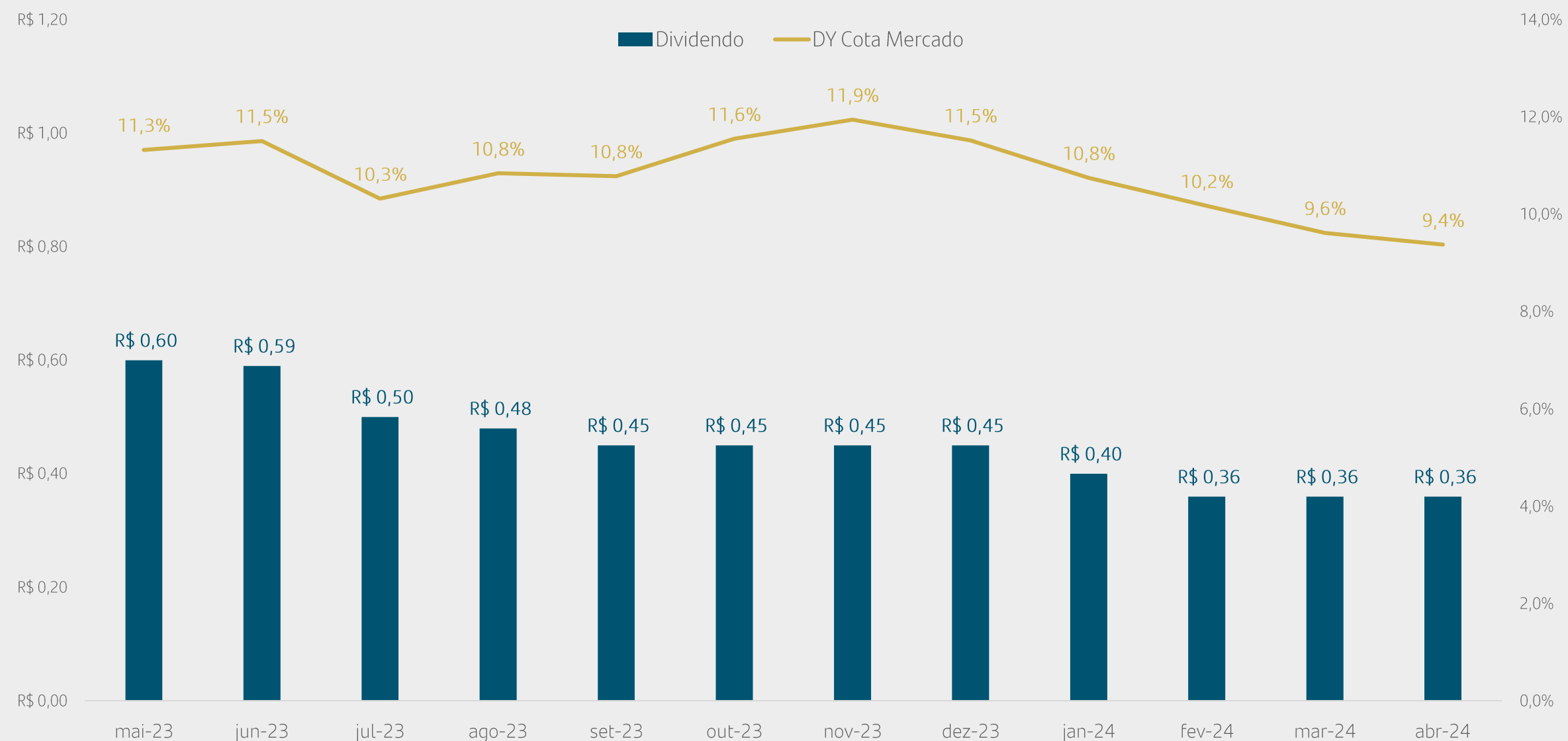
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	fevereiro-24	março-24	abril-24	Abril 2024 R\$/Cota
Receitas	R\$ 6.592.132,1	R\$ 5.544.927,1	R\$ 6.910.594,7	R\$ 0,75
Imóveis	R\$ 5.122.487,0	R\$ 4.162.255,0	R\$ 5.456.817,7	R\$ 0,59
FII	R\$ 1.256.725,2	R\$ 1.128.039,6	R\$ 1.180.134,9	R\$ 0,13
RF	R\$ 212.919,9	R\$ 254.632,6	R\$ 273.642,1	R\$ 0,03
Despesas	-R\$ 2.195.218,1	-R\$ 2.476.444,3	-R\$ 2.300.904,3	-R\$ 0,25
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 331.317,3	-R\$ 474.476,6	-R\$ 398.565,6	-R\$ 0,04
Outras Despesas	-R\$ 417.360,2	-R\$ 560.490,1	-R\$ 465.906,2	-R\$ 0,05
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.446.540,5	-R\$ 1.441.477,6	-R\$ 1.436.432,5	-R\$ 0,16
Resultado	R\$ 4.396.914,0	R\$ 3.068.482,8	R\$ 4.609.690,4	R\$ 0,50
Resultado Período Anteriores		R\$ 255.875,6		
Distribuição	R\$ 3.324.358,4	R\$ 3.324.358,4	R\$ 3.324.358,4	R\$ 0,36

Rendimentos

No dia 15 de maio de 2024, será pago o valor de R\$0,36/cota, referente aos rendimentos de abril de 2024.

RENDIMENTOS R\$/COTA

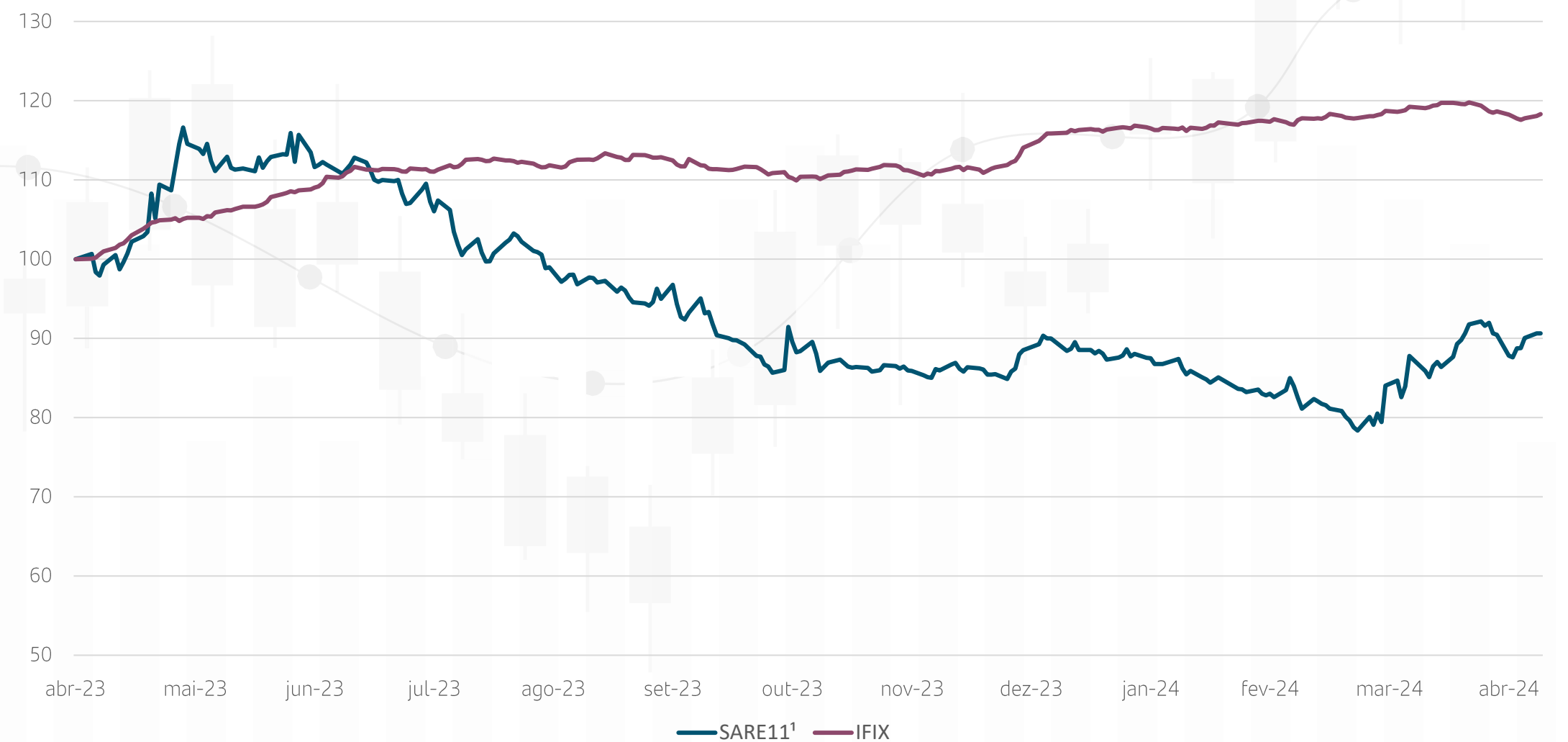


O saldo acumulado de rendimento não distribuído desde o início do Fundo é de **R\$: 7.946.776,04 (R\$ 0,86/Cota)**

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

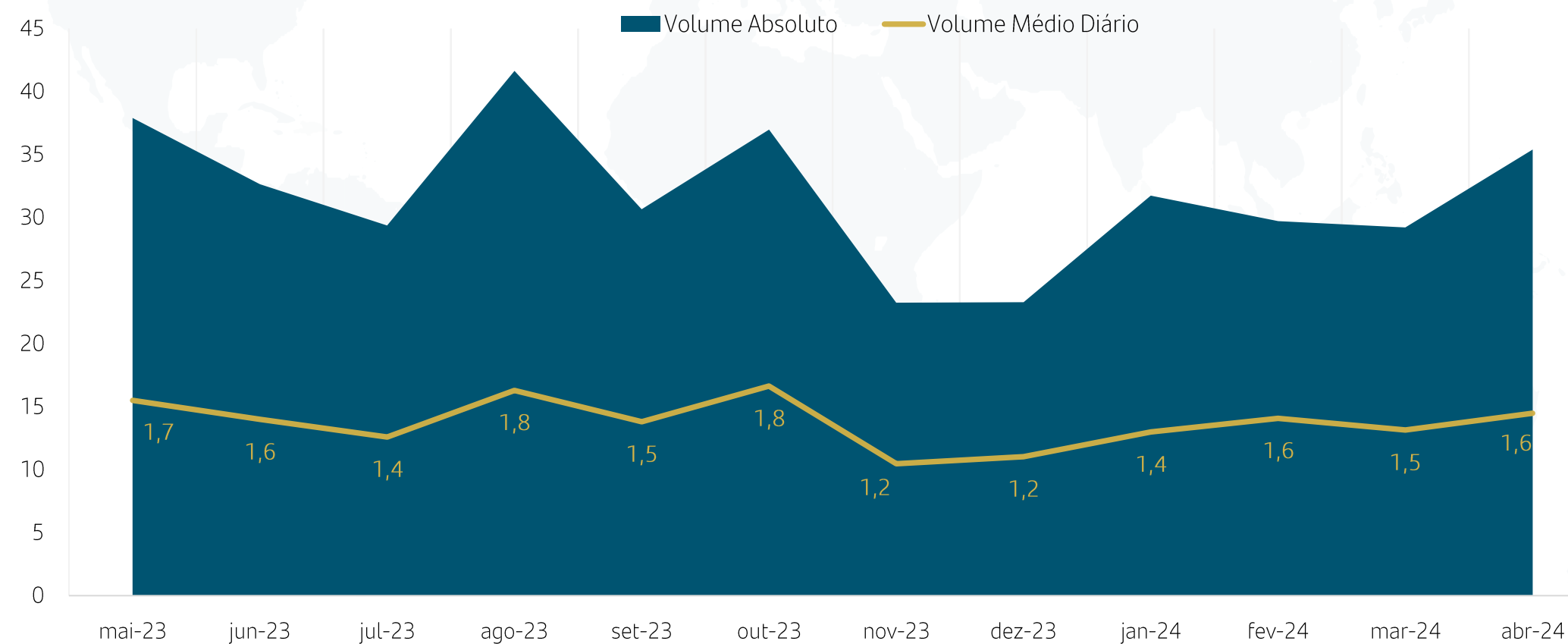
Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 35.408.690,3 em cotas no mercado secundário da B3 em abril de 2024, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.609.485,92. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.546.723,15.



Rentabilidade

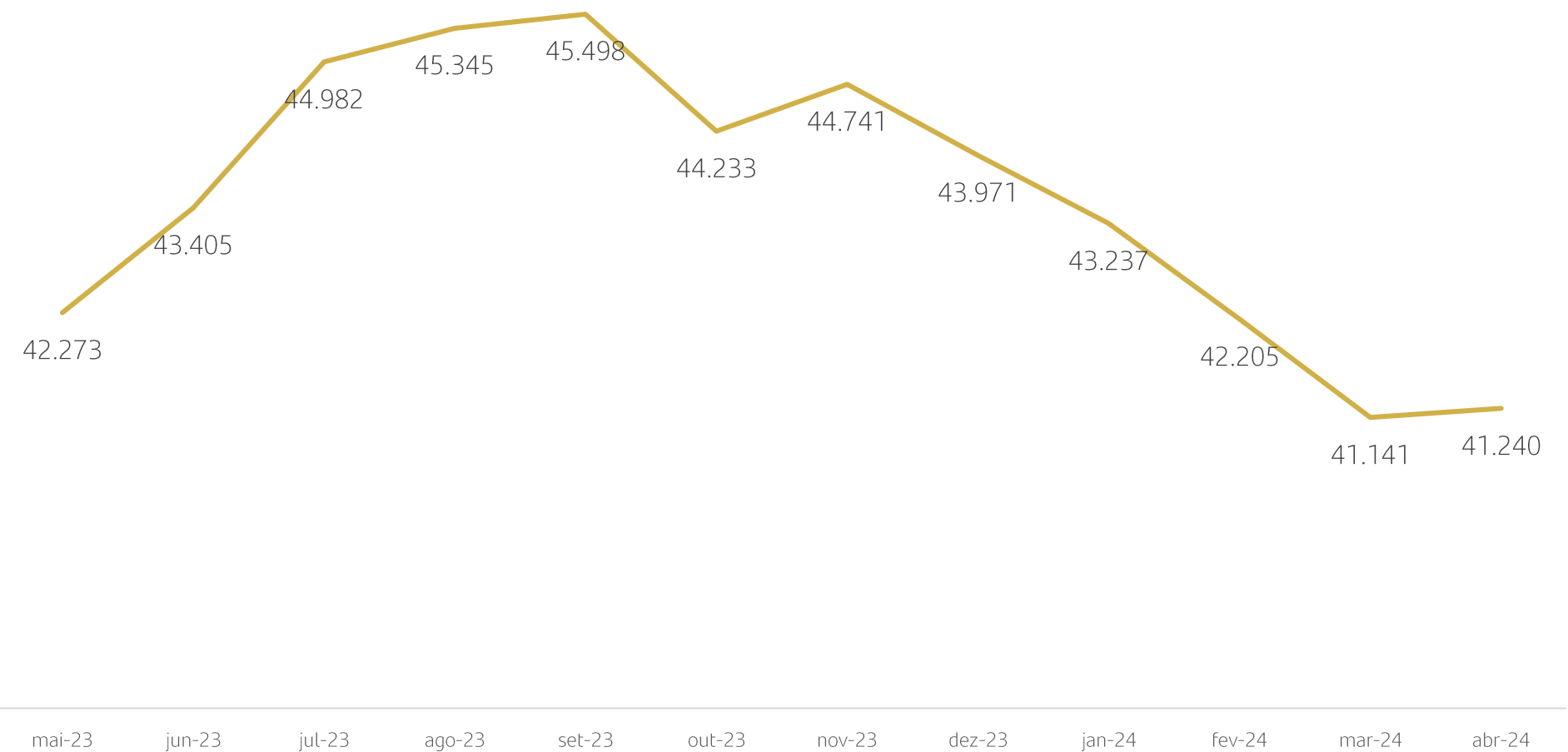
Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



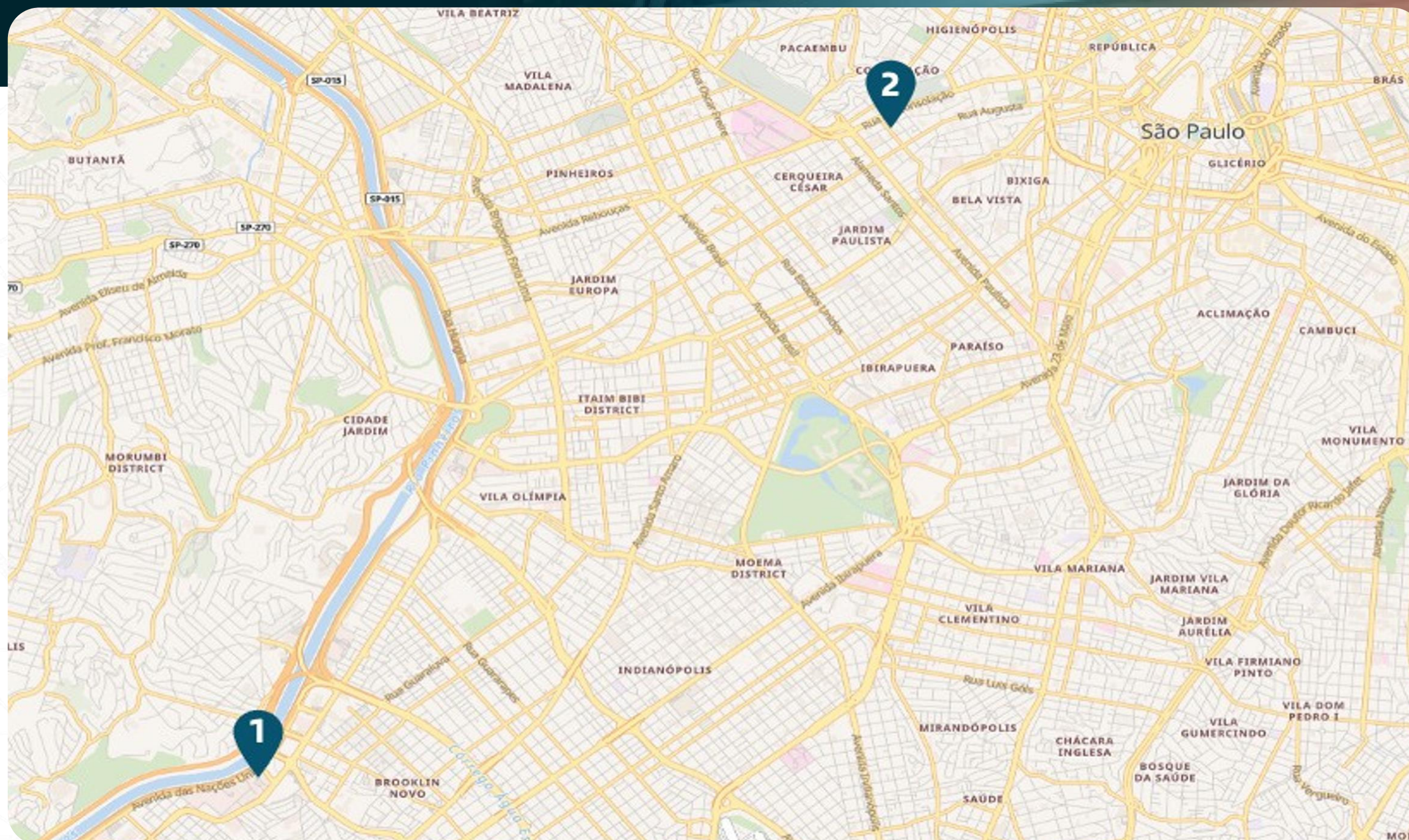
Rentabilidade

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: 19,6%

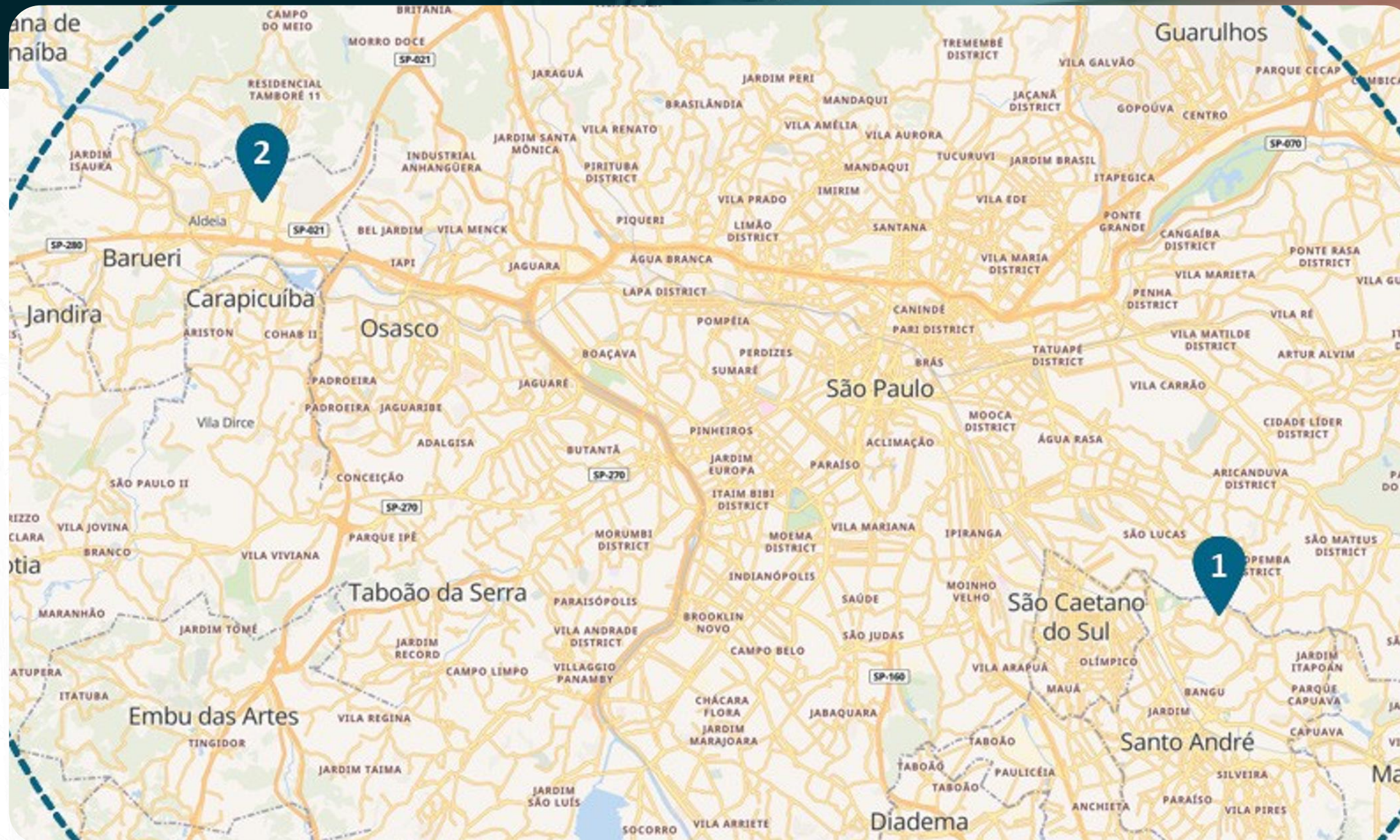
EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



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)

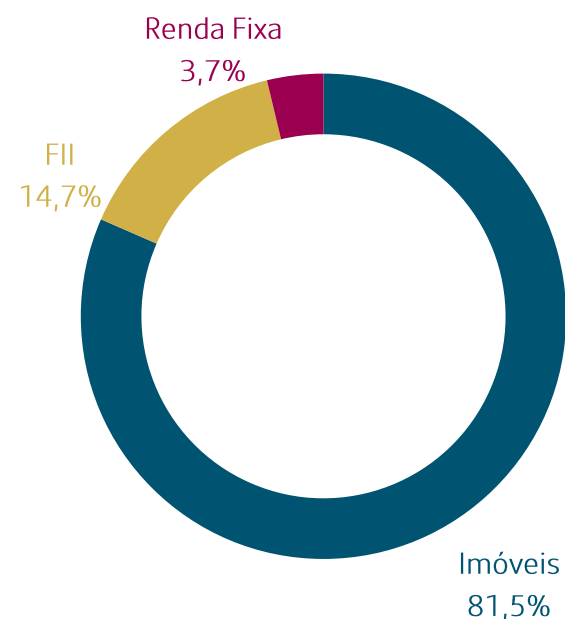
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 18.884 m²

Vacância: 0%

Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 14,7% 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.



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.

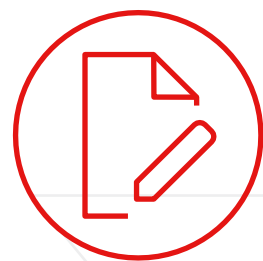
KNSC – KINEA SECURITIES

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.

| 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 30/04/2024



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. Maio/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

