

# Relatório Mensal

Santander Renda  
de Aluguéis FII  
SARE11

Julho/2024



 **Santander**  
Asset Management

Onde evolução e  
tradição se encontram

# Relatório de Gestão



## 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\$ 41,13

Fechamento em 31/07/2024

**Rendimento Mensal por Cota:**  
R\$ 0,25

Pagamento em 14/08/2024



## DADOS PATRIMONIAIS

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:**  
R\$ 813.570.993,6

**Valor Patrimonial da Cota:**  
R\$ 88,10

**Número de Cotistas<sup>1</sup>:**  
38.606



## TAXAS

**Taxa de Administração:**  
1,25%

**Taxa de Performance:**  
Não há cobrança

<sup>1</sup>Posição em 31/07/2024.



# Comentário do Gestor



No mês de julho, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,25/cota, o que representa um yield anualizado de 7,54%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 41,13.

No dia 23 de julho foi publicado Fato Relevante [\(Clique Aqui\)](#) comunicando aos investidores a inadimplência pelo segundo mês seguido da WeWork, inquilino que ocupa 4 andares do WT Morumbi, referente ao pagamento do aluguel de junho/24. Dessa forma, temos atualmente dois meses de inadimplência, competências maio/24 e junho/24, que representam aproximadamente R\$ 0,10 (dez centavos) por cota.

Nesse sentido, o Administrador e o Gestor estão atuando ativamente nas medidas cabíveis, a fim de preservar os direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, e continuamos acompanhando a evolução da situação da We Work. Manteremos os cotistas atualizados via fato relevante ou nos relatórios de gestão subsequentes.

Adicionalmente, esclarecemos que as operações do inquilino permanecem regulares e as despesas de ocupação (condomínio mais taxas) estão sendo pagas normalmente. Por fim, para auxiliar na avaliação do impacto desse evento, optamos por segregar a parcela do inquilino nos gráficos a seguir do relatório. A nomeação WT

Morumbi<sup>2</sup> corresponde ao aluguel que está inadimplente no mês de julho. Ressaltamos que, em eventual retomada dos pagamentos, o evento será divulgado via fato relevante.

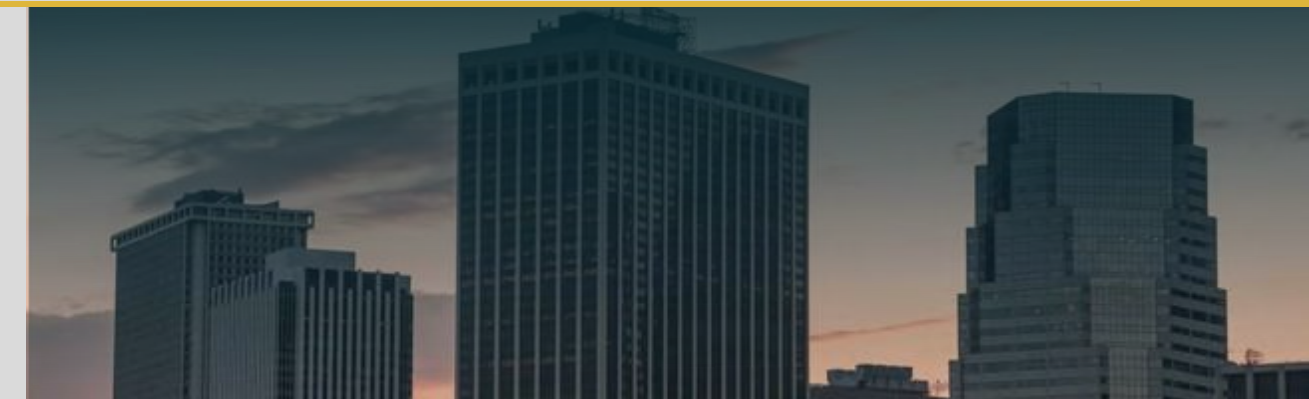
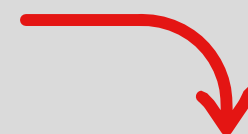
Acerca da comercialização das lajes do WT Morumbi, conforme temos comunicado, os números do segundo trimestre do ano mostram um aquecimento da procura por lajes, com a consequente diminuição da vacância, embora ainda em patamares elevados. Confirmando tais dados, temos observado um aumento significativo no número de visitas e procura por lajes no WT, sendo que em alguns casos chegamos a acompanhar visitas praticamente diárias. O movimento aumentou e estamos otimistas quanto à evolução do processo de ocupação, que deverá avançar em agosto.

No Galpão de Santo André, estamos em tratativas avançadas de devolução do imóvel junto ao atual inquilino. A perspectiva de locação segue aquecida, com visitas realizadas e início de discussões com potenciais inquilinos, a partir da contratação da consultoria especializada na comercialização de galpões logísticos localizados na região. Acreditamos que será possível ter uma evolução rápida nos próximos meses, confirmando a liquidez e atratividade do imóvel. Reiteramos o compromisso da equipe de Gestão com o processo de locação.

Sobre a distribuição de rendimentos, em que pese a inadimplência da WeWork, ressaltamos que a estratégia da Gestão é de evitar grandes oscilações ao longo do semestre, respeitando o mínimo de 95% previsto em lei.

Seguimos também vigilantes quanto às próximas obrigações contratadas referentes ao CRI WT Morumbi. Não menos importante, também avaliamos os mais diversos cenários possíveis, que incluem, mas não se limitam a, reciclagem de portfólio e venda de ativos, sejam imóveis, FIIs ou uma combinação de ambos.

# Comentário do Gestor

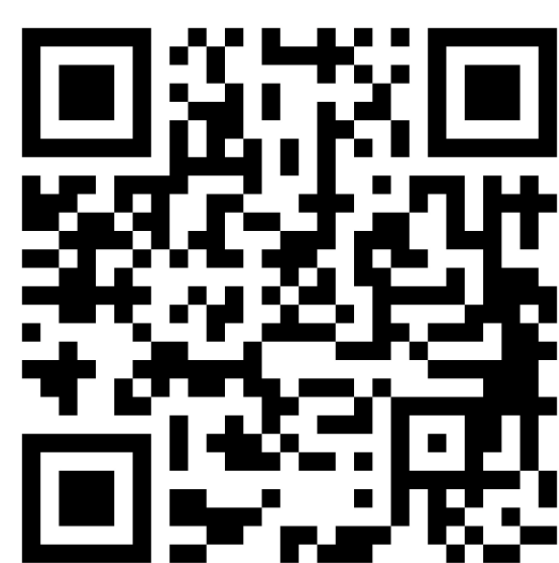


Por fim, para ampliar a comunicação com nossos cotistas, **elaboramos um vídeo com observações do Relatório Gerencial**. Neste mês, destacamos a distribuição de rendimentos, o *dividend yield*, volatilidade do IFIX e a inadimplência da inquilina WeWork.

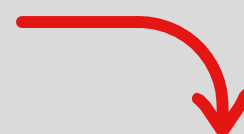
Para ter acesso ao conteúdo, **clique na imagem** abaixo **ou** aponte a câmera de seu celular para o **QR Code**.



Resumo Mensal  
SARE11



# Comentário do Gestor



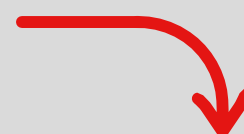
Em relação às movimentações **do WT Morumbi**, segue quadro de áreas com todos os andares do imóvel e respectiva condição. Considerando os recebimentos de julho, a atual vacância do WT Morumbi é de 26,5%. Ao considerarmos as vacâncias futuras contratadas, a partir de agosto de 2024, a vacância física poderá atingir 31,4%.

Andar	Conjunto(s)	Condição
31	3101B	Rescisão Antecipada - Estimativa Agosto/24
30	3001B	Rescisão Antecipada - Estimativa Agosto/24
29	2901B	Vago
28	2801B	Locado
27	2701B	Locado - Inadimplente
26	2601B	Locado - Inadimplente
25	2501B	Locado - Inadimplente
24	2401B	Locado - Inadimplente
23	2301B	Locado
22	2201B	Locado
21	2101B	Locado
20	2001B	Locado - Carência - 9/9
19	1901B	Vago
18	1801B	Vago

Andar	Conjunto(s)	Condição
17	1701B	Locado
16	1601B	Locado
15	1501B	Locado - Carência - 2/4
14	1401B	Locado - Carência - 2/4
13	1301B	Vago
12	1201B	Vago
11	1101B	Locado
10	1001B	Vago
9	901B	Vago
8	801B	Vago
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 /m<sup>2</sup>– B: R\$ 120,0 /m<sup>2</sup>** para valor do aluguel. Adicionalmente, a locação da unidade cessa o custo de vacância também.

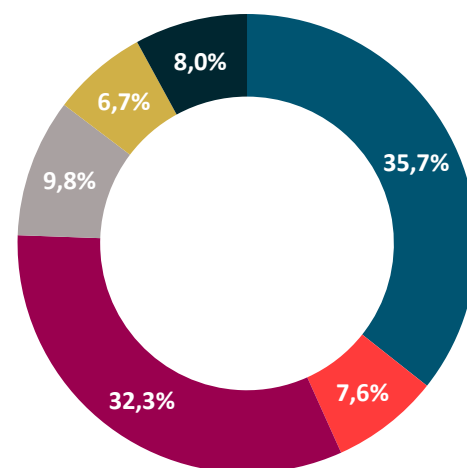
Andar	Conjunto(s)	Redução Custo de Vacância por Cota	Incremento estimado com locação por Cota (A-B)	Consolidado Vacância + Locação Por Cota (A-B)
30/31	3001B 3101B	R\$ 0,008	R\$ 0,017 – R\$ 0,022	R\$ 0,025 – R\$ 0,031
29	2901B	R\$ 0,006	R\$ 0,012 – R\$ 0,016	R\$ 0,018 – R\$ 0,022
19	1901B	R\$ 0,006	R\$ 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 31 de julho de 2024, detém as seguintes características:

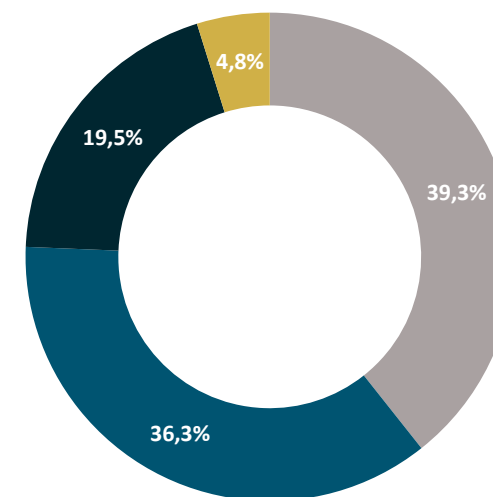
## PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

% da Receita Recebida



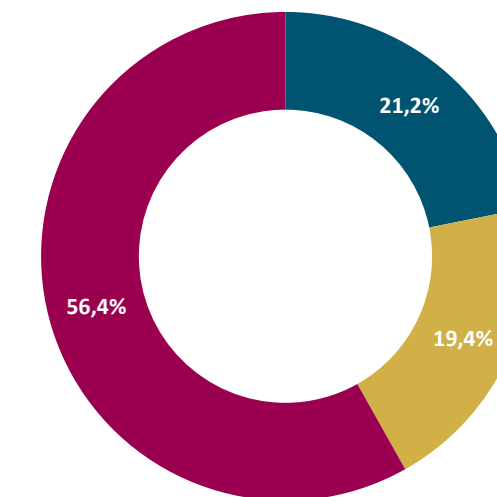
## PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

% da Área Bruta Locável



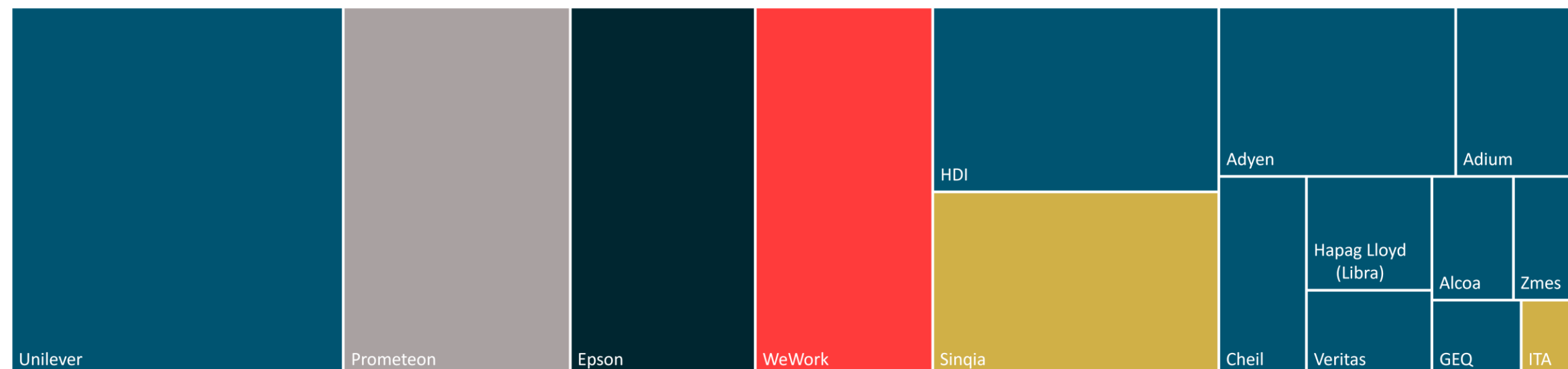
## RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

Ramos de atividade



## DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

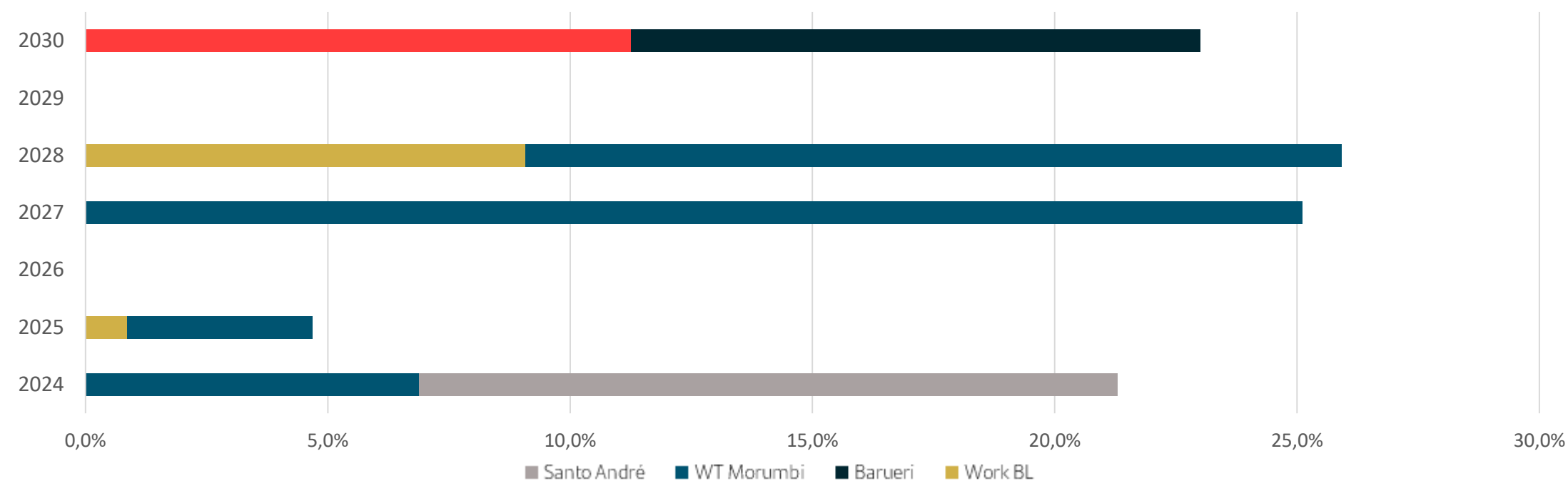
% da Receita Imobiliária Recebida



# Carteira Imobiliária

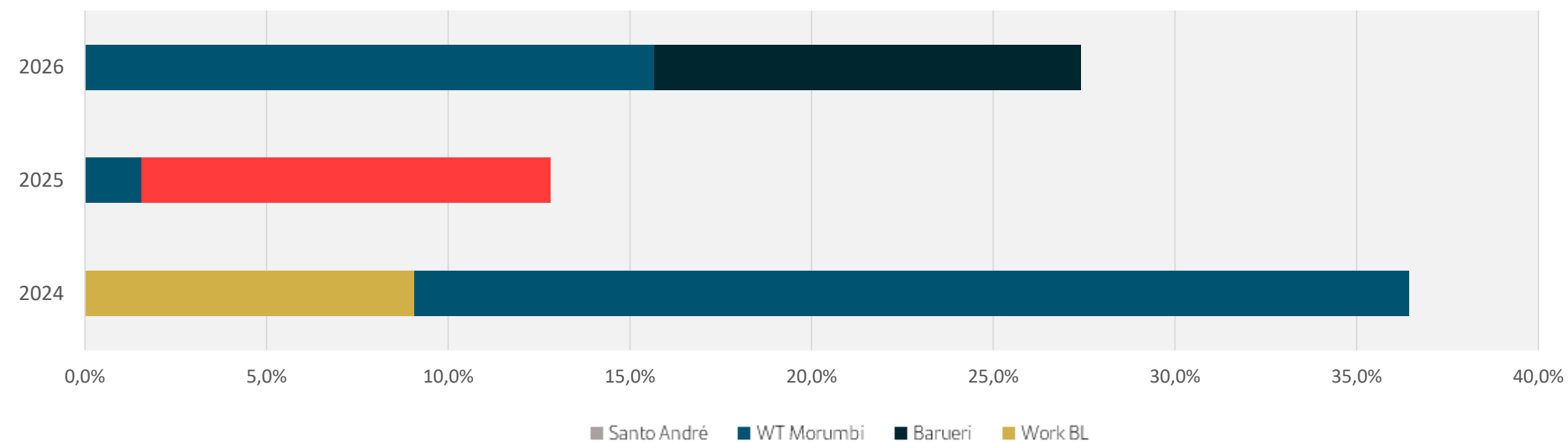


## VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



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 100% dos vencimentos de 2024.**

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

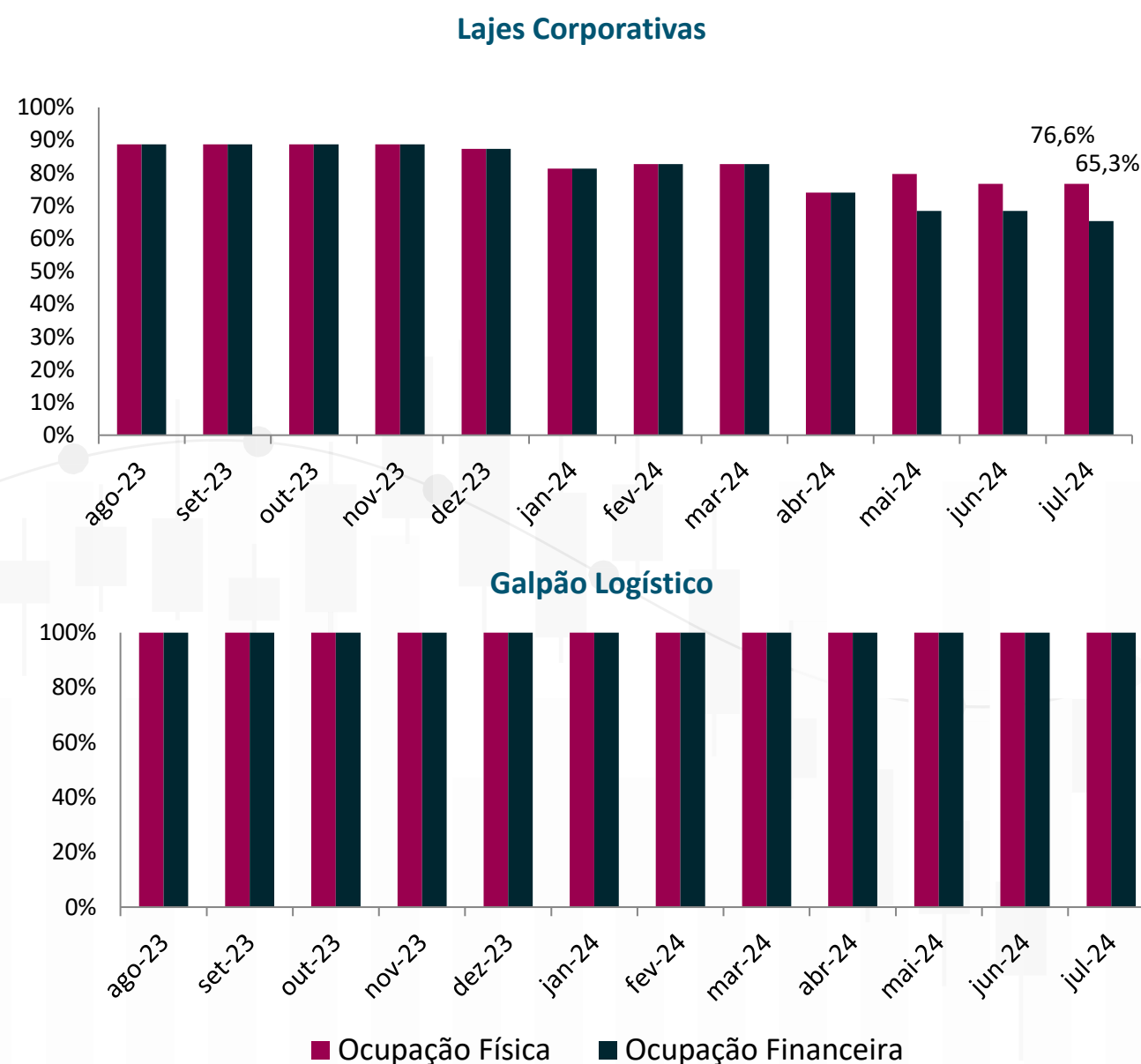




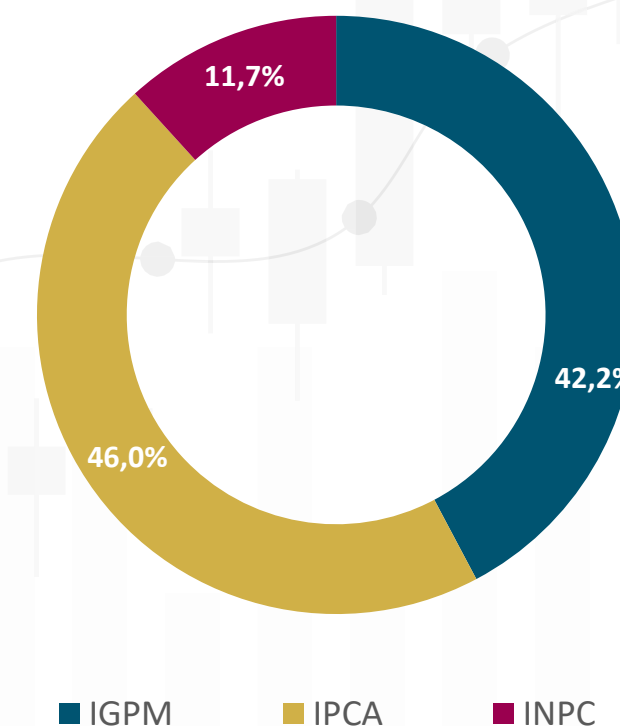
# Carteira Imobiliária



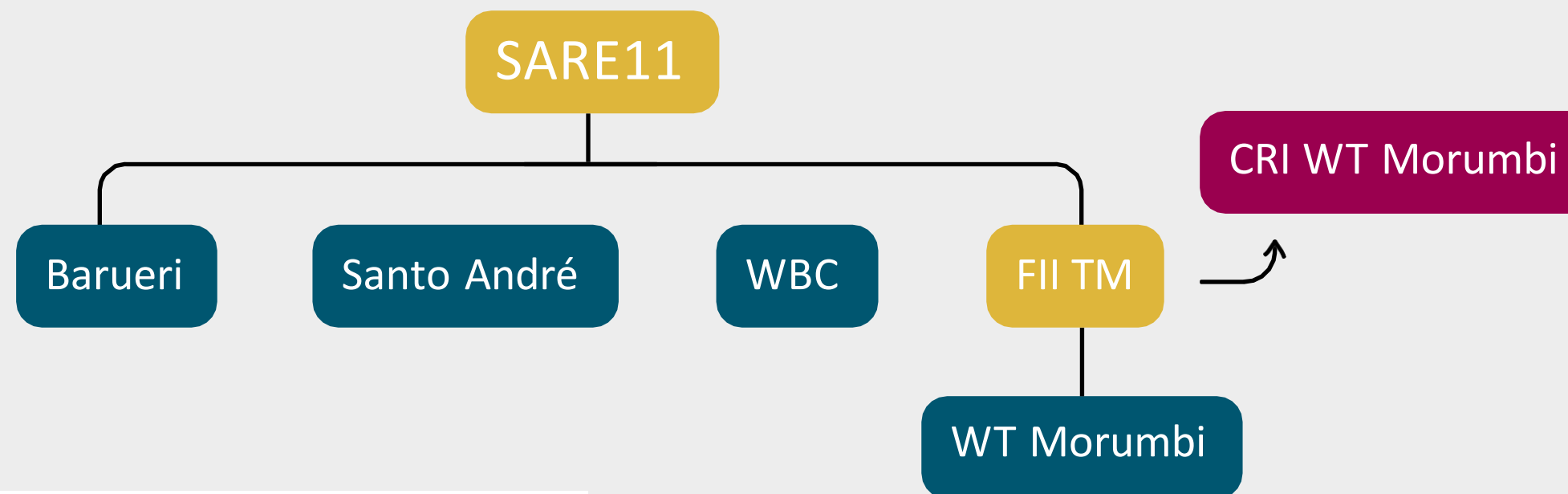
## HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



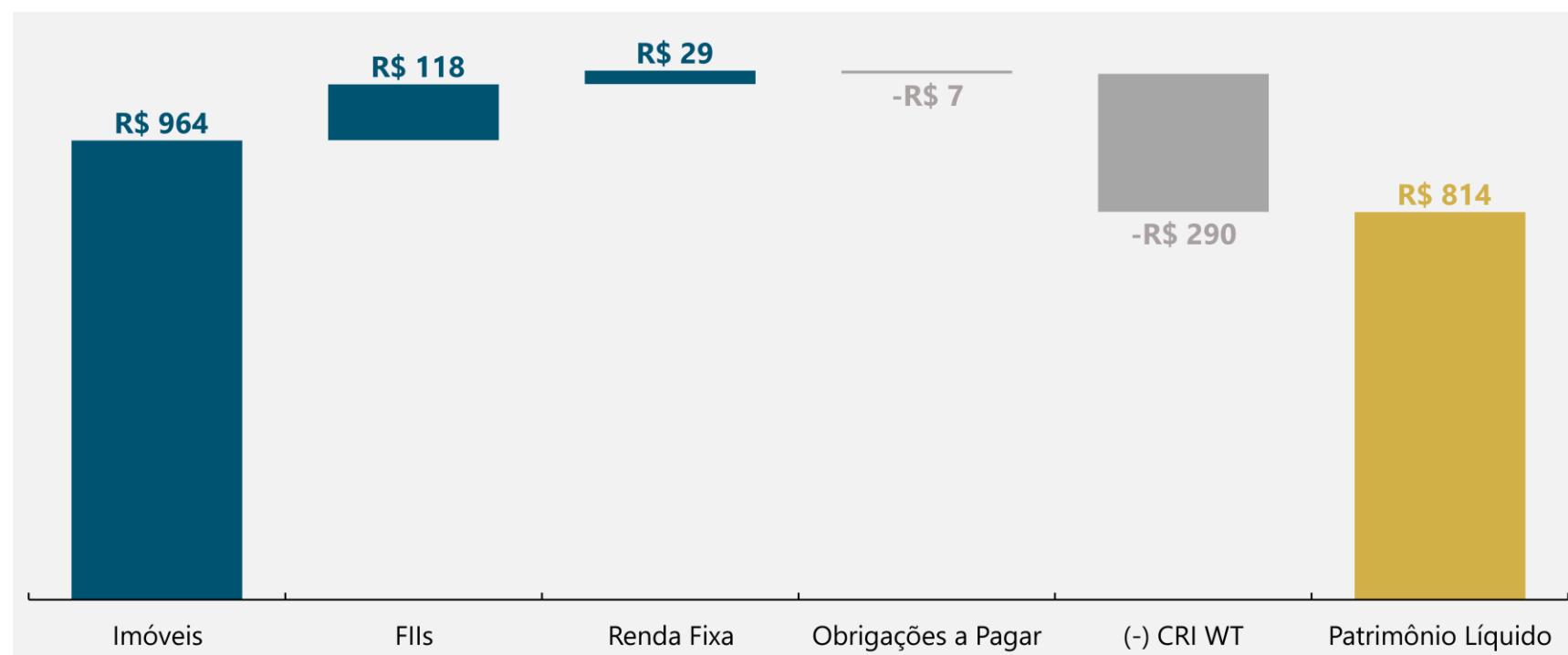
## INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



## ESTRUTURA DOS ATIVOS



## CARTEIRA DO FUNDO



<b>Imóveis</b>	<b>R\$ 963.700.000,0</b>
WT Morumbi	R\$ 717.300.000,0
Work Bela Ontra	R\$ 86.300.000,0
Galpão Barueri	R\$ 60.100.000,0
Santo André	R\$ 100.000.000,0
<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>R\$ 146.890.087,0</b>
Cotas de FIIs	R\$ 117.994.439,8
LFT	R\$ 28.895.647,2
<b>Obrigações a Pagar</b>	<b>-R\$ 6.676.963,7</b>
<b>(-) CRI WT</b>	<b>-R\$ 290.342.189,8</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 813.570.933,6</b>

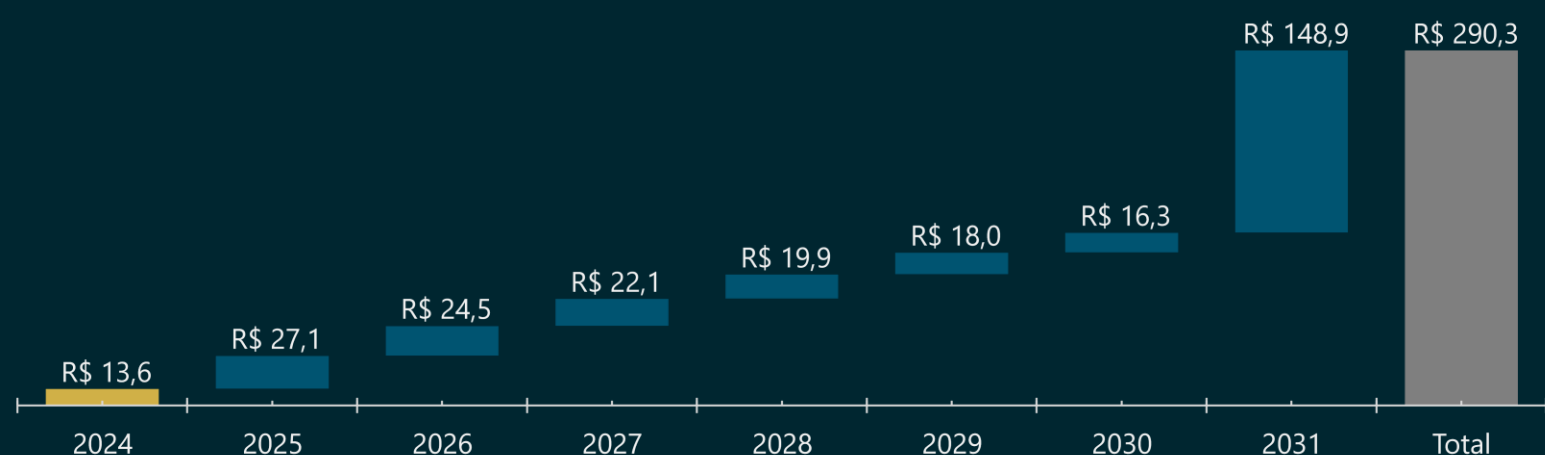
## ALAVANCAGEM

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	Vortex DTVM
Emissão	1ª
Série	132ª e 543ª
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 <sup>1</sup>	R\$ 290,3 milhões

### Fluxo Estimado de Amortizações a pagar



## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

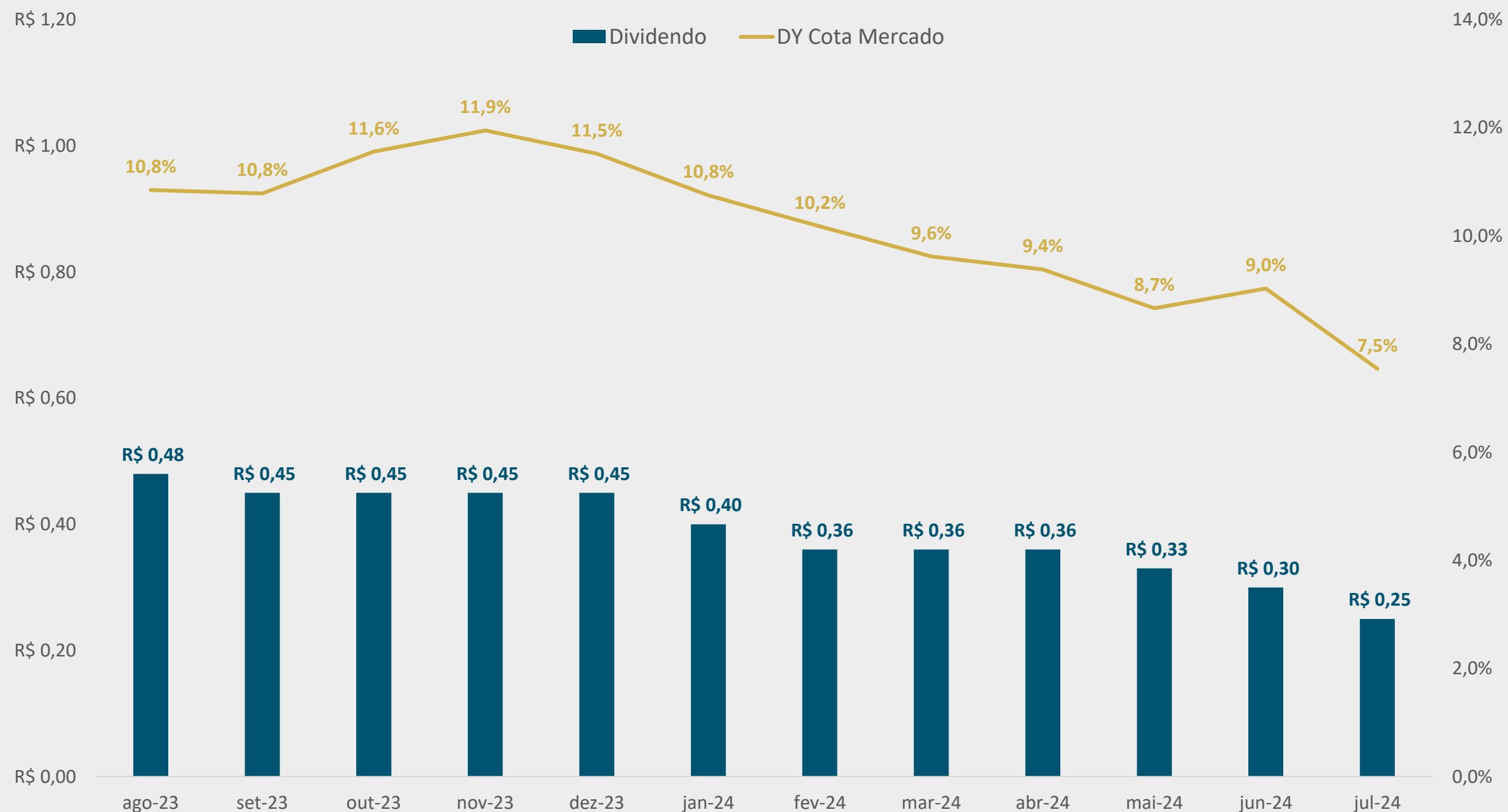
	maio-24	junho-24	julho-24	Julho 2024 R\$/Cota	2024 YTD
<b>Receitas</b>	<b>R\$ 5.014.342,6</b>	<b>R\$ 4.778.373,0</b>	<b>R\$ 4.838.399,6</b>	<b>R\$ 0,52</b>	<b>R\$ 39.561.122,0</b>
Imóveis	R\$ 3.616.003,3	R\$ 3.477.426,4	R\$ 3.506.902,5	R\$ 0,38	R\$ 29.709.304,6
FII	R\$ 1.162.500,4	R\$ 1.109.912,0	R\$ 1.120.163,6	R\$ 0,12	R\$ 8.293.880,2
RF	R\$ 235.838,8	R\$ 191.034,7	R\$ 211.333,5	R\$ 0,02	R\$ 1.557.937,2
<b>Despesas</b>	<b>-R\$ 2.578.068,2</b>	<b>-R\$ 2.542.456,4</b>	<b>-R\$ 2.763.918,7</b>	<b>-R\$ 0,30</b>	<b>-R\$ 17.307.049,5</b>
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 475.976,0	-R\$ 454.581,8	-R\$ 413.557,4	-R\$ 0,04	-R\$ 3.051.872,7
Outras Despesas	-R\$ 391.137,7	-R\$ 376.920,2	-R\$ 639.406,9	-R\$ 0,07	-R\$ 3.346.241,8
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.710.954,4	-R\$ 1.710.954,4	-R\$ 1.710.954,4	-R\$ 0,19	-R\$ 10.908.935,1
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 2.436.274,4</b>	<b>R\$ 2.235.916,6</b>	<b>R\$ 2.074.480,9</b>	<b>R\$ 0,22</b>	<b>R\$ 22.254.072,5</b>
Resultado Período Anteriores	R\$ 611.054,2	R\$ 534.382,1	R\$ 234.101,4	R\$ 0,03	R\$ 1.896.831,5
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 3.047.328,6</b>	<b>R\$ 2.770.298,7</b>	<b>R\$ 2.308.582,3</b>	<b>R\$ 0,25</b>	<b>R\$ 21.793.016,44</b>



# Rendimentos

No dia 14 de agosto de 2024, será pago o valor de R\$0,25/cota, referente aos rendimentos de julho de 2024.

## RENDIMENTOS R\$/COTA

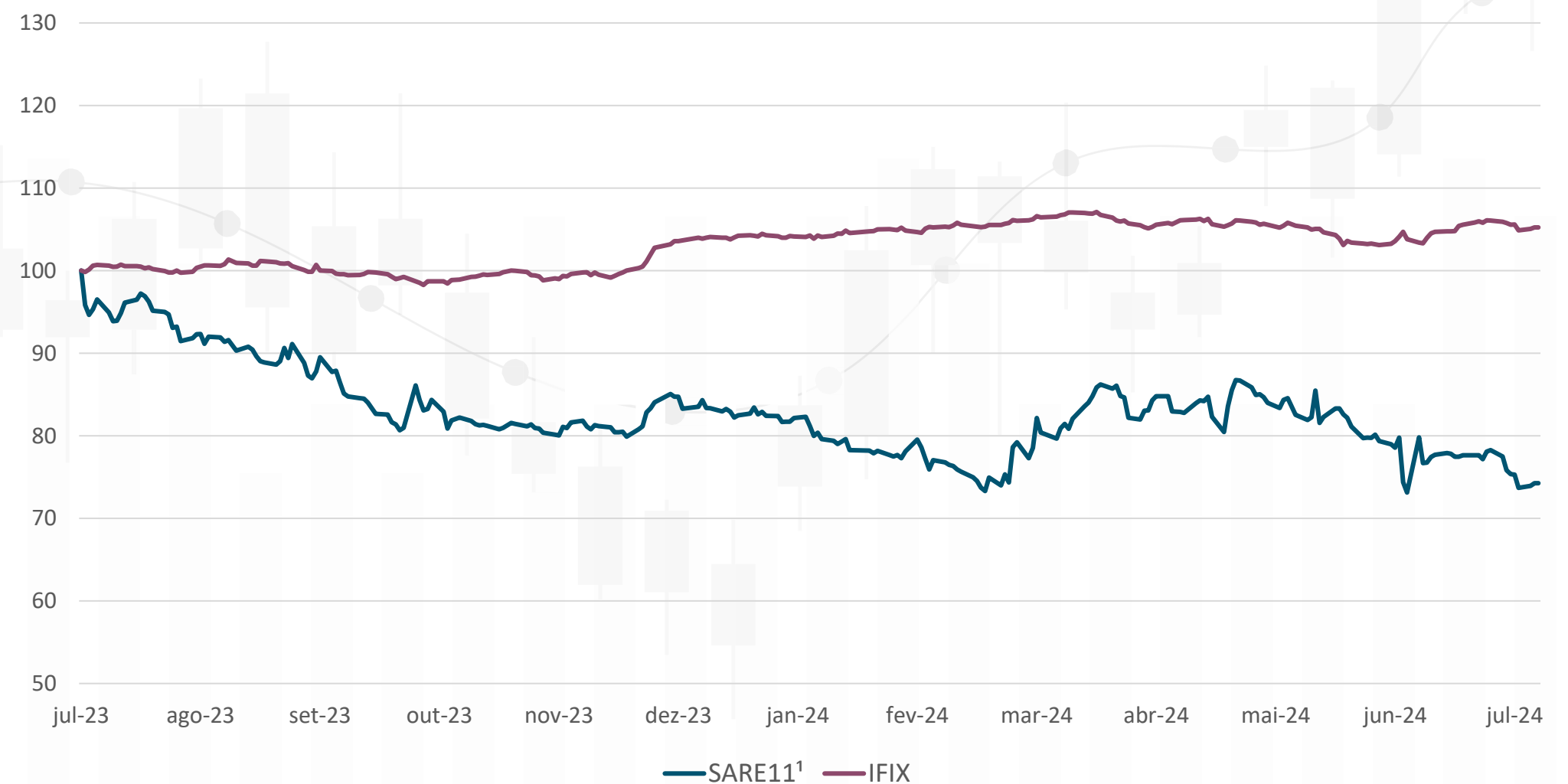


O saldo acumulado de rendimento não distribuído desde o início do Fundo é de **R\$: 6.567.239,44 (R\$ 0,71/Cota)**

# Rentabilidade, negociação e evolução



## RENTABILIDADE



<sup>1</sup> SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

# Rentabilidade, negociação e evolução

Rentabilidade

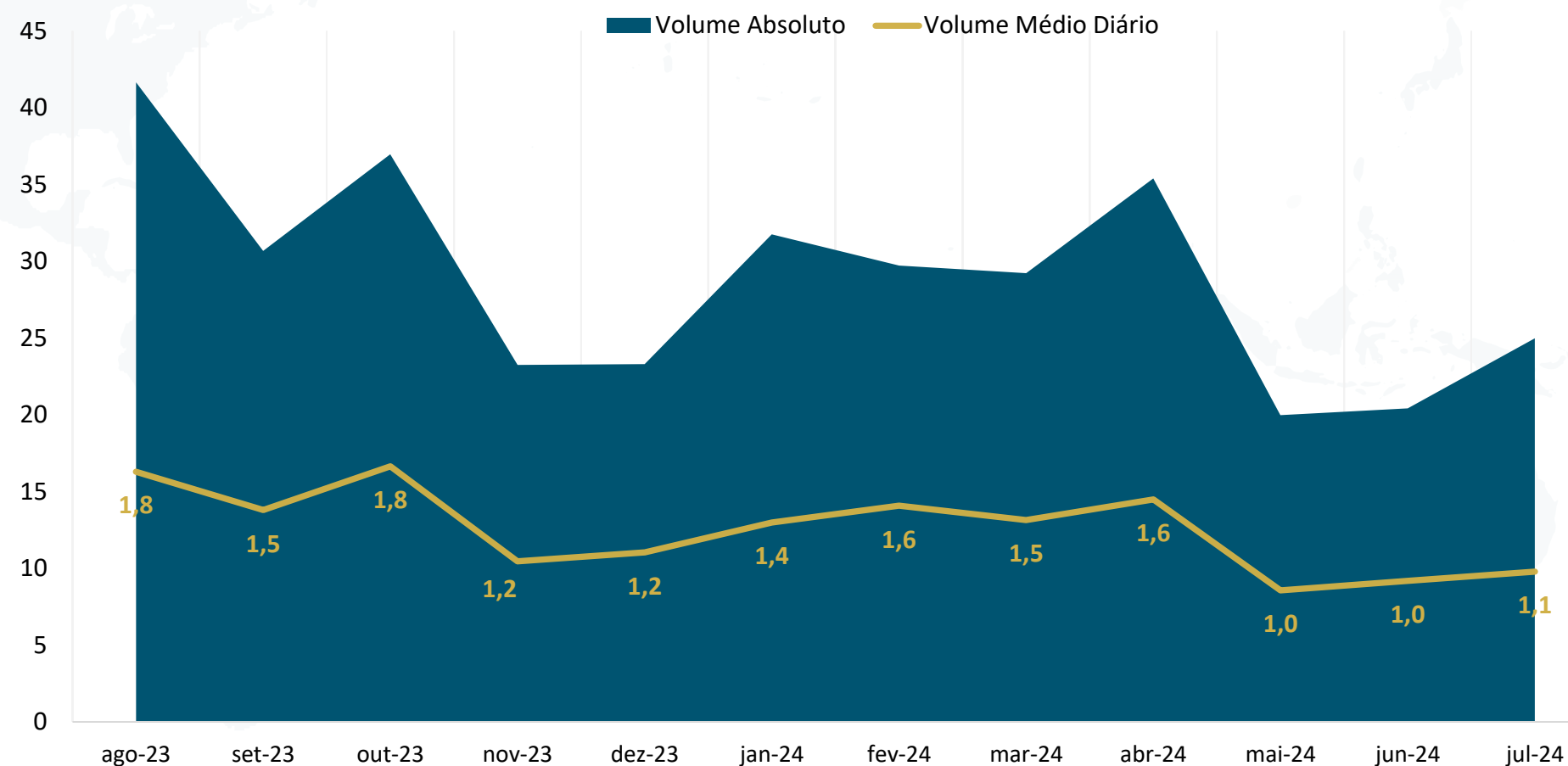
Negociação

Evolução de Cotistas



## NEGOCIAÇÃO

O Fundo negociou R\$ 24.989.335,1 em cotas no mercado secundário da B3 em julho de 2024, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.086.492,83. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.021.782,11

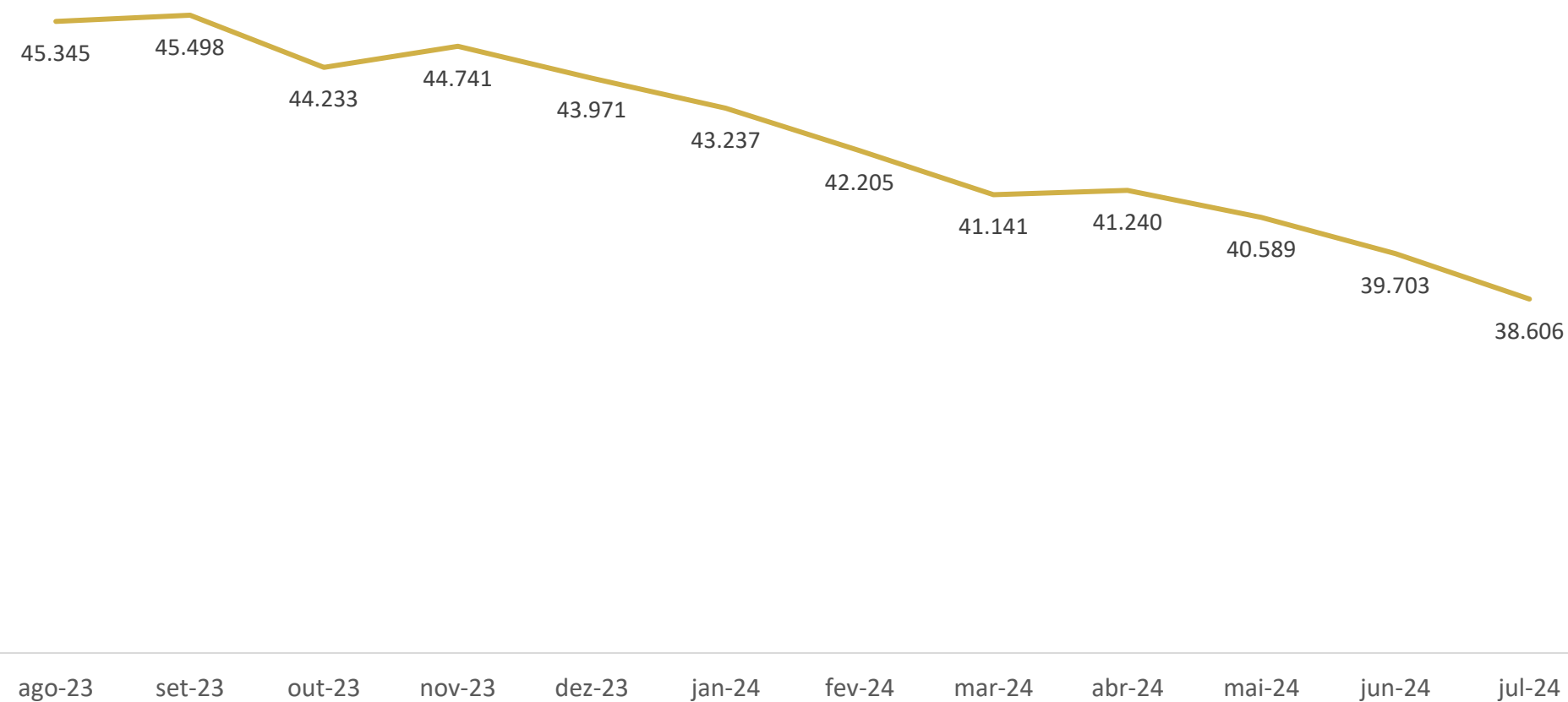




# Rentabilidade, negociação e evolução



## EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



Rentabilidade

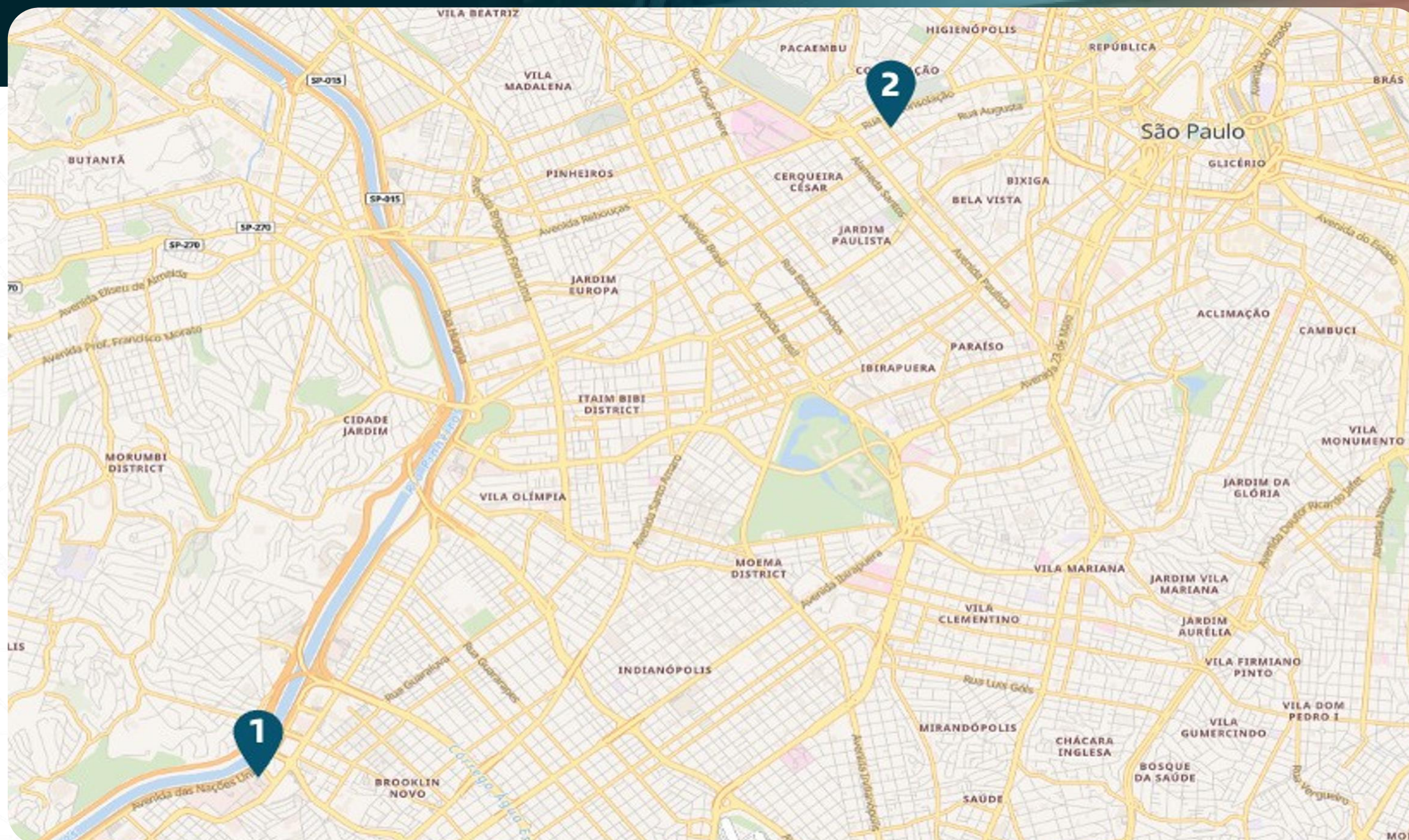
Negociação

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 m<sup>2</sup> (Já na participação ideal)

Vacância: 26,5%

## 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%

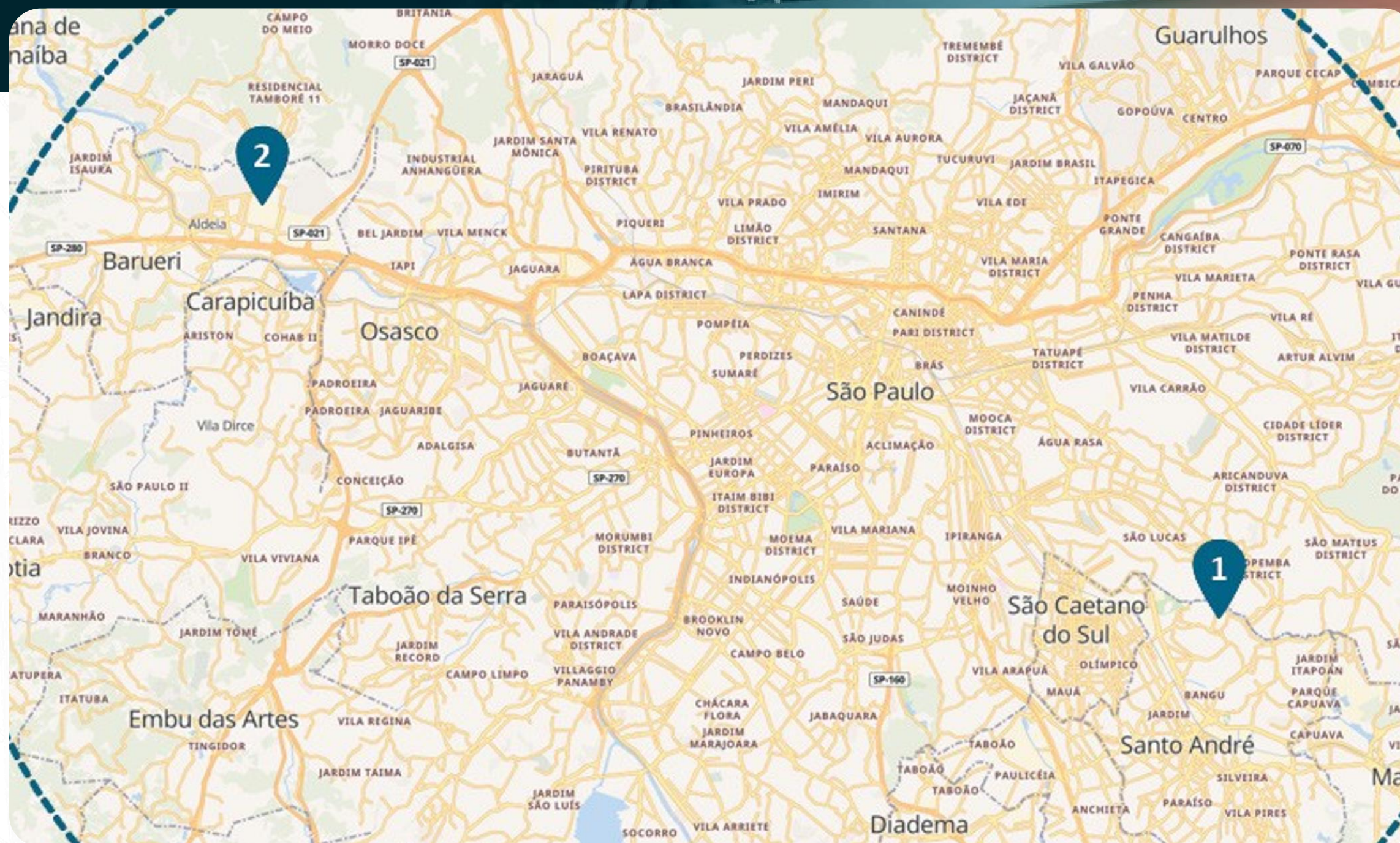
Área Bruta Locável: 4.656 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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%

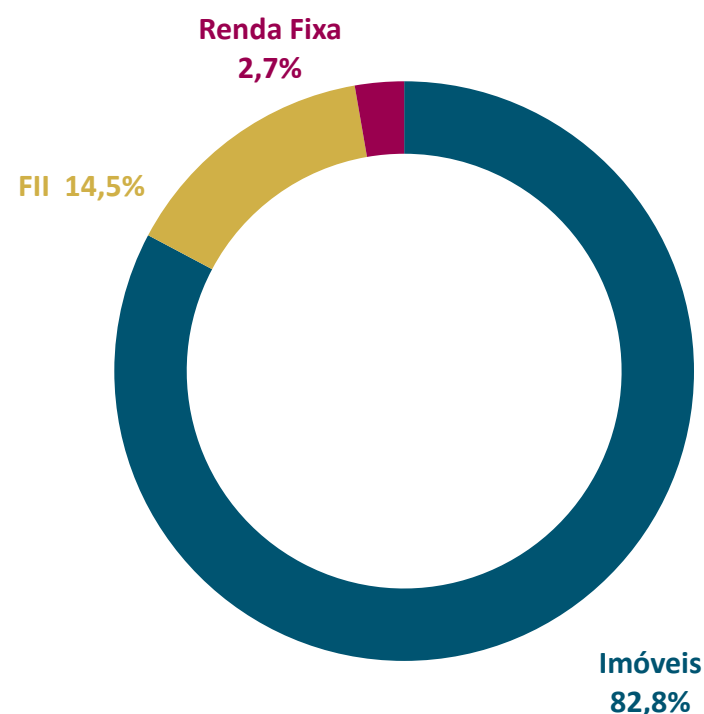
Área Bruta Locável: 18.884 m<sup>2</sup>

Vacância: 0%



# Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 14,5% 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. Essa carteira é constantemente analisada pela Gestão, que já realizou venda de parte para fins da necessidade de caixa perante as obrigações do CRI.



#### 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

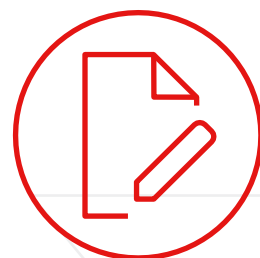
**Objetivo do fundo:** O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária com risco moderado, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo e (ii) cotas de fundos imobiliários (“FII”).

#### 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 [fundos.imobiliarios.sam@santanderam.com](mailto: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](http://www.santanderassetmanagement.com.br) - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

| Quantidade de Cotas: 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



## 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. Agosto/2024.