

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Agosto/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\$ 40,55

Fechamento em 30/08/2024

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,20

Pagamento em 13/09/2024



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 812.285.917,8

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 87,96

Número de Cotistas¹:
37.458



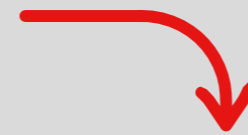
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 30/08/2024.

Comentário do Gestor



No mês de agosto, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,20/cota, o que representa um yield anualizado de 6,1%, considerando o valor de mercado da cota, de R\$ 40,55.

Em relação a WeWork, assim que ocorreu o evento de inadimplência, contratamos um escritório especializado em contencioso cível e, durante o mês de agosto, ingressamos com duas ações judiciais - uma de despejo e outra de execução dos aluguéis devidos. Por conta da estratégia processual, as ações foram distribuídas com pedido de sigilo no início do mês e ao final de agosto se tornaram públicas. Entendemos que este é o melhor caminho para solução da inadimplência. Em paralelo, mantemos canal de comunicação aberto com o inquilino, a fim de buscar um possível alinhamento entre as partes. Sobre as despesas de condomínio, estas seguem sendo pagas pela WeWork e sua operação nos 4 andares segue de forma normal.

Ainda sobre o WT, seguem ocorrendo visitas e trocas de propostas - reforçamos que estamos atuando de forma ativa para concretizar as locações. Quanto ao mercado de lajes corporativas, temos observado um aquecimento, mas as empresas ainda estão demandando muito tempo para concluir as negociações, o que entendemos ocorrer principalmente por dois motivos: (i) a alta oferta de lajes na região e (ii) o cenário macro incerto, que desestimula as movimentações das empresas.

A respeito do Galpão de Santo André, o mês foi marcado por visitas semanais no imóvel e alinhamento da sua devolução, entrega do prevista para o início de setembro. Pelo lado da comercialização, seguimos atuando juntamente com o consultor contratado. Reforçamos que estamos avaliando todas as demandas, sem restrições quanto ao tipo de ocupação ou área ocupada. Essa flexibilidade nos permite exposição aos mais diversos perfis de ocupantes, sendo eles operadores logísticos, empresas de e-commerce, empresas industriais com demanda logística e até atacadistas. Temos um imóvel com aproximadamente 40 mil m² de ABL e mais de 65 mil m² de terreno, as possibilidades são grandes e não descartamos uma modulação do galpão, tendo dessa forma 2 ou mais ocupantes.

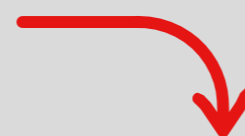
O Galpão de Barueri tem passado por reformas, conforme informado nos últimos relatórios, havendo ainda uma reforma no seu piso. Essa reforma está em discussão com o inquilino, mas não impactará na distribuição de rendimentos. Isso reforça a atuação da Gestão na manutenção e preservação de valor dos ativos. A expectativa é que, por se tratar de imóvel ocupado, a obra perdure por mais de um ano, sem qualquer impacto nos aluguéis devidos.

Na laje corporativa WBC, em agosto se encerrou a carência das últimas salas locadas, de forma que o imóvel hoje se encontra com zero vacância, financeira e física.

Ao longo do ano de 2024 tivemos 2 eventos importantes que impactaram no resultado e consequentemente na distribuição de rendimentos do SARE11: (i) o aumento da vacância no WT Morumbi, (ii) a inadimplência da WeWork. Esses fatos estão impactando a distribuição mês a mês, de forma que seguimos com um declínio dos rendimentos pagos. Adicionalmente, a partir de setembro, também seremos impactados pela desocupação do imóvel em Santo André, de forma que essa tendência deverá permanecer nos próximos meses e irá se reverter quando tivermos notícias positivas de novas.

Todavia, devemos ressaltar que o desconto hoje implícito nas cotas do fundo a mercado não reflete o valor real dos ativos do Fundo. Os imóveis são sólidos, bem localizados, líquidos e atrativos, de forma que o cenário atual de vacância não deverá perdurar no médio prazo. Enquanto isso, o Fundo possui renda, bem como caixa para fazer jus às suas obrigações, bem como para defender seus ativos e os interesses dos cotistas.

Comentário do Gestor



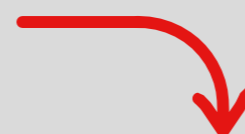
Por fim, para ampliar a comunicação com nossos cotistas, elaboramos um vídeo com observações do Relatório Gerencial. Neste mês, destacamos a distribuição de rendimentos, o dividend yield e o rendimento frente ao CDI, além de informações referentes às operações do Fundo. Para ter acesso ao conteúdo, clique na imagem abaixo ou aponte a câmera de seu celular para o QR Code.



Resumo Mensal
SARE11



Comentário do Gestor

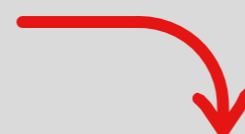


Em relação às movimentações do **WT Morumbi**, segue quadro de áreas com todos os andares do imóvel e respectiva condição. Considerando os recebimentos de julho, a atual vacância do WT Morumbi é de 31,4%.

Andar	Conjunto(s)	Condição
31	3101B	Vago
30	3001B	Vago
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
19	1901B	Vago
18	1801B	Vago

Andar	Conjunto(s)	Condição
17	1701B	Locado
16	1601B	Locado
15	1501B	Locado - Carência - 3/4
14	1401B	Locado - Carência - 3/4
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



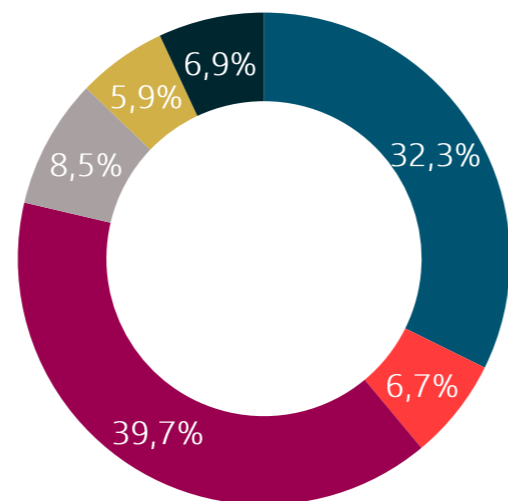
Ainda em relação ao **WT Morumbi**, com objetivo de sensibilizar o impacto estimado na distribuição de rendimento por cota do SARE11, simulamos na tabela abaixo eventuais locações dos andares vagos no imóvel. Como referência, utilizamos a faixa de **A: R\$ 90,0 /m²– B: R\$ 120,0 /m²** para valor do aluguel.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

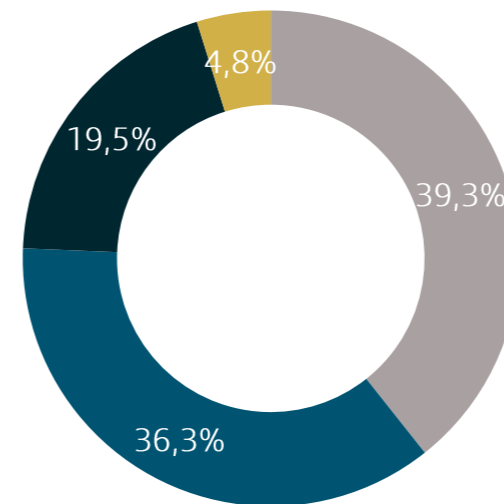
A carteira do fundo, com data base de 30 de agosto de 2024, detém as seguintes características:

PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO
% da Receita Recebida



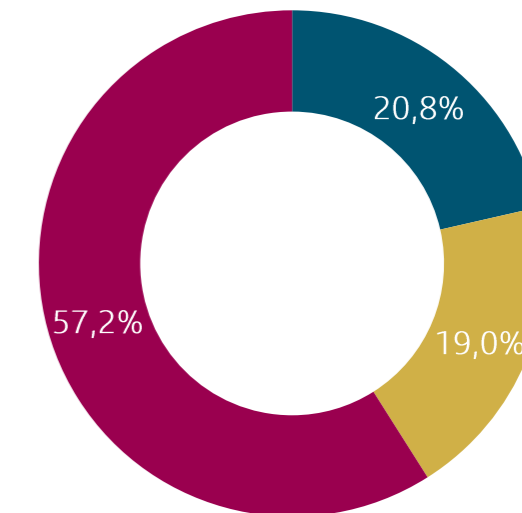
■ WT Morumbi ■ WT Morumbi²
■ Receitas Financeiras ■ Santo André
■ Work BC ■ Barueri

PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL
% da Área Bruta Locável



■ Santo André ■ WT Morumbi
■ Barueri ■ Work BC

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO
Ramos de atividade

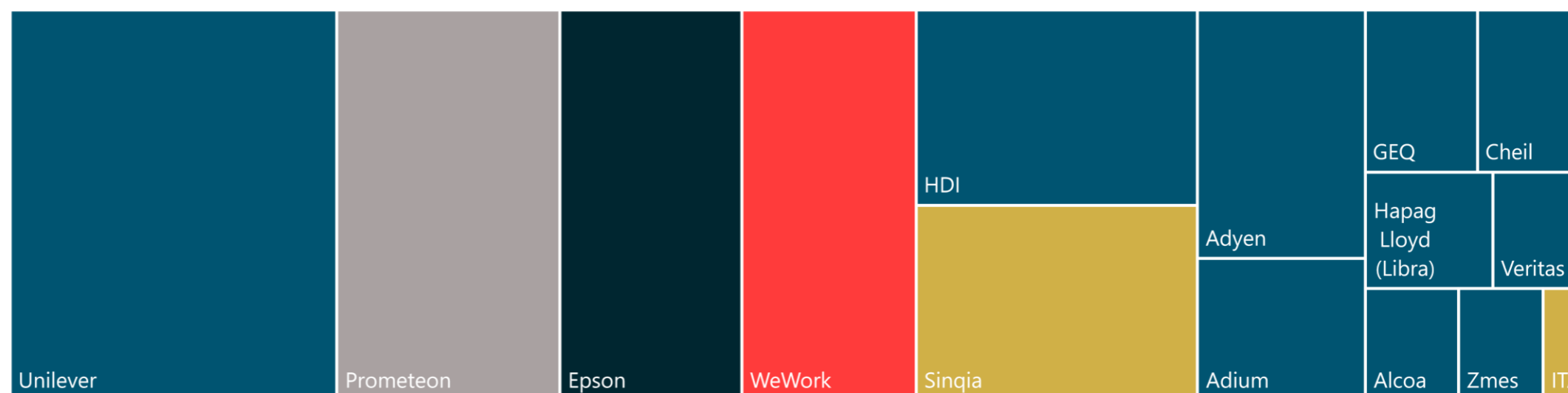


■ Serviços ■ Tecnologia ■ Bens de Consumo

* Receitas Financeiras: Está inclusa a rescisão do 19º andar do WT Morumbi.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

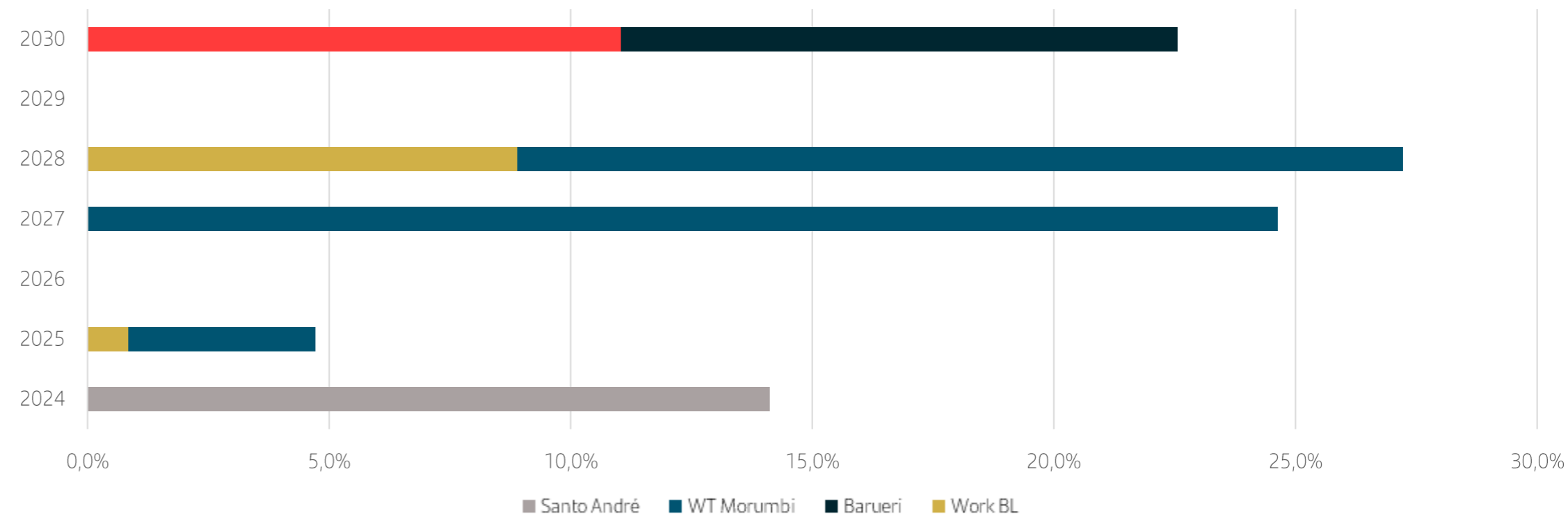
% da Receita Imobiliária Recebida



Carteira Imobiliária

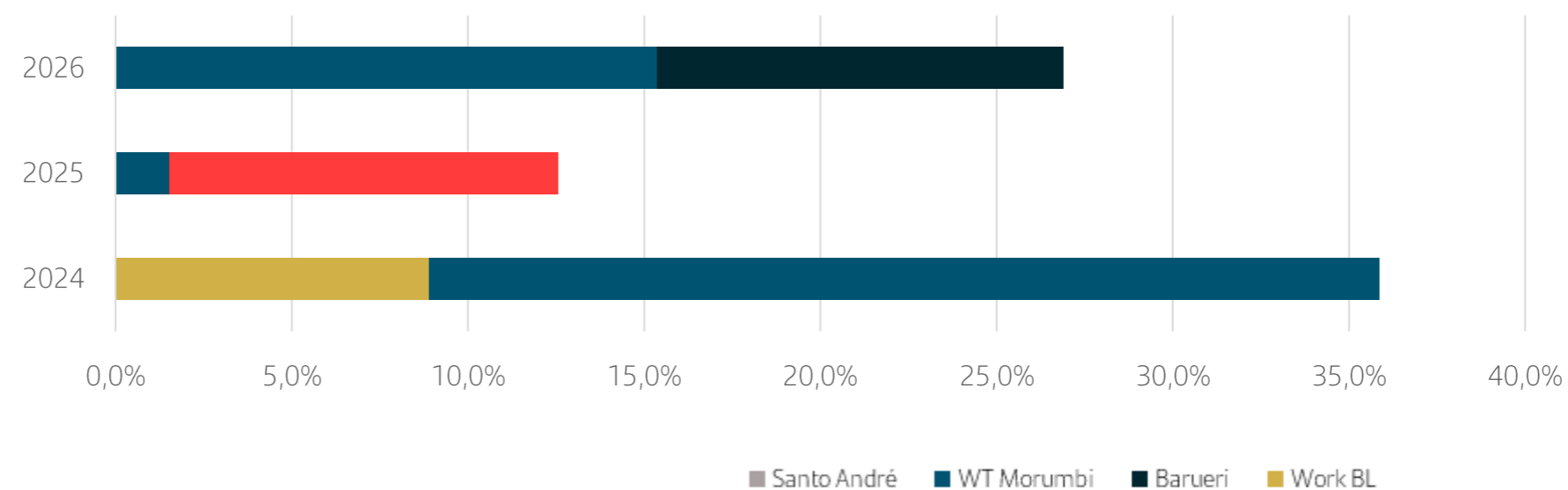


VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



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.**

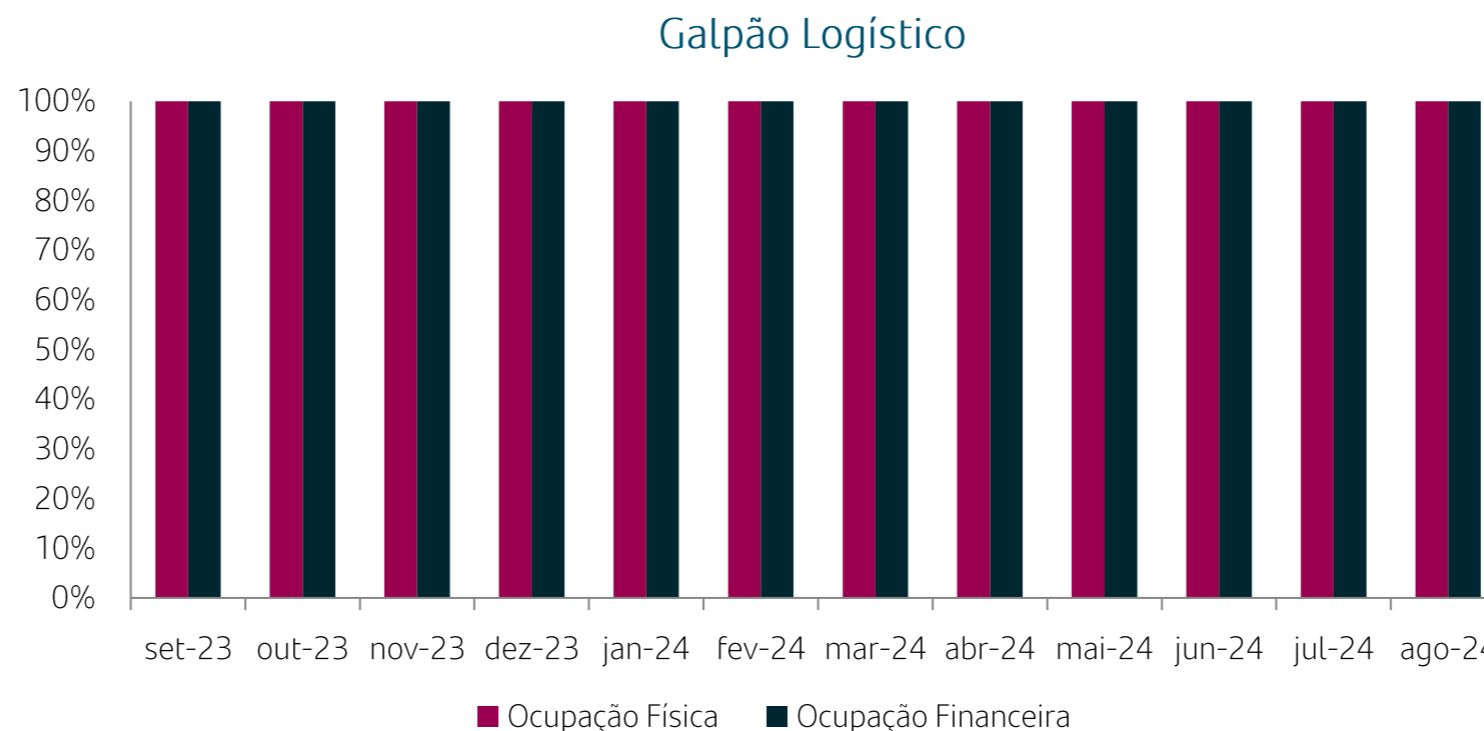
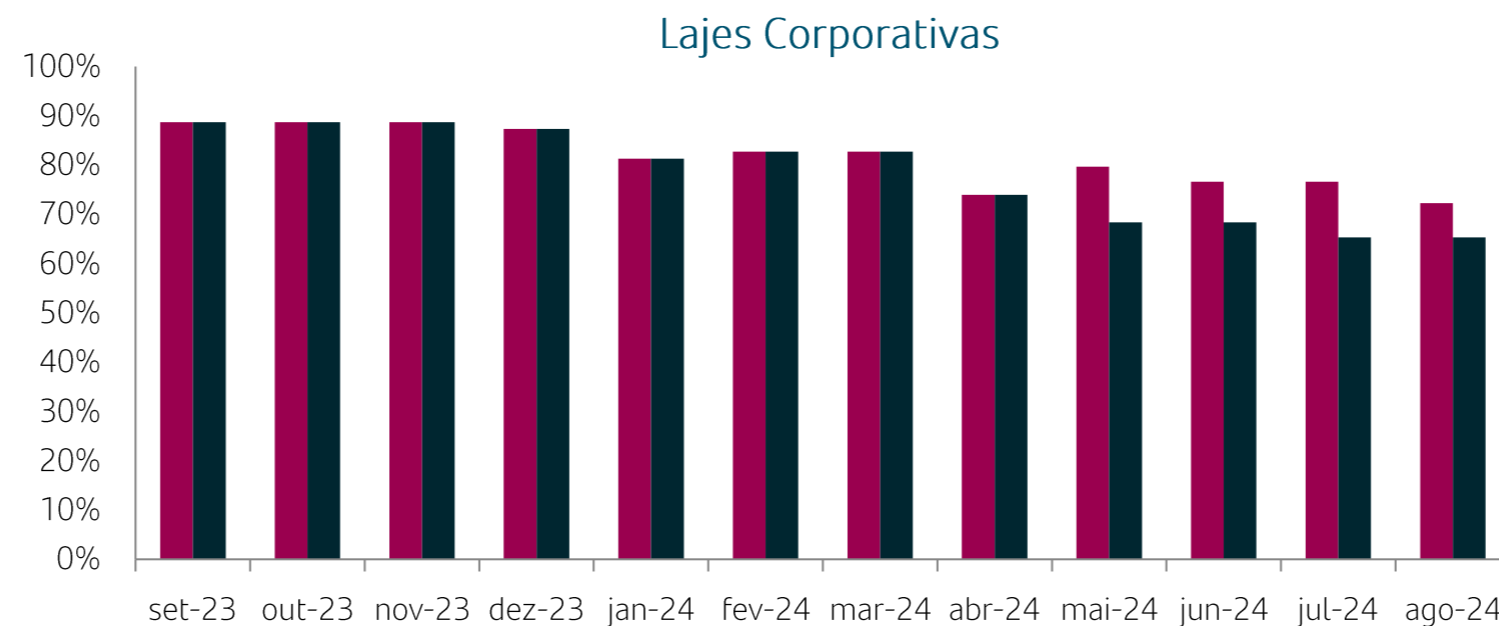
REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



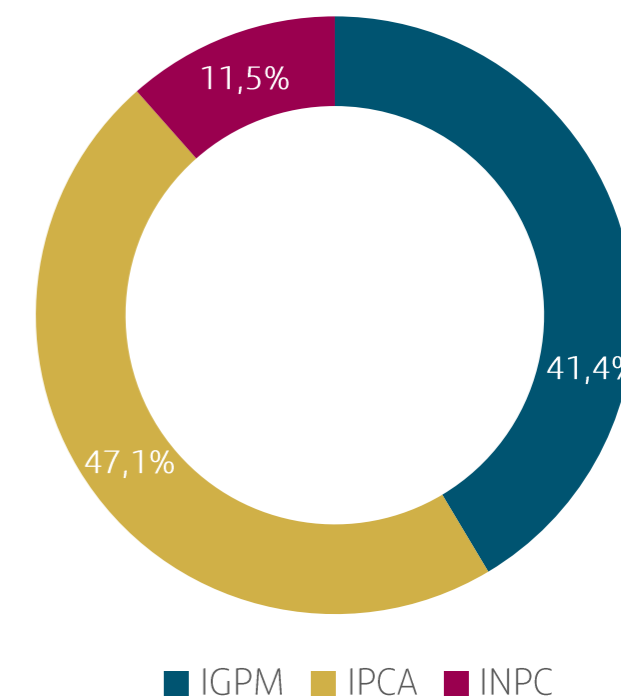
Carteira Imobiliária



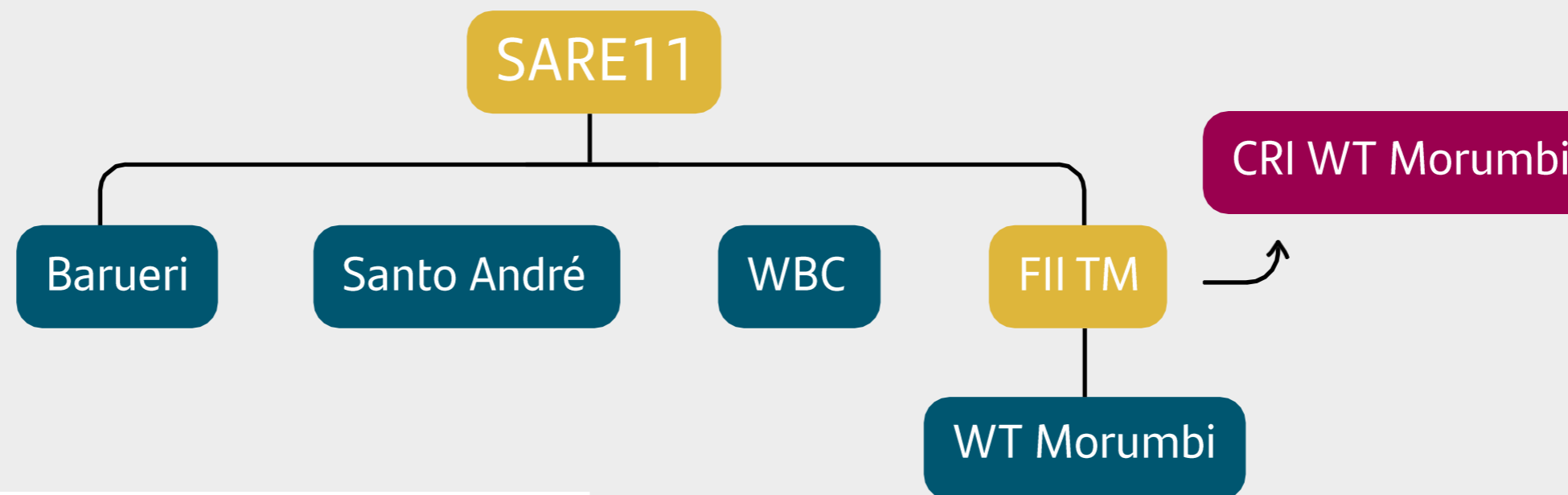
HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



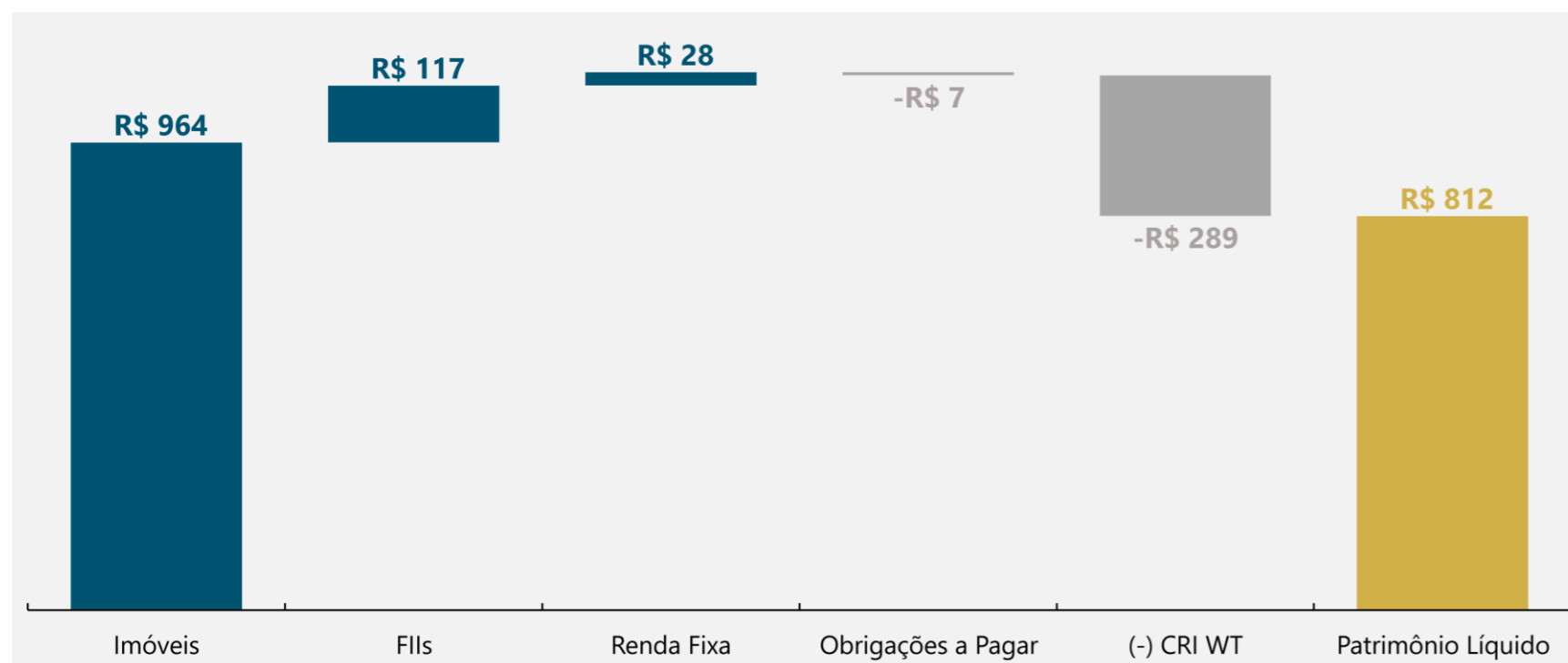
INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



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\$	144.585.152,4
Cotas de FIIs	R\$	116.875.703,9
LFT	R\$	27.709.448,6
Obrigações a Pagar	-R\$	6.673.242,5
(-) CRI WT	-R\$	289.325.992,1
Patrimônio Líquido	R\$	812.285.917,8

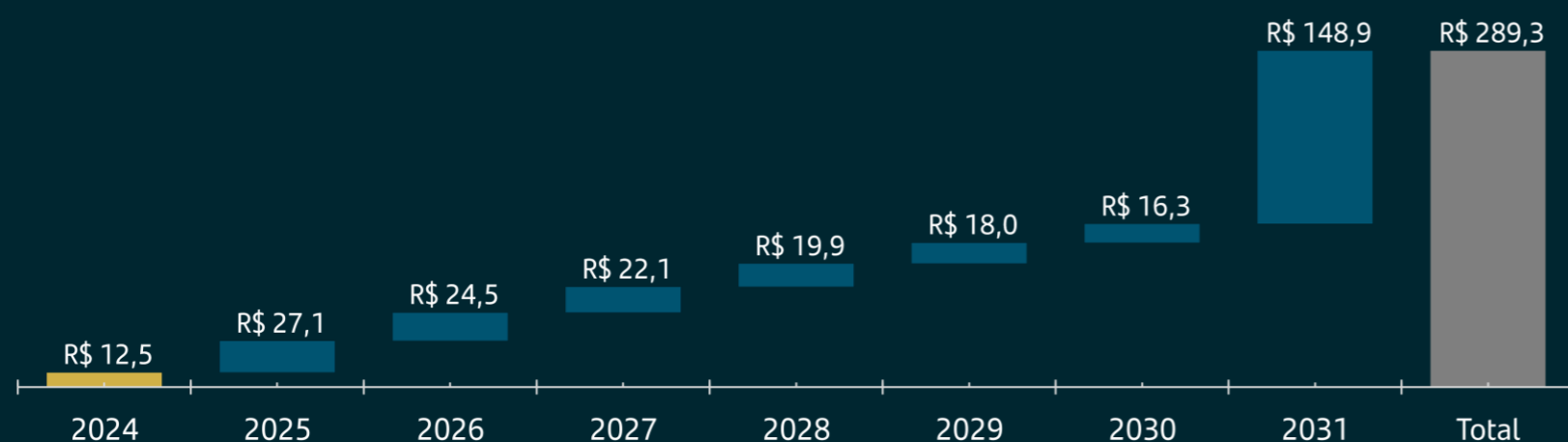
ALAVANCAGEM

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	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\$ 289,3 milhões

Fluxo Estimado de Amortizações a pagar



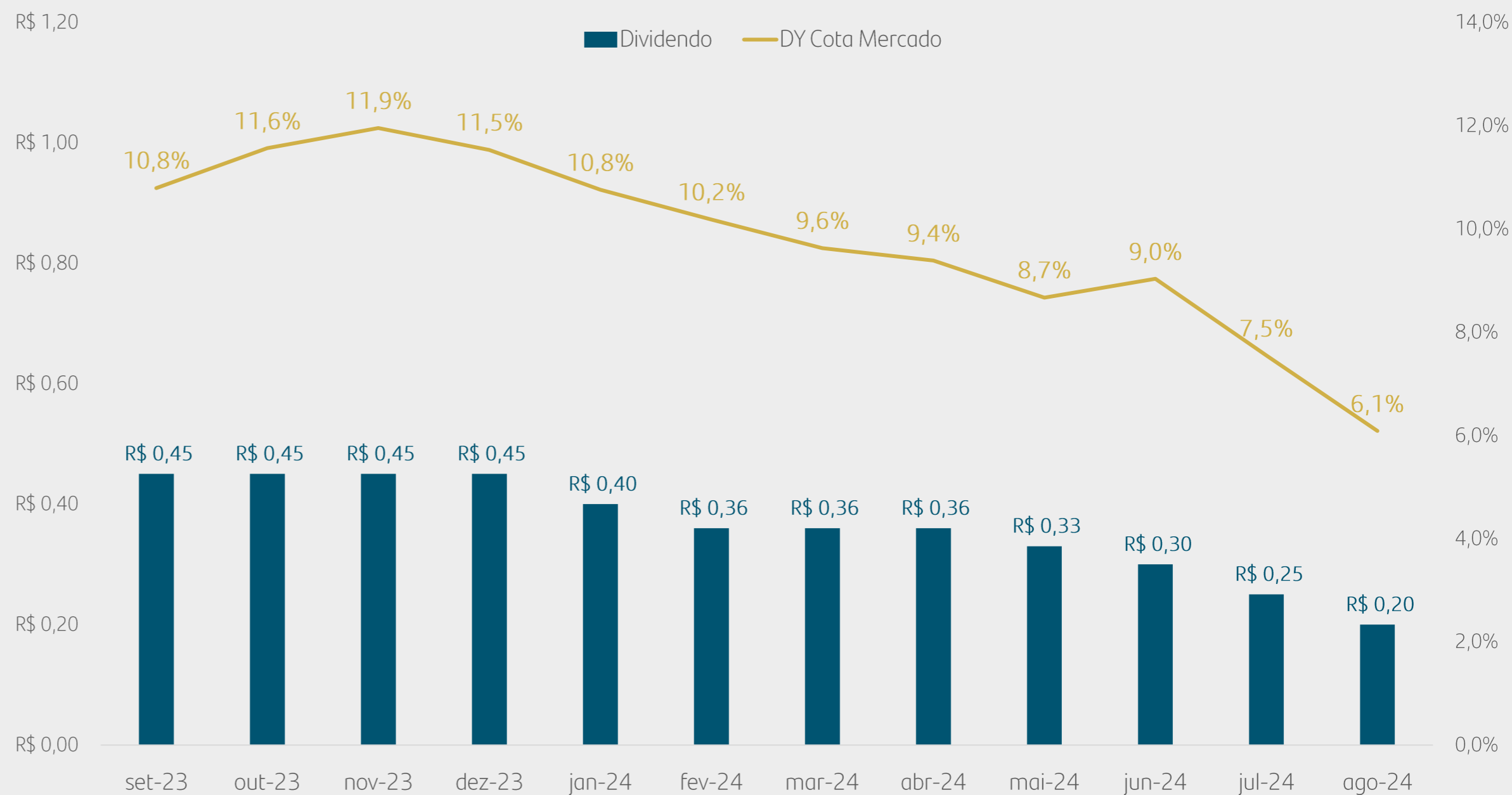
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	junho-24	julho-24	agosto-24	Agosto2024 R\$/Cota	2024 YTD
Receitas	R\$ 4.511.503,9	R\$ 4.566.477,5	R\$ 4.635.069,7	R\$ 0,50	R\$ 43.657.400,4
Imóveis	R\$ 3.210.557,2	R\$ 3.234.980,4	R\$ 3.310.084,7	R\$ 0,36	R\$ 32.480.598,0
FII	R\$ 1.109.912,0	R\$ 1.120.163,6	R\$ 1.129.109,8	R\$ 0,12	R\$ 9.422.990,0
RF	R\$ 191.034,7	R\$ 211.333,5	R\$ 195.875,3	R\$ 0,02	R\$ 1.753.812,5
Despesas	-R\$ 2.275.587,2	-R\$ 2.491.996,6	-R\$ 2.318.216,0	-R\$ 0,25	-R\$ 19.086.474,3
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 454.581,8	-R\$ 413.557,4	-R\$ 447.858,9	-R\$ 0,05	-R\$ 3.499.731,6
Outras Despesas	-R\$ 376.920,2	-R\$ 639.406,9	-R\$ 436.364,5	-R\$ 0,05	-R\$ 3.782.606,2
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.444.085,3	-R\$ 1.439.032,3	-R\$ 1.433.992,6	-R\$ 0,16	-R\$ 11.804.136,4
Resultado	R\$ 2.235.916,6	R\$ 2.074.480,9	R\$ 2.316.853,7	R\$ 0,25	R\$ 24.570.926,2
Resultado Período Anteriores	R\$ 534.382,1	R\$ 234.101,4	R\$ -	R\$ -	
Distribuição	R\$ 2.770.298,7	R\$ 2.308.582,3	R\$ 1.846.865,8	R\$ 0,20	R\$ 23.639.882,24

Rendimentos

No dia 13 de setembro de 2024, será pago o valor de R\$0,20/cota, referente aos rendimentos de agosto de 2024.

RENDIMENTOS R\$/COTA

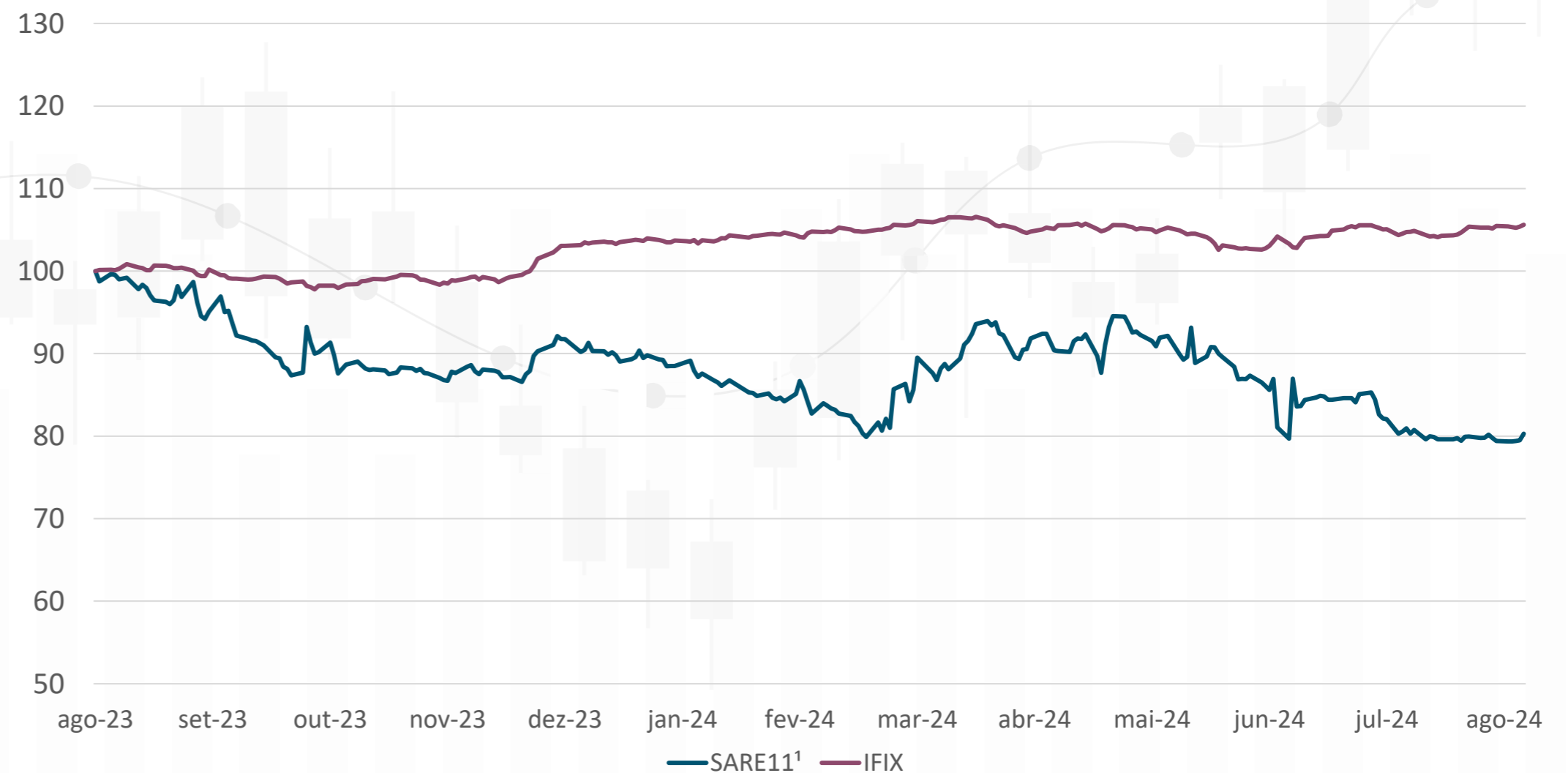


O saldo acumulado de rendimento não distribuído desde o início do Fundo é de **R\$: 7.037.227,32 (R\$ 0,76/Cota)**

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução

Rentabilidade

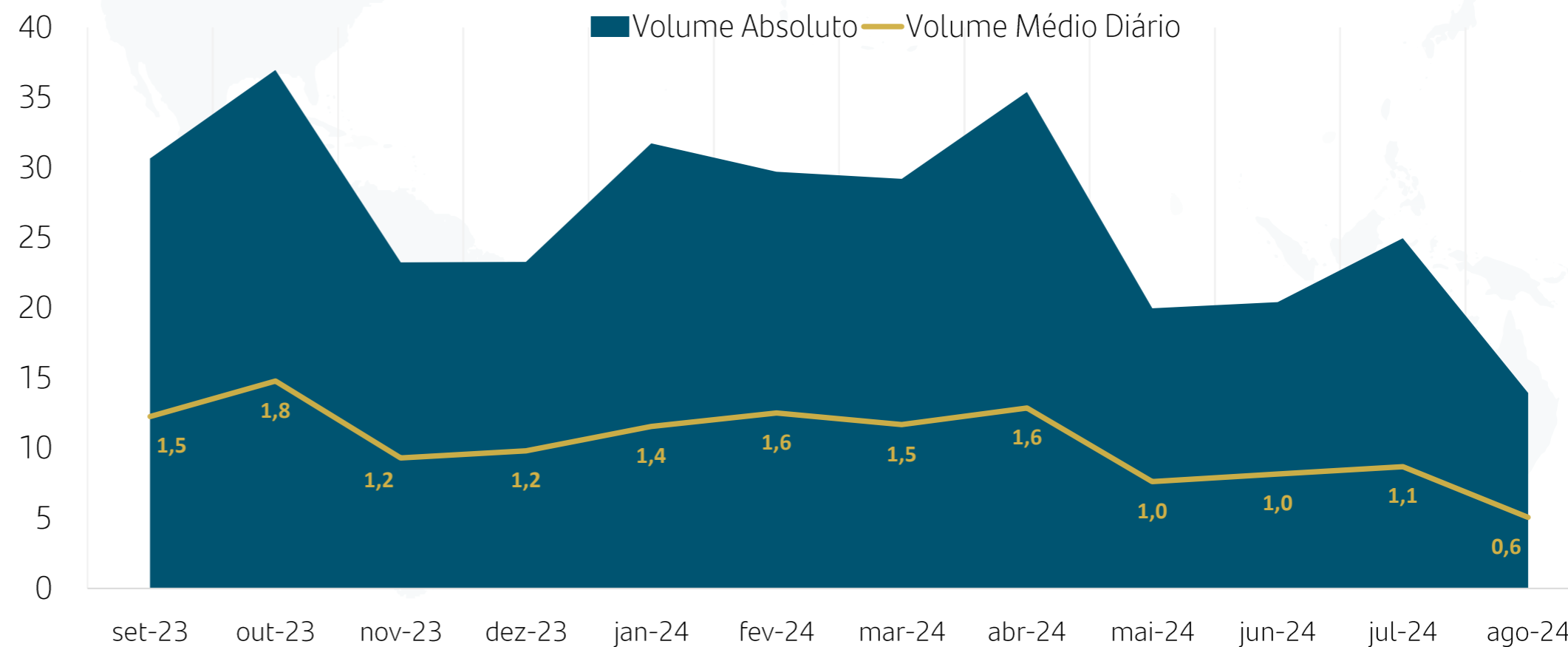
Negociação

Evolução de Cotistas



NEGOCIAÇÃO

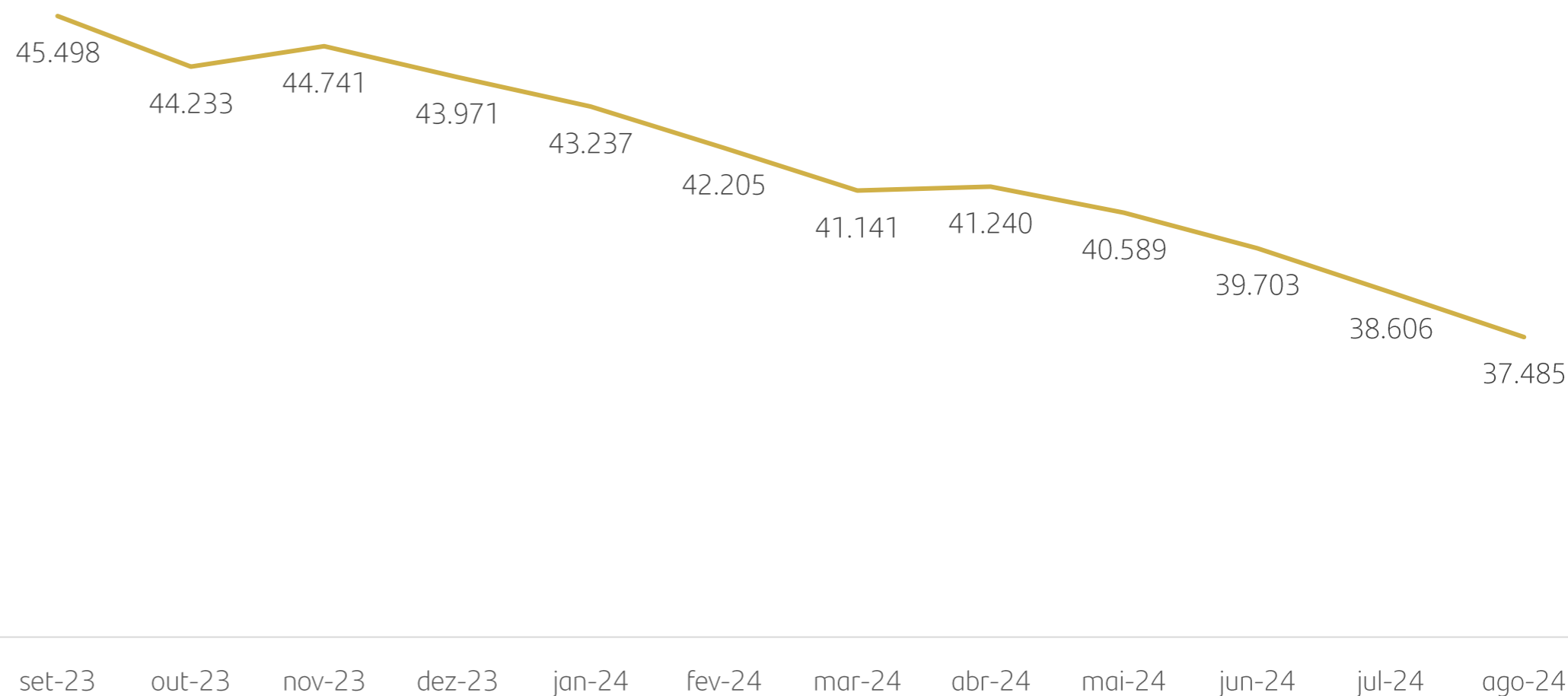
O Fundo negociou R\$ 13.943.115,9 em cotas no mercado secundário da B3 em agosto de 2024, representando uma liquidez média diária de R\$ 633.777,99. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 913.093,09



Rentabilidade, negociação e evolução



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



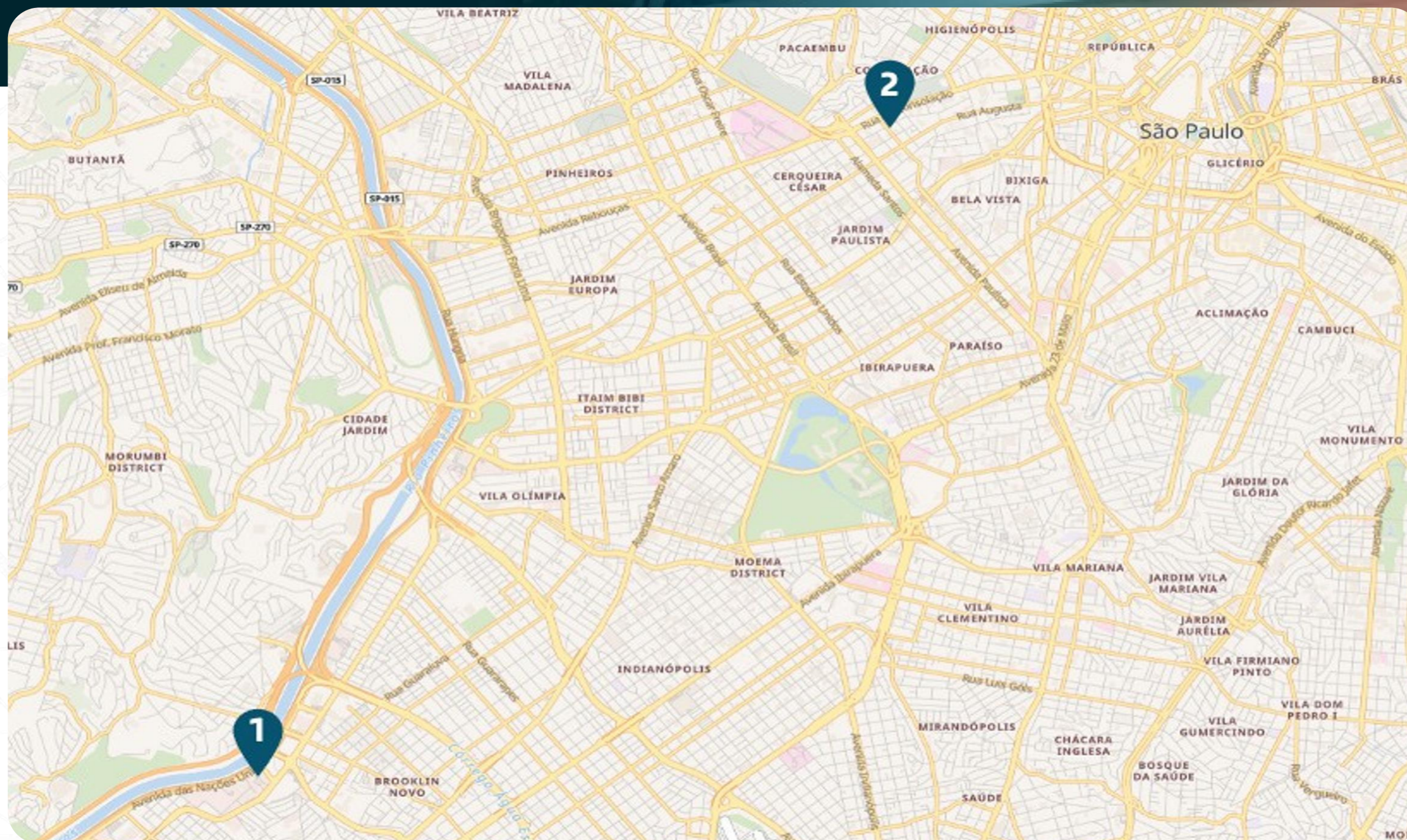
Rentabilidade

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: 31,4%

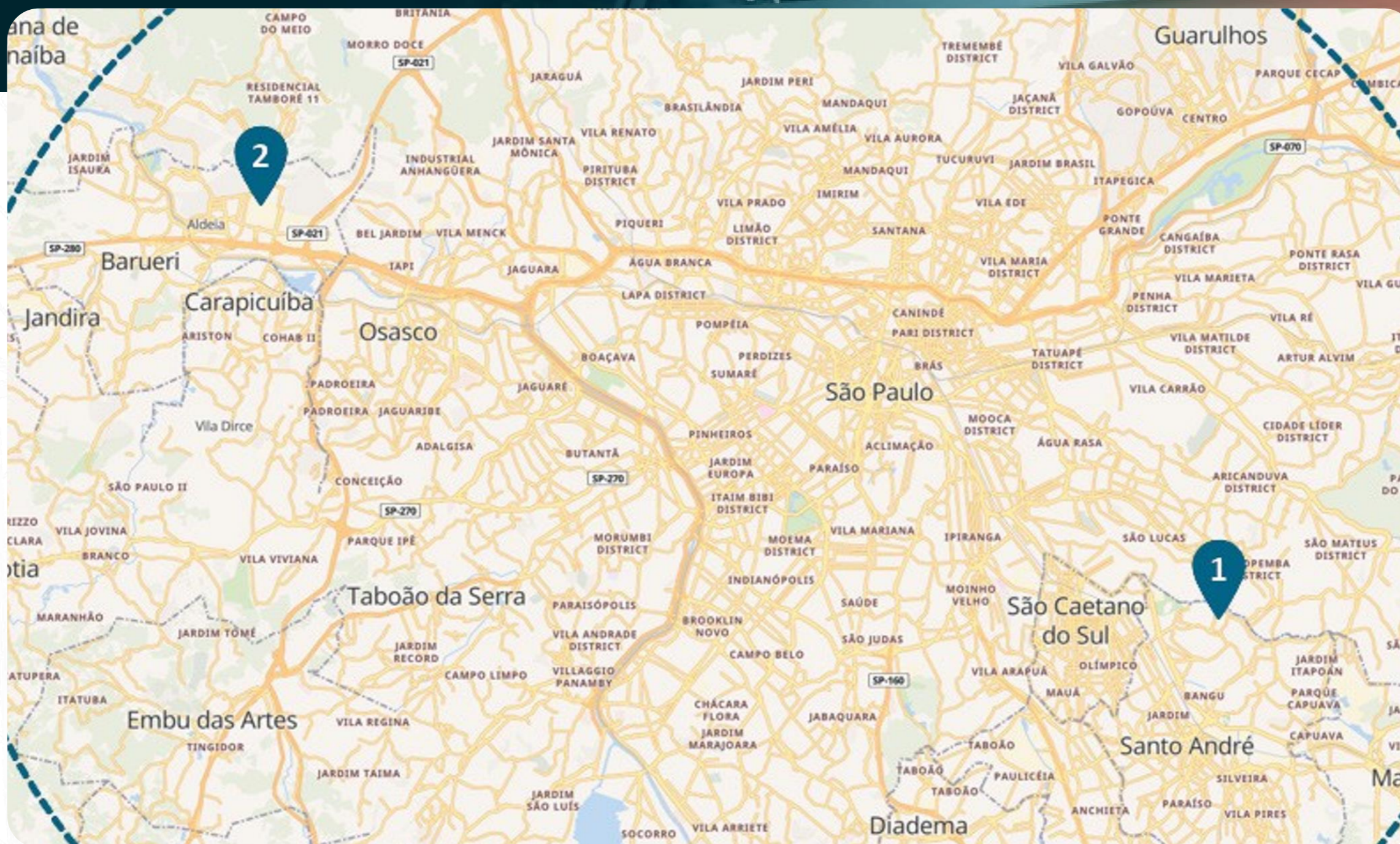
EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



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)

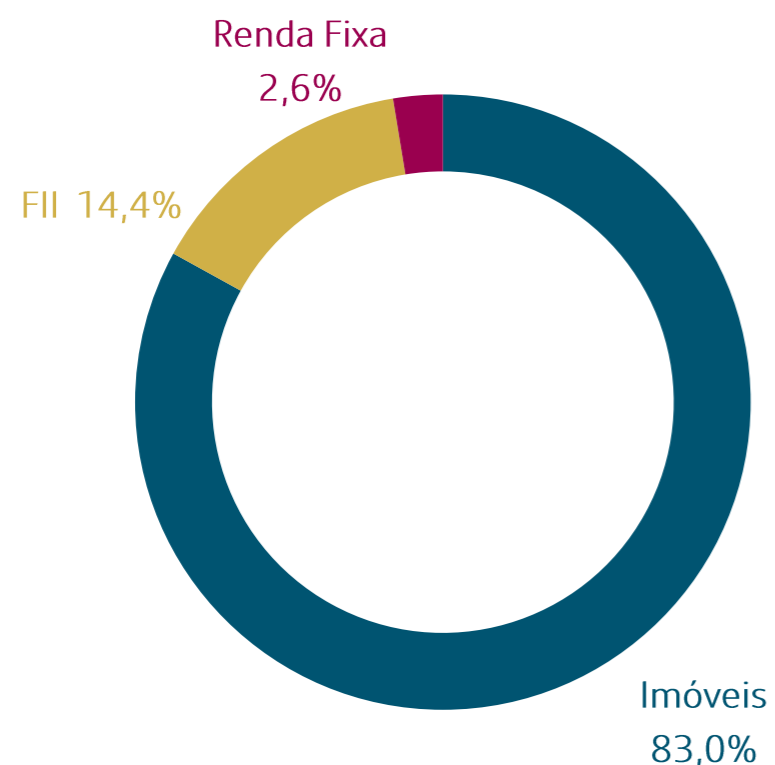
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 18.884 m²

Vacância: 0%

Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 14,4% 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. 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 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 (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/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



Autorregulação