

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11

Janeiro/2025



 **Santander**
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram

Relatório de Gestão



Cadastre-se e receba
os Relatórios do
Fundo por e-mail



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\$ 3,70

Fechamento em 31/01/2025

Rendimento Mensal por Cota:
R\$ 0,023

Pagamento em 14/02/2025



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 708.897.910,2

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 7,68

Número de Cotistas¹:
30.905



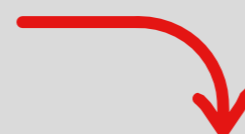
TAXAS

Taxa de Administração:
1,25%

Taxa de Performance:
Não há cobrança

¹Posição em 31/01/2025

Comentário do Gestor



No mês de janeiro, a distribuição de rendimentos do SARE11 foi de R\$ 0,023 por cota, incremento de R\$ 0,003 por cota, representando uma elevação de 15% em relação ao dividendo pago no mês anterior. Considerando a cota de fechamento em R\$ 3,70, o *dividend yield* anualizado do SARE11 foi de 7,7%

Quanto ao portfólio de ativos, o mês foi marcado pela evolução dos processos já em andamento.

Em complemento ao Fato Relevante publicado em 18 de dezembro, sobre a assinatura de Memorando de Entendimento por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender o Galpão de Barueri pelo valor total de R\$ 62 milhões, no mês de janeiro recebemos a devolutiva do atual inquilino, que declinou o direito de preferência para compra do ativo. Com isso, o processo de *due diligence* por parte dos compradores teve continuidade. Seguimos com a expectativa de que a celebração do Compromisso de Compra e Venda ocorra até o final de fevereiro/25. Ressaltamos que a venda possui um cap rate de 8,5% e resultará em um ganho de capital de, aproximadamente, R\$ 0,076 por cota.

Ainda sobre o Galpão de Barueri, informamos que as obras de reconstituição do piso continuam evoluindo conforme o cronograma planejado. No próximo relatório gerencial, trataremos detalhes de uma das fases de obras já finalizadas.

No que se refere ao setor de lajes corporativas, o ano de 2024 foi marcado por uma aceleração significativa. A absorção bruta (movimentação das empresas) totalizou aproximadamente 872 mil m², patamares não observados desde o período pré pandemia. Já a absorção líquida atingiu o maior patamar desde 2019, totalizando aproximadamente 354 mil m².

Em relação ao WT Morumbi, as locações do 10º e do 30º/31º andares passaram a vigorar neste mês, reduzindo a vacância física para 18,0%, em comparação com os 26,4% registrados no encerramento de 2024. Esse resultado reflete o comprometimento da Gestão em reduzir a vacância do imóvel.

Sobre a comercialização dos andares vagos, iniciamos o ano com diversas demandas, embora a maioria ainda esteja em fases preliminares. Já em relação à devolução de 4 andares prevista para maio de 2025, conseguimos avançar nas tratativas e discussões com o inquilino, porém, ainda não há uma definição final sobre como será realizada a entrega dos andares e o pagamento das multas devidas.

Quanto ao galpão de Santo André, observamos um aumento na movimentação de visitas a partir da primeira quinzena do mês. Seguimos intensificando os esforços para locação do ativo, em conjunto com a empresa de comercialização contratada. Assim,

mantemos uma visão otimista quanto a uma possível locação ainda no primeiro semestre de 2025, seja de forma parcial ou total.

Por fim, sobre a distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2025, visto que ainda não há a efetiva conclusão do processo de venda do Galpão de Barueri e a definição da rescisão antecipada dos quatro andares no WT Morumbi, não é possível informar uma previsão de distribuição no momento. No entanto, divulgaremos esses valores oportunamente, assim que forem definidos.

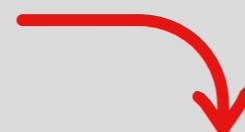
A Gestão também gravou um vídeo com informações detalhadas sobre o Fundo, disponível via QR Code ou clicando na imagem abaixo.



Resumo Mensal SARE11



Comentário do Gestor

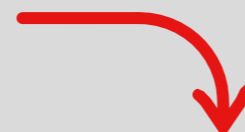


Em relação às movimentações **do WT Morumbi**, segue quadro de áreas com todos os andares do imóvel e respectiva condição. Considerando os recebimentos de janeiro do WT Morumbi, a atual vacância financeira é de 26,5% e a física é de 18.0%. Para conferir a condição de cada andar, clicar na palavra "vago" e aguardar a abertura do vídeo.

Andar	Conjunto(s)	Status	Condição
31	3101B	Locado	-
30	3001B		
29	2901B	Vago	Warm & Shell
28	2801B	Locado	-
27	2701B	Locado	-
26	2601B	Locado	-
25	2501B	Locado	-
24	2401B	Locado	-
23	2301B	Locado - Rescisão Prevista - Maio/25	-
22	2201B	Locado - Rescisão Prevista - Maio/25	-
21	2101B	Locado - Rescisão Prevista - Maio/25	-
20	2001B	Locado - Rescisão Prevista - Maio/25	-
19	1901B	Vago	Warm & Shell
18	1801B	Vago	Semi-Mobiliado
17	1701B	Locado	-

Andar	Conjunto(s)	Status	Condição
16	1601B	Locado	-
15	1501B	Locado	-
14	1401B	Locado	-
13	1301B	Vago	Warm & Shell
12	1201B	Locado - Carência	-
11	1101B	Locado	-
10	1001B	Locado - Carência	-
9	901B	Vago	Semi-Mobiliado
8	801B - B	Vago	Semi-Mobiliado
8	801B - A	Locado - Carência	-
7	701B	Locado	-
6	601B	Locado	-
5	501B	Locado	-
4	401B	Locado	-
3	301B	Locado	-

Comentário do Gestor



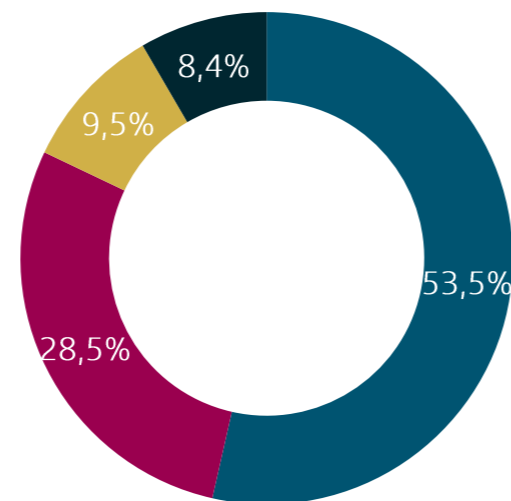
Ainda em relação ao **WT Morumbi**, com objetivo de sensibilizar o impacto estimado na distribuição de rendimento por cota do SARE11, simulamos na tabela abaixo eventuais locações dos andares vagos no imóvel. Como referência, utilizamos a faixa de **A: R\$ 90,00 /m²– B: R\$ 120,00 /m²** para valor do 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)
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
9	901B	R\$ 0,006	R\$ 0,011 – R\$ 0,015	R\$ 0,017 – R\$ 0,021
8	801B - B	R\$ 0,003	R\$ 0,005 – R\$ 0,007	R\$ 0,008 – R\$ 0,010
Total		R\$ 0,032	R\$ 0,062 – R\$ 0,083	R\$ 0,098 – R\$ 0,119

Carteira de Ativos

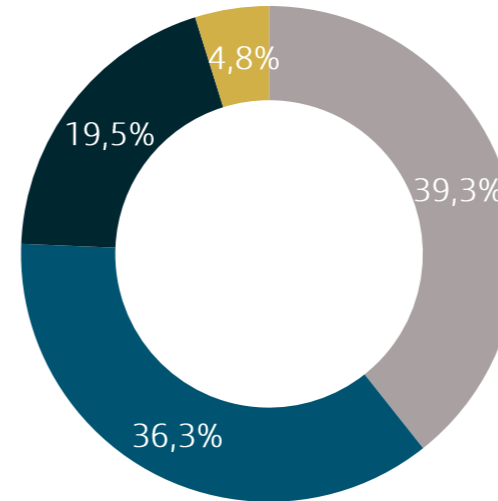
A carteira do fundo, com data base de 31 de janeiro de 2025, detém as seguintes características:

PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO
% da Receita Recebida



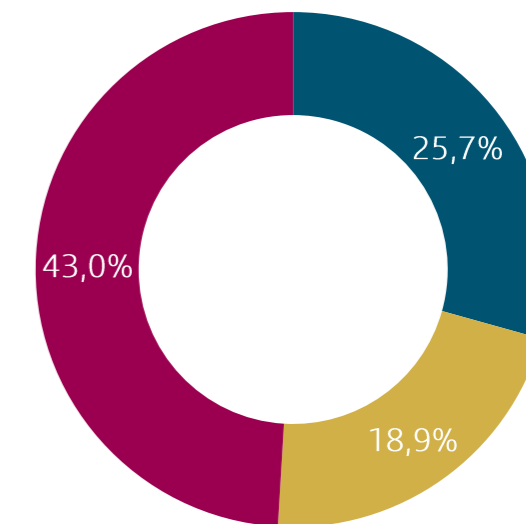
WT Morumbi, Receitas Financeiras, Work BC, Barueri

PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL
% da Área Bruta Locável



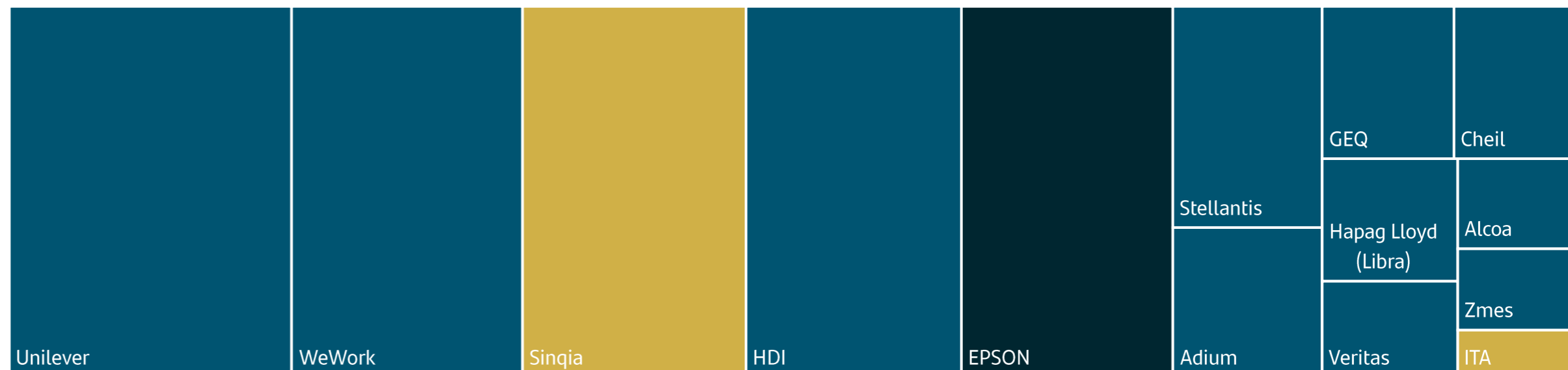
Santo André, WT Morumbi, Barueri, Work BC

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO
Ramos de atividade



Serviços, Tecnologia, Bens de Consumo

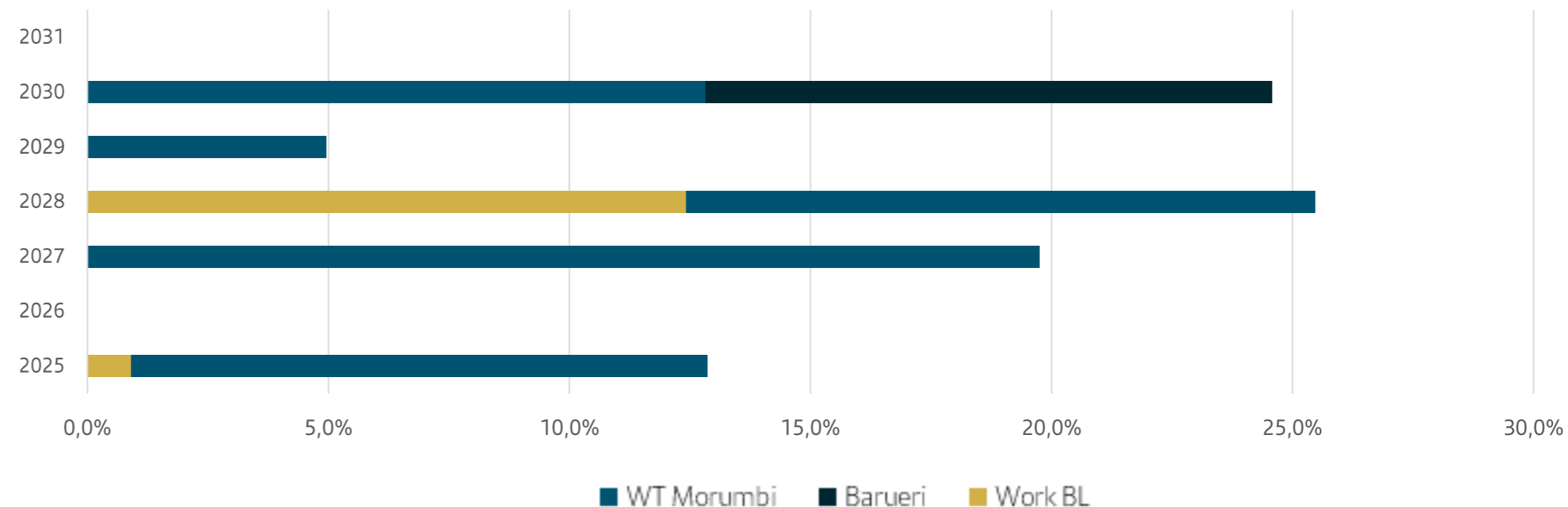
DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO
% da Receita Imobiliária Recebida



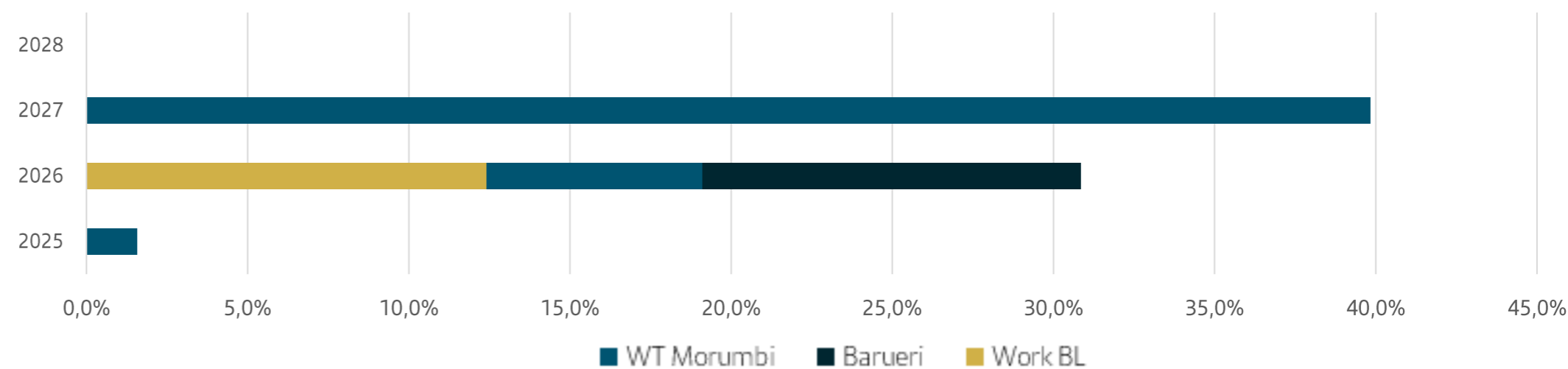
Carteira Imobiliária



VENCIMENTOS¹ DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da receita imobiliária recebida)



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

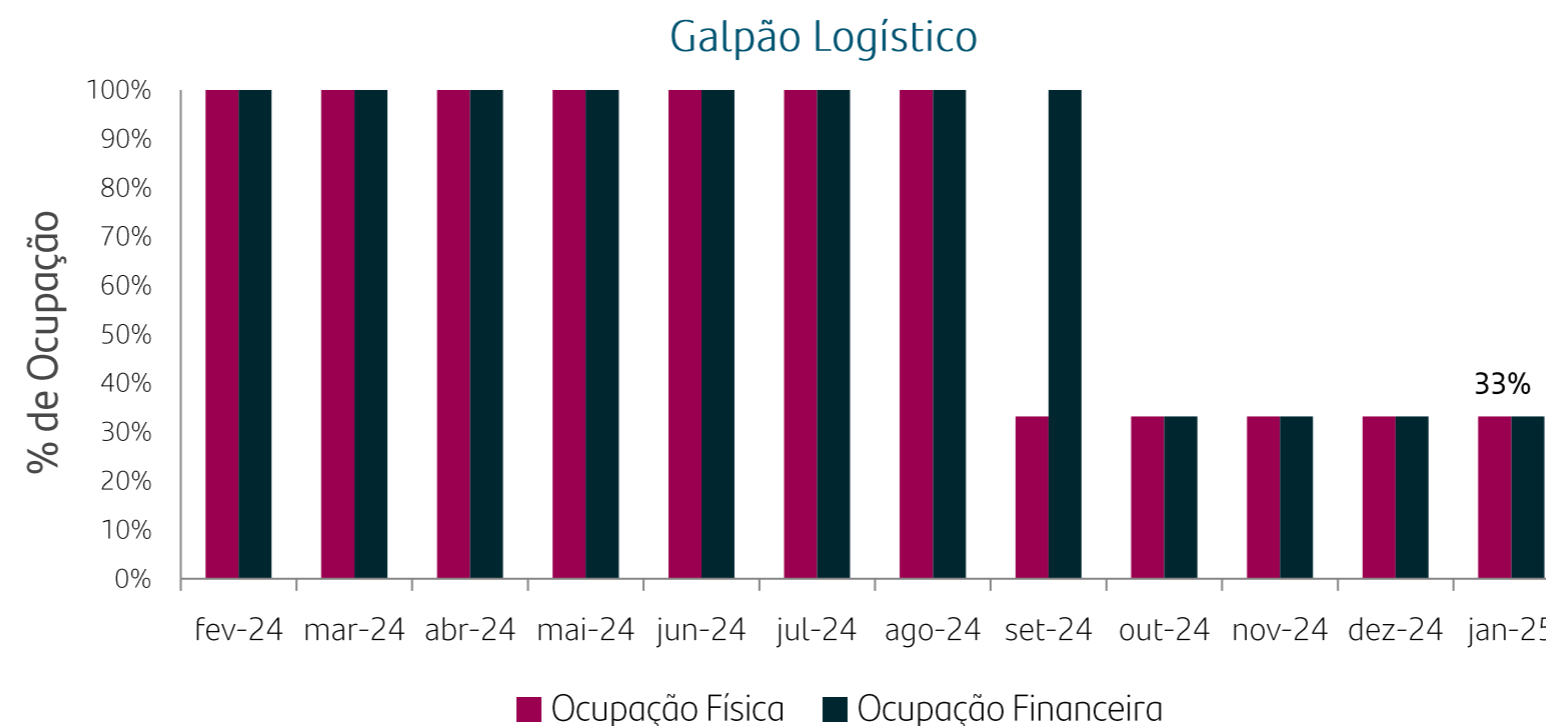
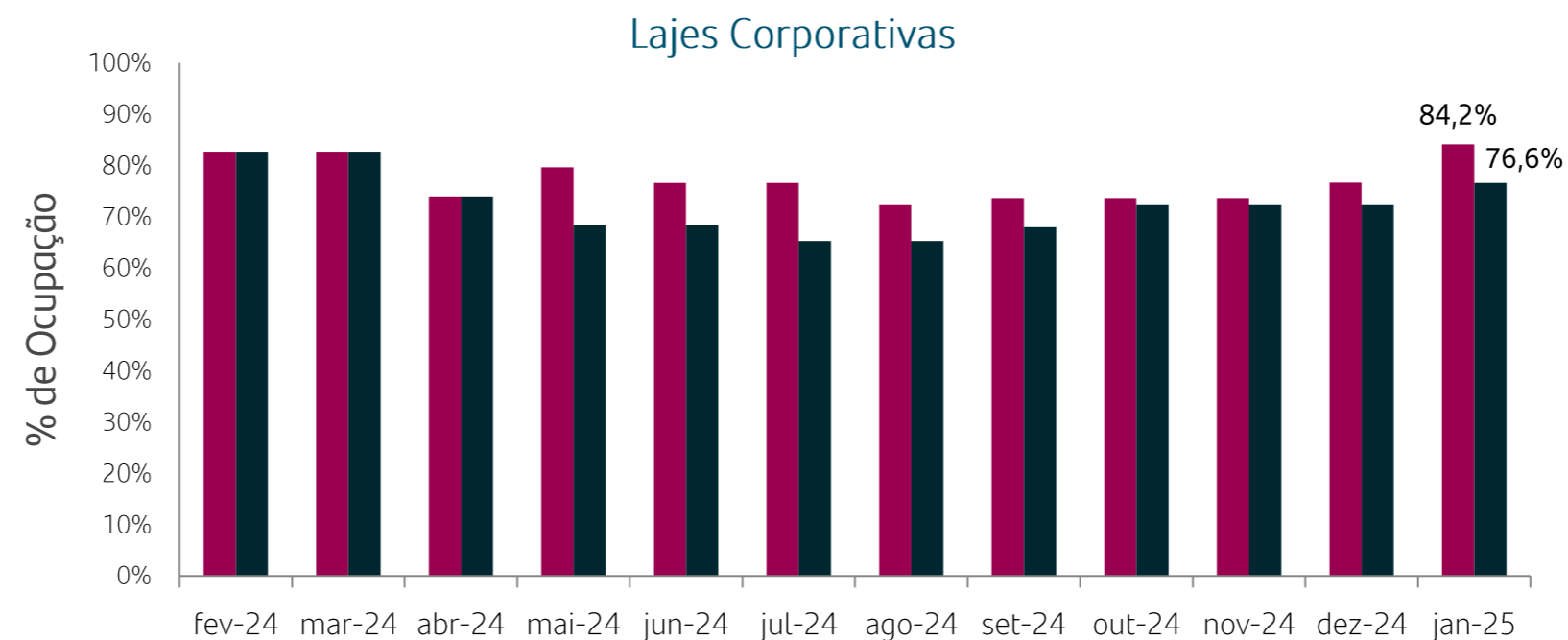


¹ O vencimento de contrato de locação, em 2025, da laje corporativa WT Morumbi, está considerando a rescisão antecipada de 4 (quatro) andares – 20º, 21º, 22º e 23º -, informada, via Fato Relevante, no dia 07 de novembro de 2024

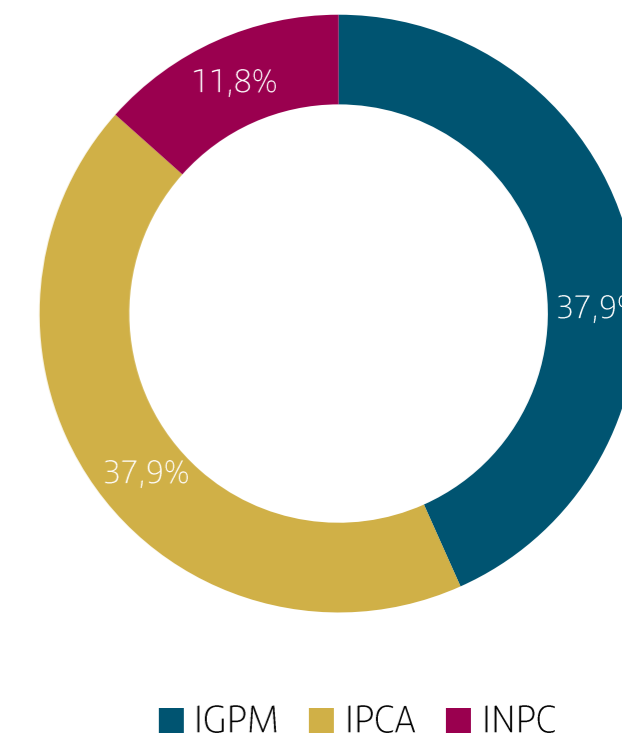
Carteira Imobiliária



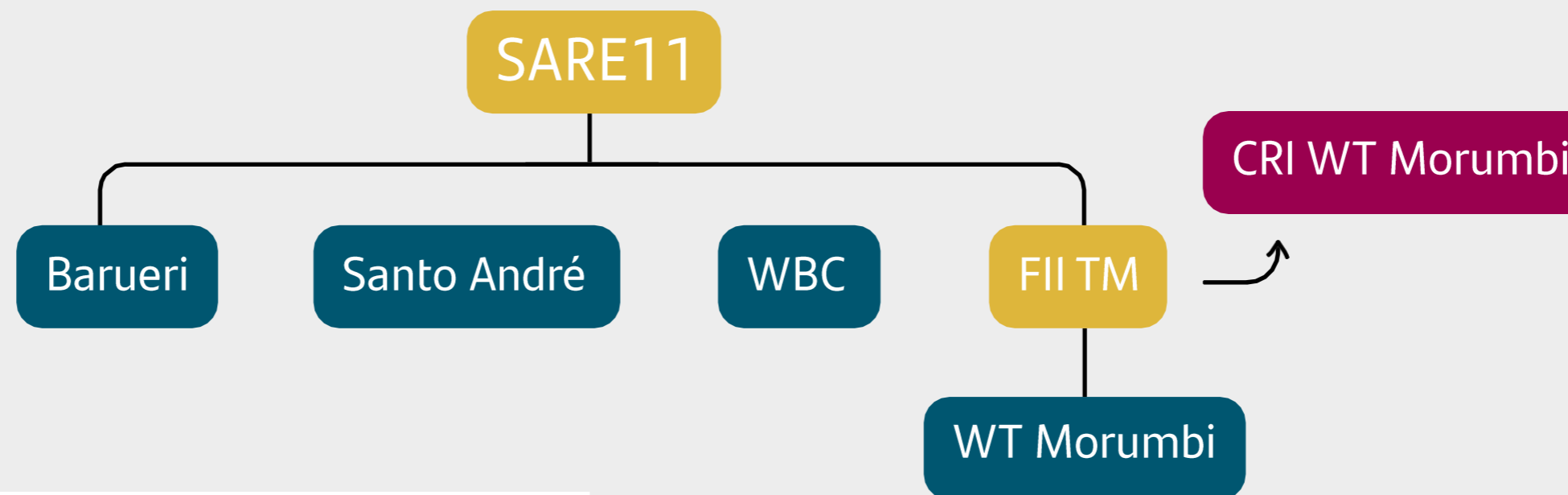
HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



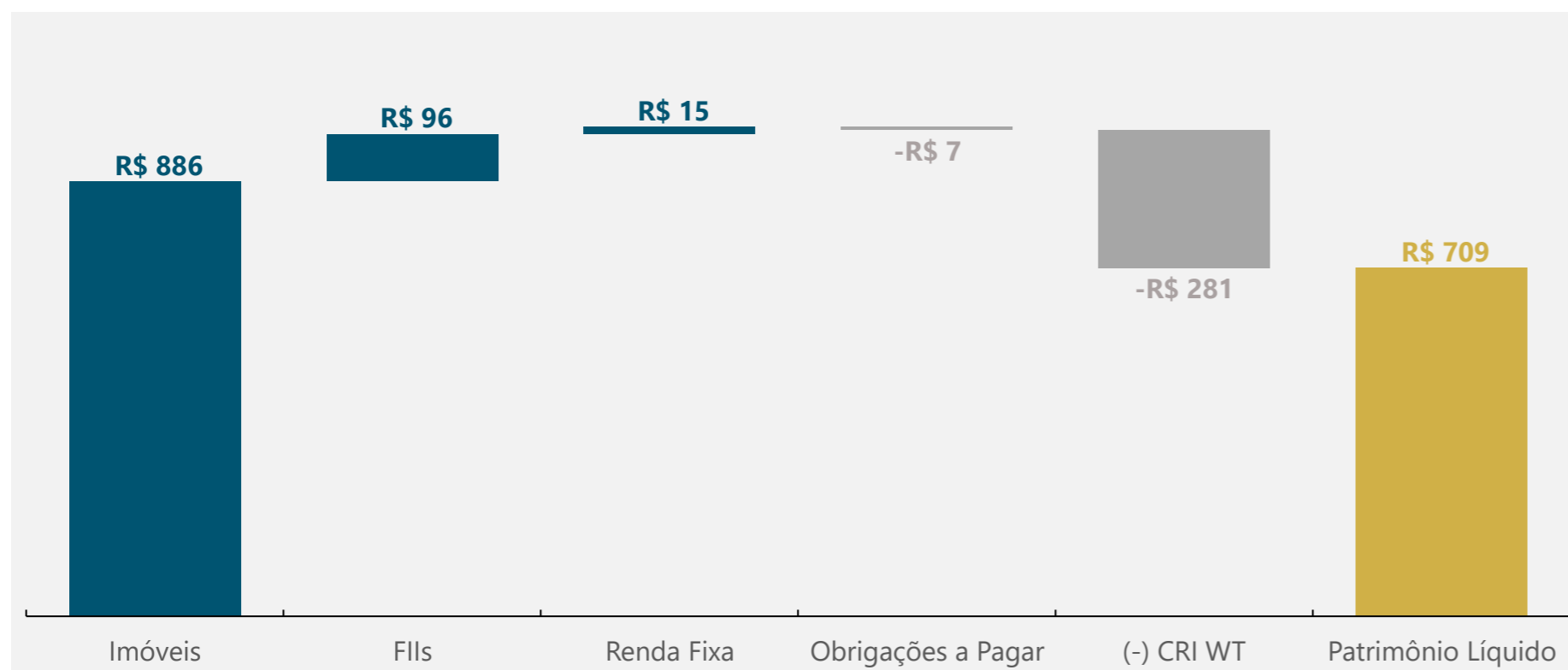
INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



ESTRUTURA DOS ATIVOS



CARTEIRA DO FUNDO



Imóveis	R\$	885.600.000,0
WT Morumbi	R\$	637.500.000,0
Work Bela Cintra	R\$	82.300.000,0
Galpão Barueri	R\$	62.800.000,0
Santo André	R\$	103.000.000,0
Aplicações Financeiras	R\$	111.349.008,1
Cotas de FIs	R\$	96.119.770,4
LFT	R\$	15.229.237,8
Obrigações a Pagar	-R\$	7.010.604,8
(-) CRI WT	-R\$	281.040.493,1
Patrimônio Líquido	R\$	708.897.910,2

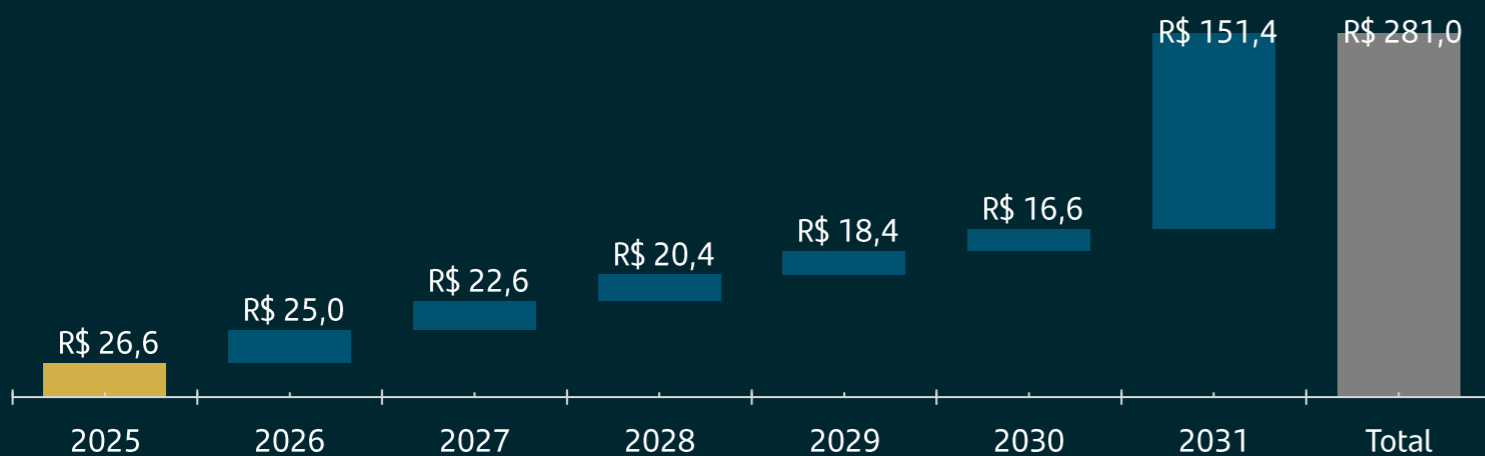
ALAVANCAGEM

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 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\$ 281 milhões

Fluxo Estimado de Amortizações a pagar



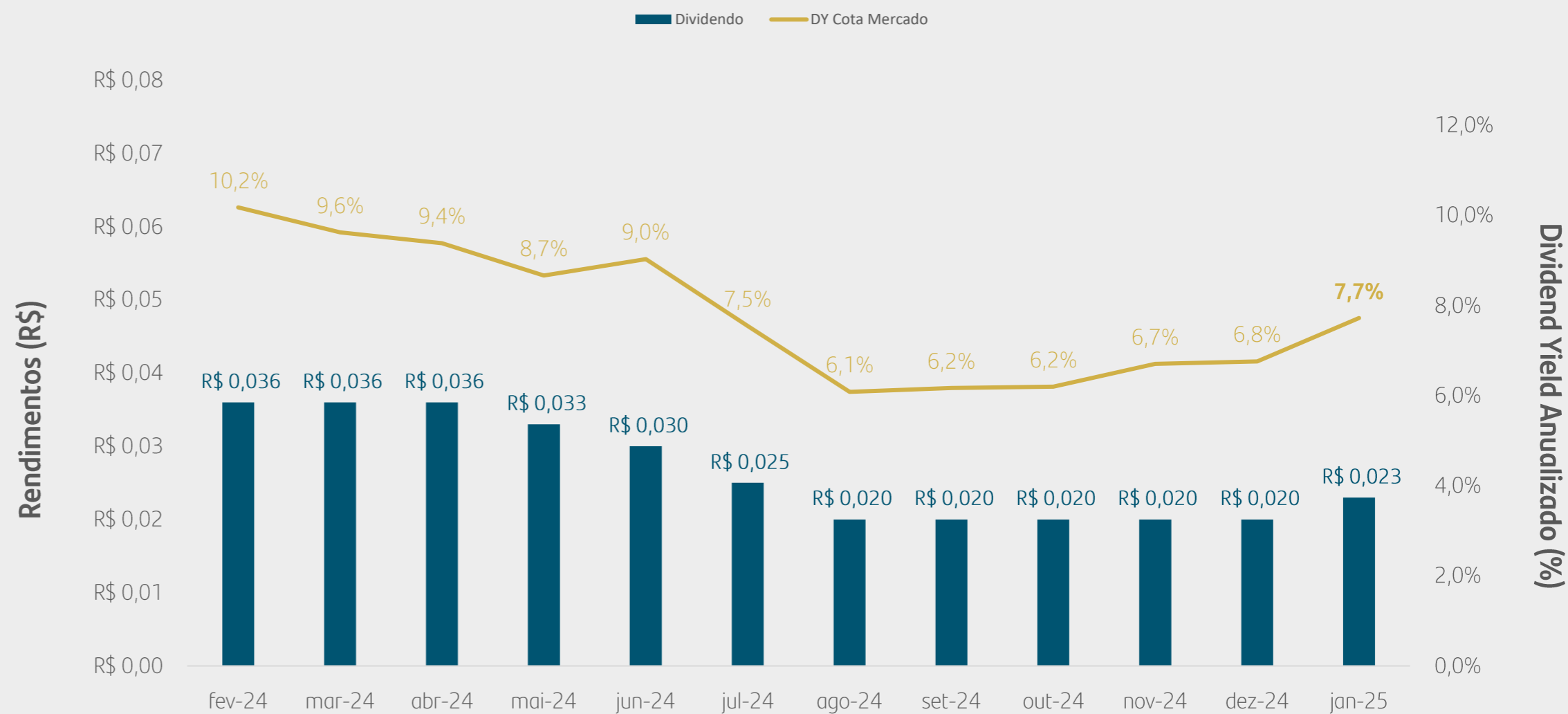
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

	2024	janeiro-25	Janeiro 2025 R\$/Cota	2025 (YTD)
Receitas	R\$ 61.482.878,1	R\$ 4.523.529,1	R\$ 0,049	R\$ 4.523.529,1
Imóveis	R\$ 45.338.846,3	R\$ 3.179.658,1	R\$ 0,034	R\$ 3.179.658,1
FII	R\$ 13.788.737,7	R\$ 1.200.419,2	R\$ 0,013	R\$ 1.200.419,2
RF	R\$ 2.355.294,1	R\$ 143.451,8	R\$ 0,002	R\$ 143.451,8
Despesas	-R\$ 29.312.712,7	-R\$ 2.392.675,5	-R\$ 0,026	-R\$ 2.392.675,5
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 5.027.485,1	-R\$ 344.576,8	-R\$ 0,004	-R\$ 344.576,8
Outras Despesas	-R\$ 6.385.018,2	-R\$ 637.601,0	-R\$ 0,007	-R\$ 637.601,0
Despesa com juros do CRI	-R\$ 17.900.209,5	-R\$ 1.410.497,6	-R\$ 0,015	-R\$ 1.410.497,6
Resultado	R\$ 32.170.165,3	R\$ 2.130.853,6	R\$ 0,023	R\$ 2.130.853,6
Resultado Período Anteriores				
Distribuição	R\$ 31.027.345,44	R\$ 2.123.895,7	R\$ 0,023	R\$ 2.123.895,67

Rendimentos

No dia 14 de fevereiro de 2025, será pago o valor de R\$0,023/cota, referente aos rendimentos de janeiro de 2025.

RENDIMENTOS R\$/COTA

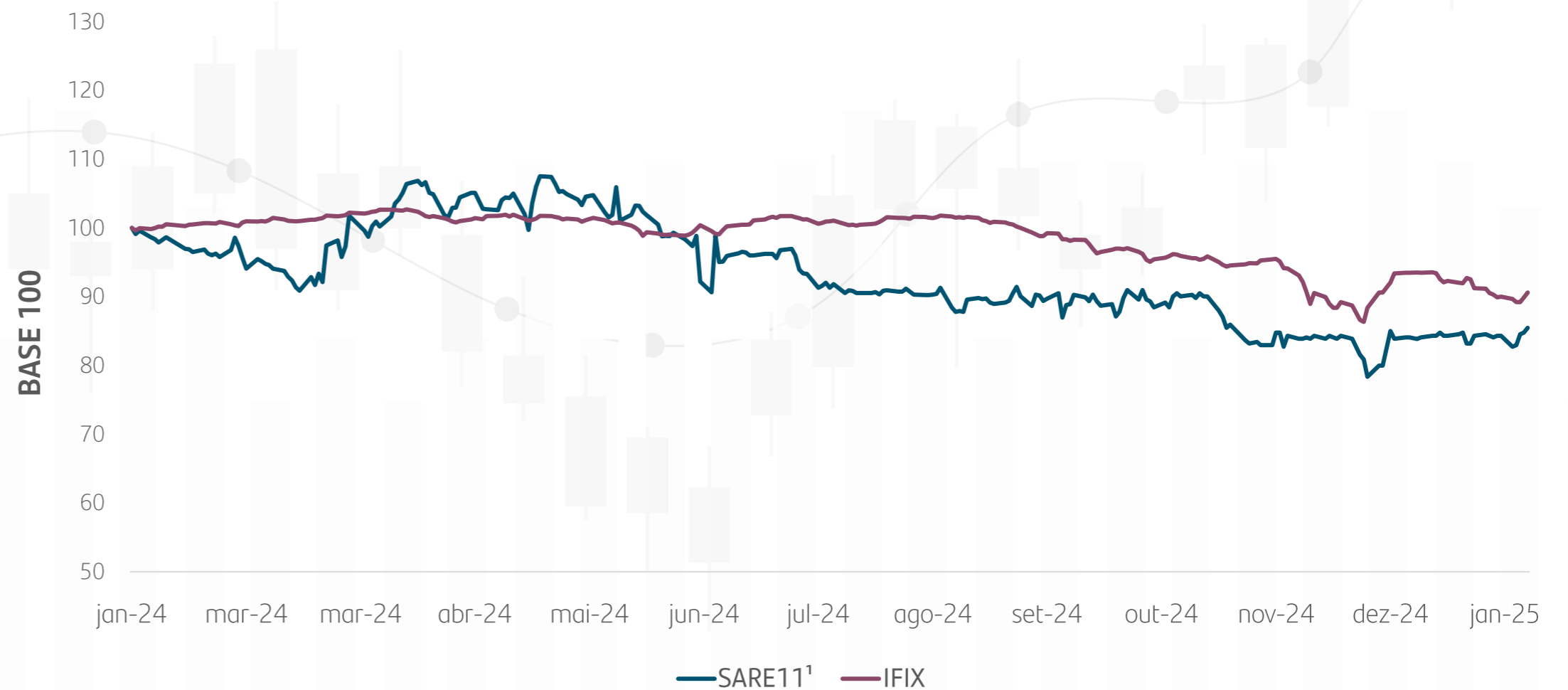


O saldo acumulado de rendimento não distribuído desde o início do Fundo é de **R\$: 7.354.216,30** (R\$ 0,08/Cota)

Rentabilidade, negociação e evolução



RENTABILIDADE



¹ SARE11 ajustado por rendimento; Fonte: Quantum

Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Rentabilidade, negociação e evolução

Rentabilidade

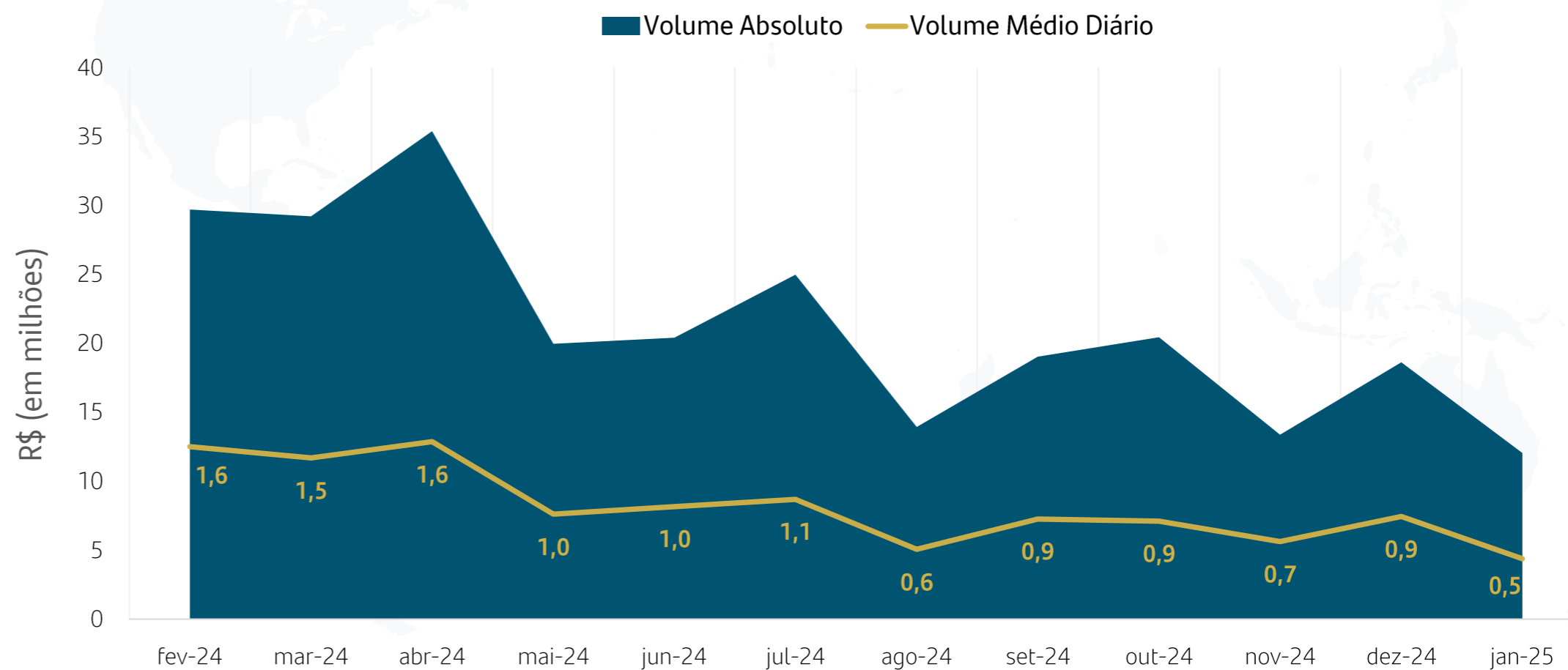
Negociação

Evolução de Cotistas



NEGOCIAÇÃO

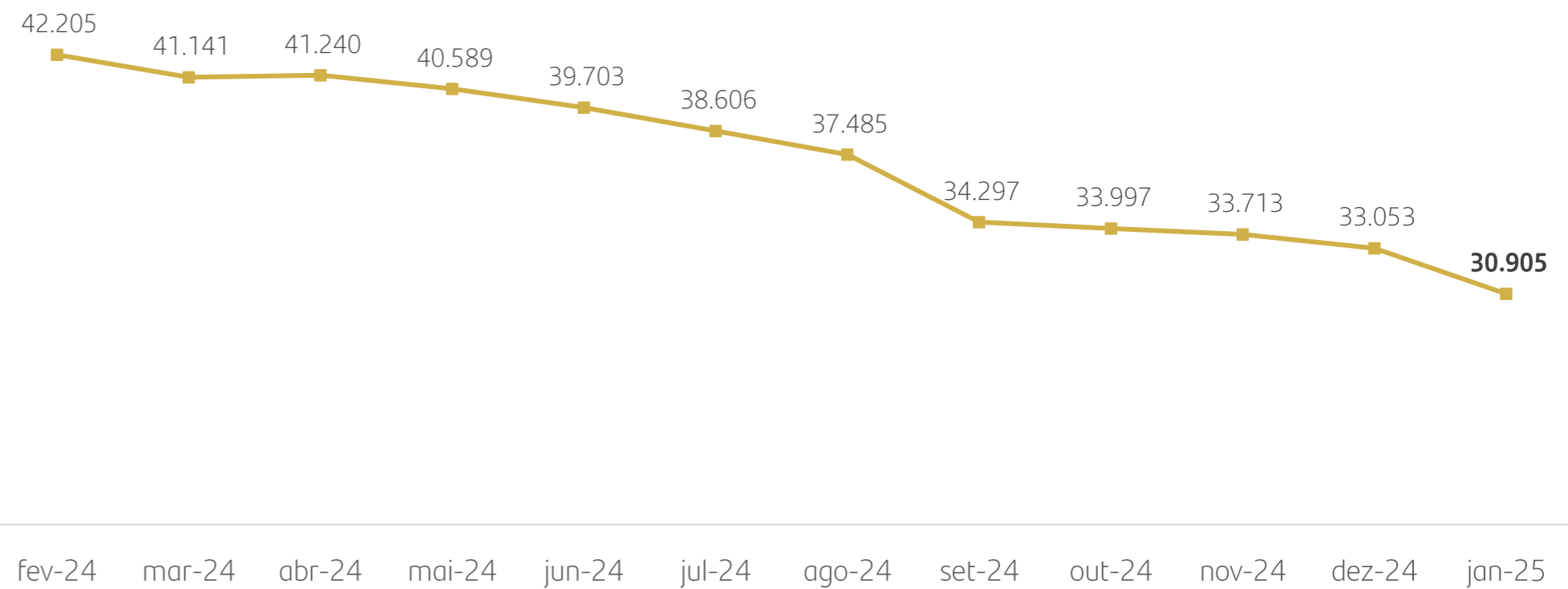
O Fundo negociou R\$ 12.054.842,20 em cotas no mercado secundário da B3 em janeiro de 2025, representando uma liquidez média diária de R\$ 547.947,37. Já para os últimos 3 meses, a liquidez média diária é de R\$ 722.375,80.



Rentabilidade, negociação e evolução



EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS



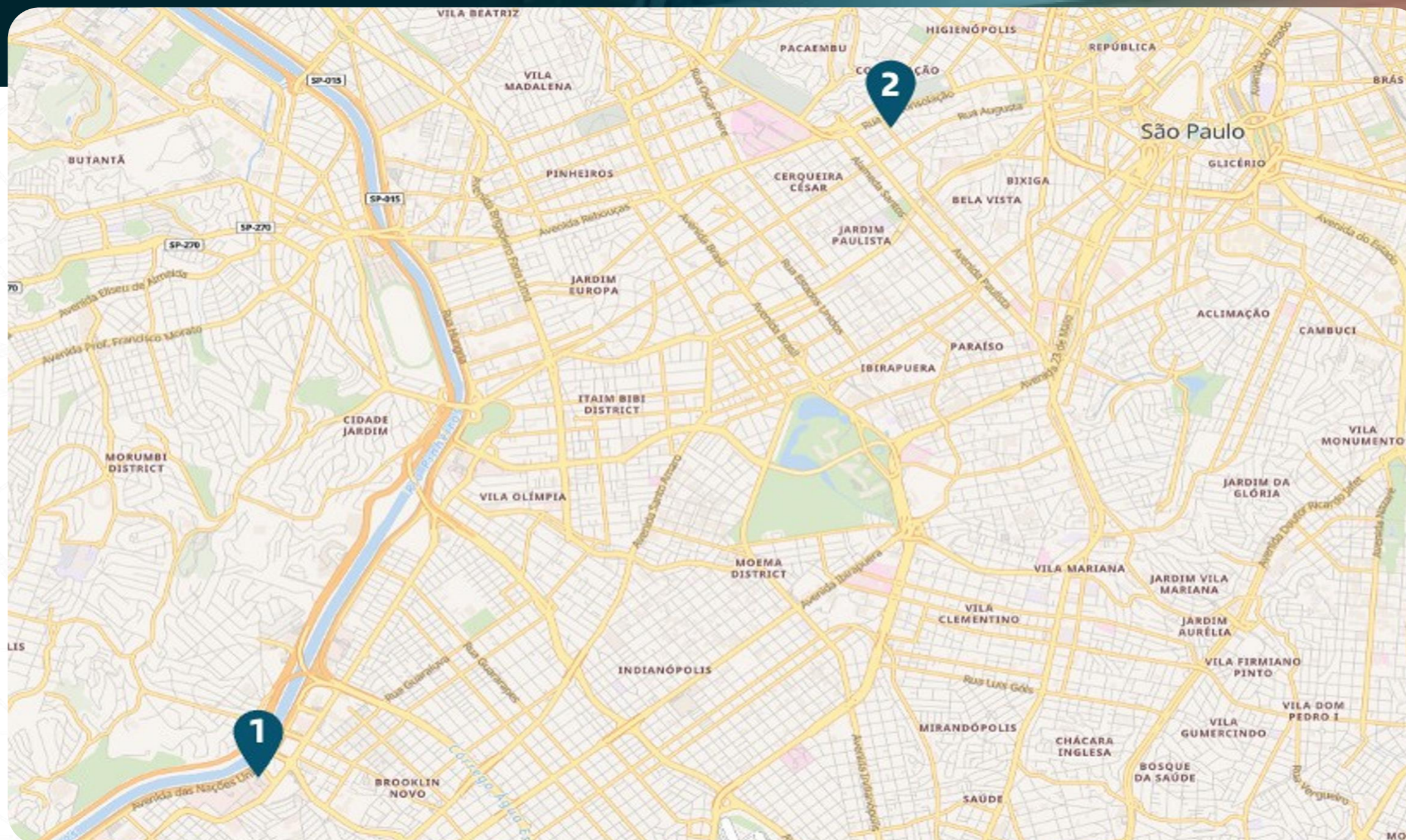
Rentabilidade

Negociação

Evolução de Cotistas

Portfólio de Imóveis

Office



LOCALIZAÇÃO SÃO PAULO - OFFICE

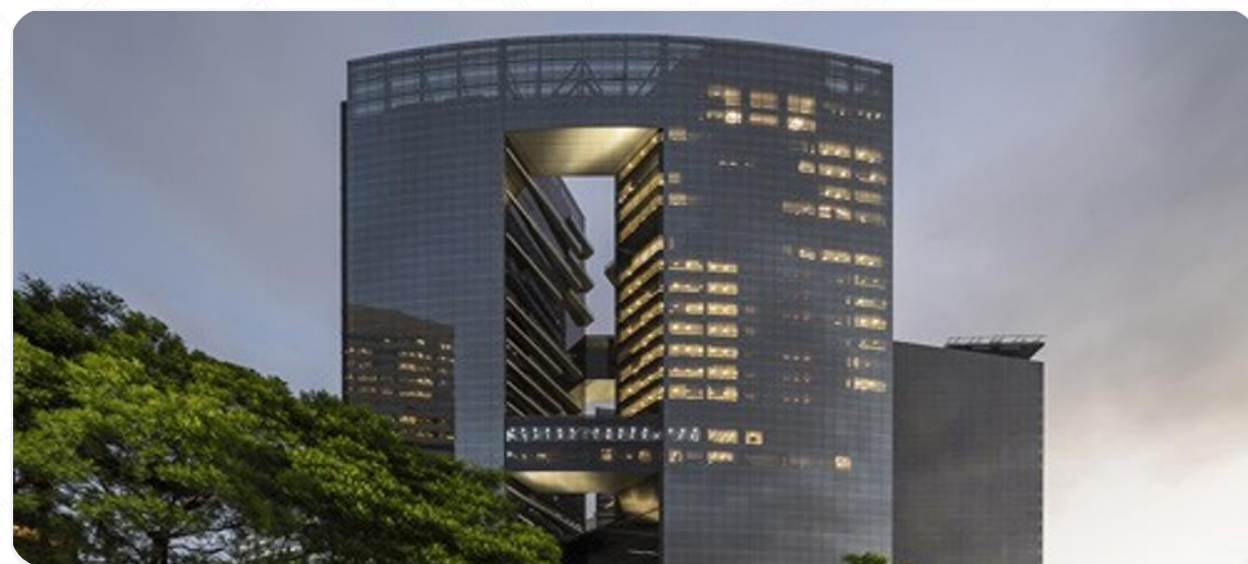
Legenda:

- 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\$ 637.500.000,00 (base nov/24)
Participação: 75%
Área Bruta Locável: 35.110 m² (Já na participação ideal)
Vacância Financeira: 26,5%
Vacância Física: 18,0%

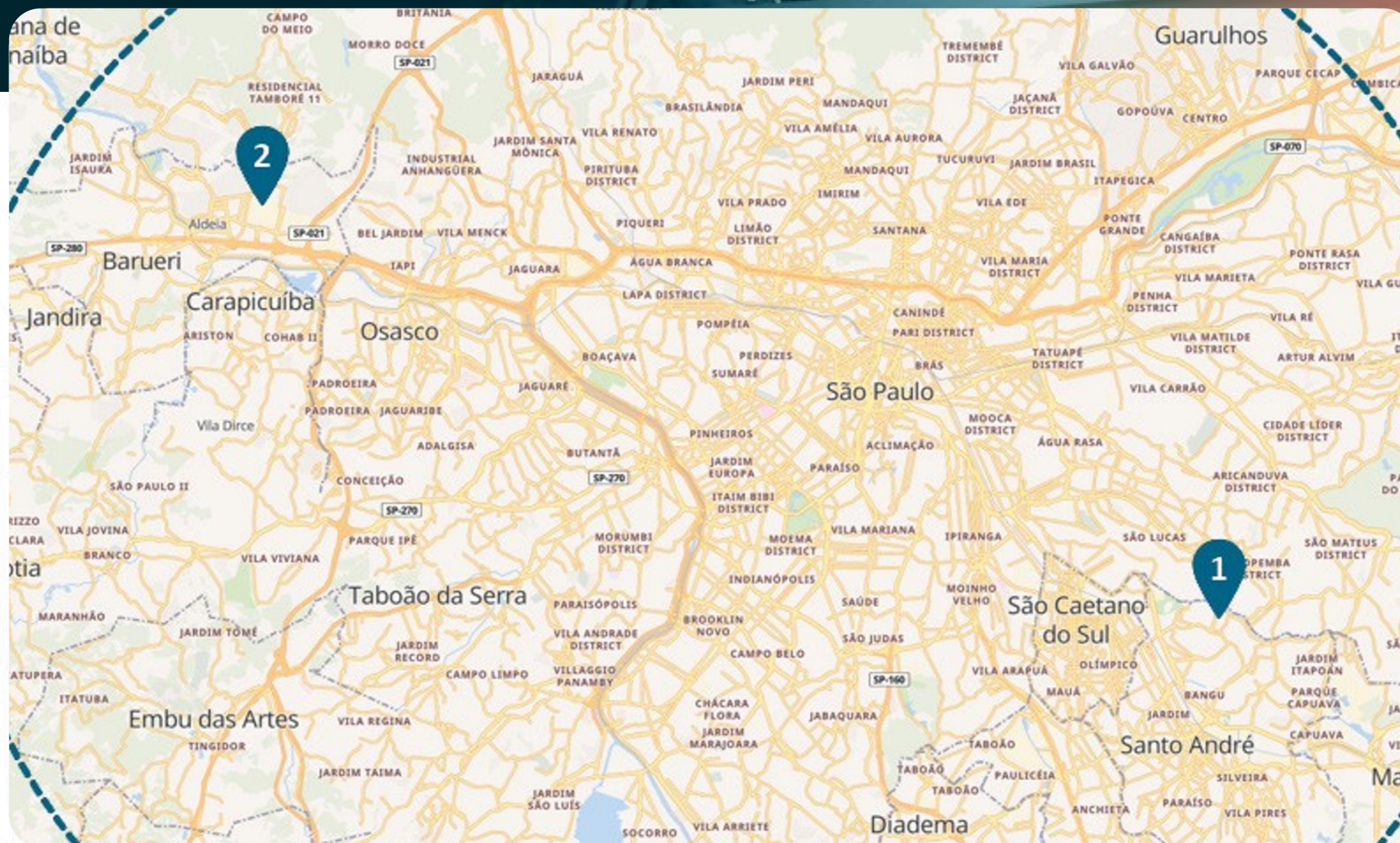
EDIFÍCIO WORK BELA CINTRA



Rua Bela Cintra, 755
São Paulo – SP
Data aquisição: 27/12/19
Valor de avaliação: R\$ 82.300.000,0 (base nov/24)
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\$ 103.000.000,0 (base nov/23)

Participação: 100%

Área Bruta Locável: 38.025 m²

Vacância Física: 100%

Vacância Financeira: 100%



[Conheça a estrutura do galpão
logístico em Santo André](#)

BARUERI



Av. Tucunaré, 720

Barueri - SP

Data aquisição: 03/04/20

Valor de avaliação: R\$62.800.000,0 (base nov/23)

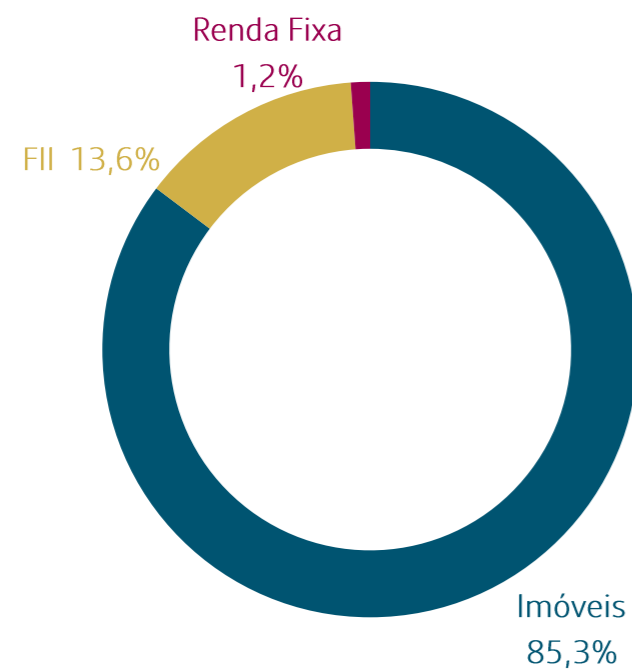
Participação: 100%

Área Bruta Locável: 18.884 m²

Vacância: 0%

Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 13,6% 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.



**INÍCIO DAS
ATIVIDADES**
20/12/2019



**CÓDIGO DE
NEGOCIAÇÃO**
SARE11



GESTOR
Santander
Asset
Management



ADMINISTRADOR
Santander Caceis



**TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO**
1,25%



**COTAS
EMITIDAS**
92.343.290



**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. Fevereiro/2025.