

Santander Renda de Aluguéis

Fundos de Investimento Imobiliário - FII

**Oportunidade
de Aquisição**

Julho 2020





TESE DE INVESTIMENTO

Oportunidade	Ativo único e de grande porte ¹
Qualidade	Ativo AAA ² , certificação LEED ³ , fácil acesso a serviços e transporte público
Locatários	17 Locatários de diversos segmentos
Vacância	Imóvel encontra-se 100% locado com aluguel inferior ao preço de mercado, com revisionais em 2020 e 2021.



1: Aquisição da totalidade das cotas do FII detentor do imóvel
2: Fonte Buildings
3: Fonte Green Building Council

TESE DE INVESTIMENTO

Informações



ENDEREÇO	Av. Das Nações Unidas 14.261, São Paulo
CLASSIFICAÇÃO	AAA
Nº DE PAVIMENTOS	30
AQUISIÇÃO	Totalidade da Ala B e 1º andar da Ala A
ÁREA LOCÁVEL	46.813 (51% da ABL do Imóvel)
Andares	1.500 m² a 1.850 m²
PÉ DIREITO LIVRE	2.80 m
AR CONDICIONADO	Sistema VRF (Água)
GERADORES	Áreas comuns e privativas
PREVENÇÃO COMBATE INCÊNDIO	Rede de hidrante e sprinklers, extintores, detectores e extração de fumaça
SEGURANÇA	CFTV, Controle de Acesso, Catracas, Cancelas e Segurança 24 horas
HELIPONTO	Em processo de aprovação pelos órgãos complementares



SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS - FII

Localizado na região de negócios que mais cresce em São Paulo

LOCALIZAÇÃO

Principais Distâncias

Ao lado



Estação Morumbi da CPTM e futura estação de Monotrilho

650 metros

Shopping Market Place



1.8 km

Av Berrini

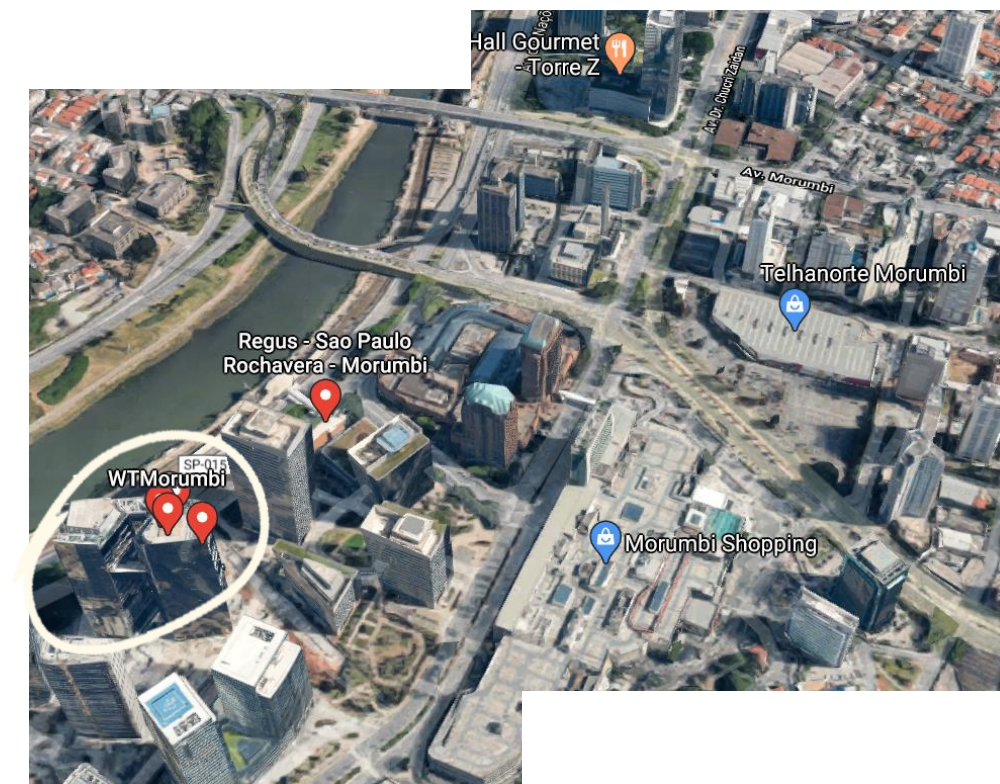


5.0 km

Av. Faria Lima

6.1 km

Aeroporto de Congonhas





CONTRATOS DE LOCAÇÃO

- Locatários de diversos segmentos
- Aproximadamente 82% dos contratos tem vencimento em 2027
- Locação Média*: R\$ 96,86
- 97% das Revisionais até 2021
- Locações e Revisionais na região variando entre R\$105 -125/m²

Contratos que foram revisionados em 2020
(18% da ABL) tem Valor Nominal Médio de
R\$115,00/m²

Andar	Empresa		Área (m2)	%ABL
30	Serviços Financeiros		2.305	4,9%
29	Saneamento Básico		1.612	3,4%
28	Transporte Marítimo	Proteção de Dados	1.616	3,5%
27	Coworking		6.663	14,2%
26				
25				
24				
23	Seguradora		5.056	10,8%
22				
21				
20	Gestora de Recursos		1.603	3,4%
19	Materiais Esportivos		1.609	3,4%
18	Produtos Dentais		1.463	3,1%
17	Produtora de Alumínio	Serviços Financeiros	1.540	3,3%
16	Produtos Farmacêuticos		1.340	2,9%
15	Construtora		3.009	6,4%
14				
13	Saneamento Básico		3.199	6,8%
12				
11	Organização de Eventos	Gestora de Recursos	1.675	3,6%
10	Bens de Consumo		14.117	30,2%
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor de Aquisição : R\$1.014.693.450,00

Cap Rate¹: 7,00%

RMG² : 24 Meses

Pagamento: 99% à vista
1% a prazo
LTV³ 42,8%

1 - Considerando renda mínima garantida por 24 meses

2 - Renda Mínima Garantida, sujeita a determinadas condições

3 - Nível de alavancagem esperado do ativo

Fonte: Santander Asset Management

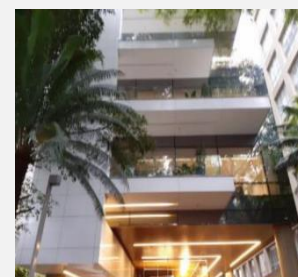


SARE11 – PÓS OFERTA 476

Ativos



WT Morumbi
ABL: 46.813 m²
Vacância: 0%
17 Locatários

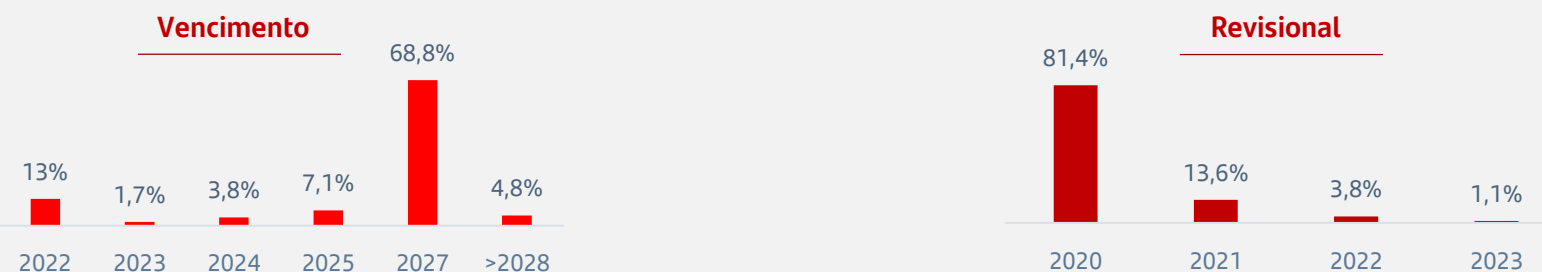


Work Bela Cintra
ABL: 4.656 m²
Vacância: 0%
4 Locatários



Galpão Barueri
ABL: 18.884 m²
Vacância: 0%
1 Locatário

Contratos (% da Receita)



Captação 2ª oferta

R\$ 380.532.000,00¹

¹ Captação estimada pelo Gestor

Dividend Yield (Cota R\$100,14)

Estimativa de Resultado	4º tri 2020	1º Sem 2021	2º Sem 2021	1º Sem 2022	2º Sem 2022
% Rentabilidade anualizada	7,19%	7,16%	7,01%	7,00%	6,90%

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. Trata-se de oportunidade de aquisição, condicionada à determinadas condições, o que inclui, mas não se limita, à conclusão satisfatória da due diligence do imóvel em questão. 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.

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. 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 da Santander Asset Management.

Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. 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.

Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito –FGC. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. O preenchimento do formulário API –Análise de Perfil do Investidor é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Leia previamente as condições do produto antes de investir. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e/ou taxa de performance. Para mais informações, acesse o material técnico de cada produto no site http://www.santanderassetmanagement.com.br/fisica/pt_PT/fisica/Nossos-produtos/Para-voce/Fundos-de-Investimento-Imobiliario



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 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados.

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 2.041 e 2.235 – Bloco A, 18º andar

São Paulo - SP - Brasil - 04543-011
Telefones: 55 11 4130-9208 / 4130-9209 / 4130-9201
E-mail: asset.atendimento@santanderam.com
www.santanderassetmanagement.com.br