



FEVEREIRO
2022

Relatório Mensal

Santander Renda de Aluguéis FII
SARE11

Santander Renda de Aluguéis FII

**FEV
2022****CNPJ: 32.903.702/0001-71****Gestão Santander Asset Management
Administração Santander Caceis**

Relatório de Gestão



Objetivo do Fundo

O SARE11 tem por objetivo investir em imóveis comerciais preferencialmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e distribuir mensalmente os rendimentos de aluguéis aos cotistas



Rentabilidade

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 69,50

Fechamento em 25/02/2022

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,62

Pagamento em 15/03/2022



Dados Patrimoniais

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 914.143.858,69

Quantidade de Cotas¹:

9.234.329

Número de Cotistas¹:

15.895

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$ 98,99

Início do Fundo:

20/12/2019

¹Posição em 25/02/2022

Taxas

Taxa de Administração:

1,25%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

Caro Investidor,

No mês de fevereiro o Fundo irá distribuir R\$ 0,62 por cota, o que representa um *yield* anualizado de 10,71%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 69,50.

Quanto ao portfólio de imóveis do Fundo, concluímos a obra de regularização do Heliporto do Imóvel WT Morumbi. O registro de adequação da obra já foi protocolado junto à Agência Nacional de Aviação (ANAC) e esperamos a liberação para uso até o final de março de 2022.



Sobre as posições temporárias de FIIs de CRI, entendemos que, diante do cenário atual de subida dos juros e da inflação, o carregamento destes ativos permanecerá atrativo pelo menos até o início do 2º semestre de 2022.

No que diz respeito a novas aquisições de imóveis logísticos, de modo geral, o mercado tem tido poucas transações, pois os fundos estão descapitalizados e as alavancagens estão mais caras. Entretanto, temos analisado algumas oportunidades e vislumbramos uma janela de oportunidade no médio prazo, com possibilidade de aquisição abaixo do custo de reposição e patamares de *Cap Rate* entre 9% e 12%.

O número de cotistas do fundo continua crescendo, aumentando a base em 27,4% na comparação com dezembro de 2021. O valor de mercado da cota no dia 25 de fevereiro foi de R\$ 69,50, uma desvalorização de 3,8% no mês, 29,8% abaixo do seu valor patrimonial. Por fim, ressaltamos que, no mês de fevereiro de 2022, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) teve uma desvalorização de -1,3%.

FEV
2022

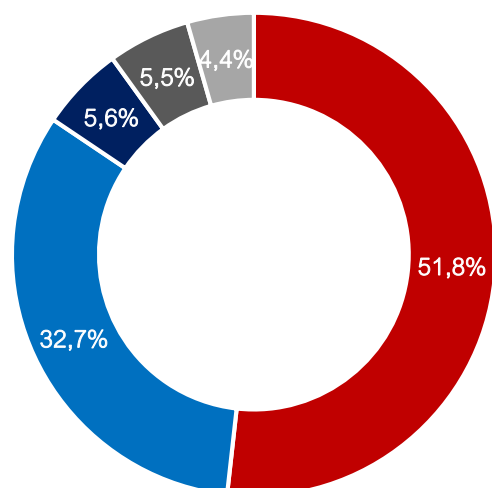


Carteira de Ativos

A carteira do fundo, com data base de 25 de fevereiro de 2022, detém as seguintes características:

PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO

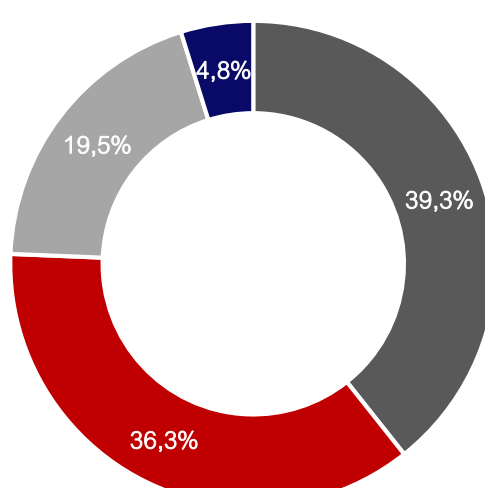
% da Receita Recebida



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

PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL

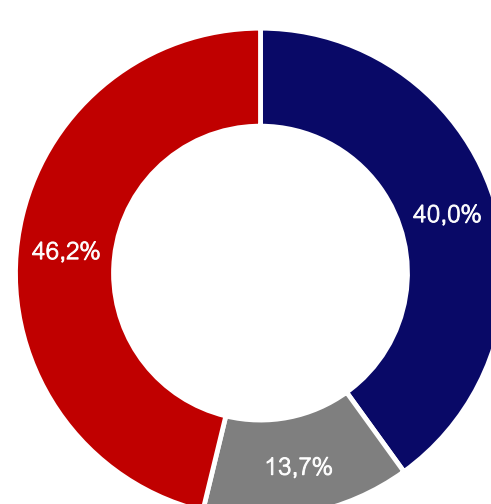
% da Área Bruta Locável



■ Santo André
■ WT Morumbi
■ Barueri
■ Work BL

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

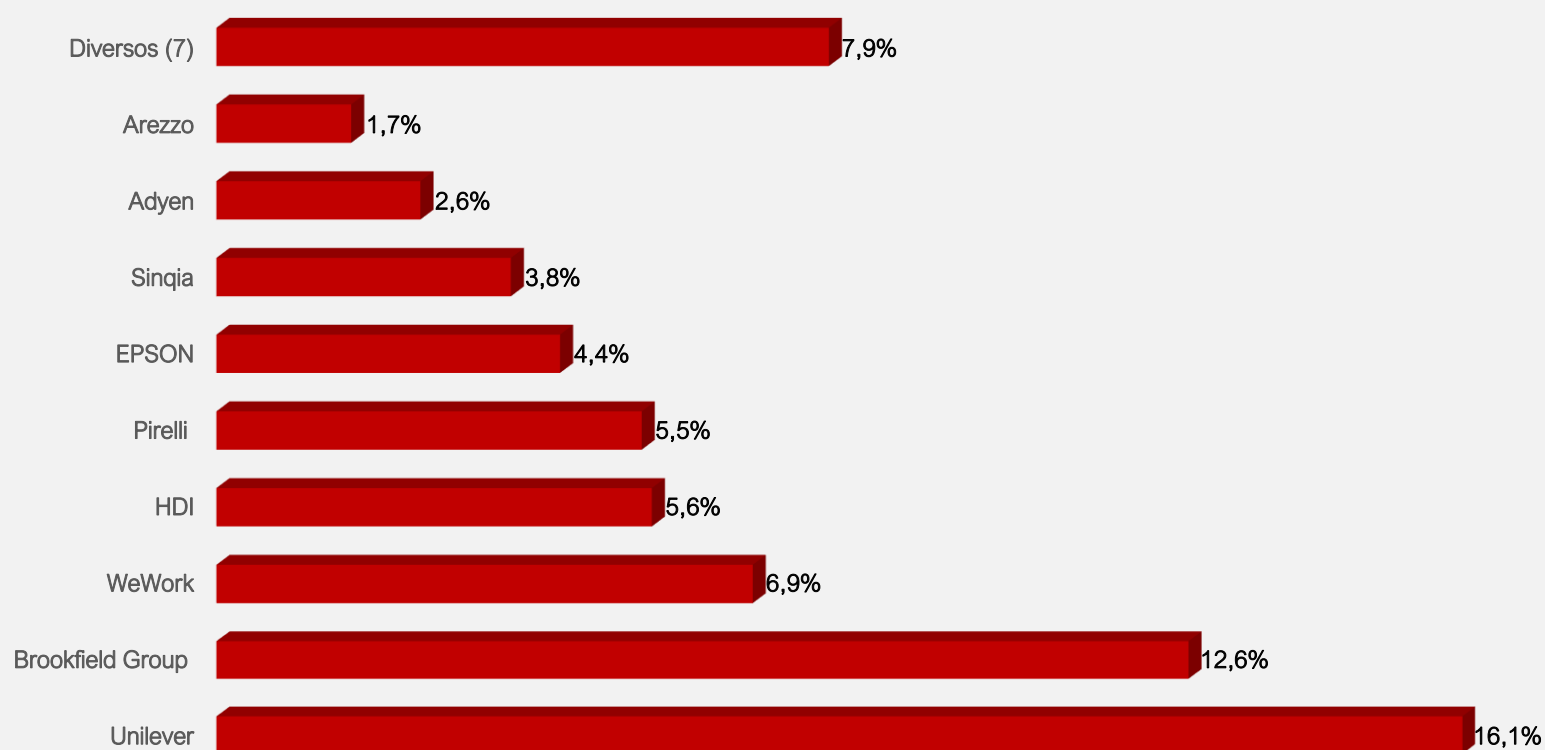
Ramos de atividade



■ Serviços
■ Tecnologia
■ Bens de Consumo

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR INQUILINO

% da Receita Recebida



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.

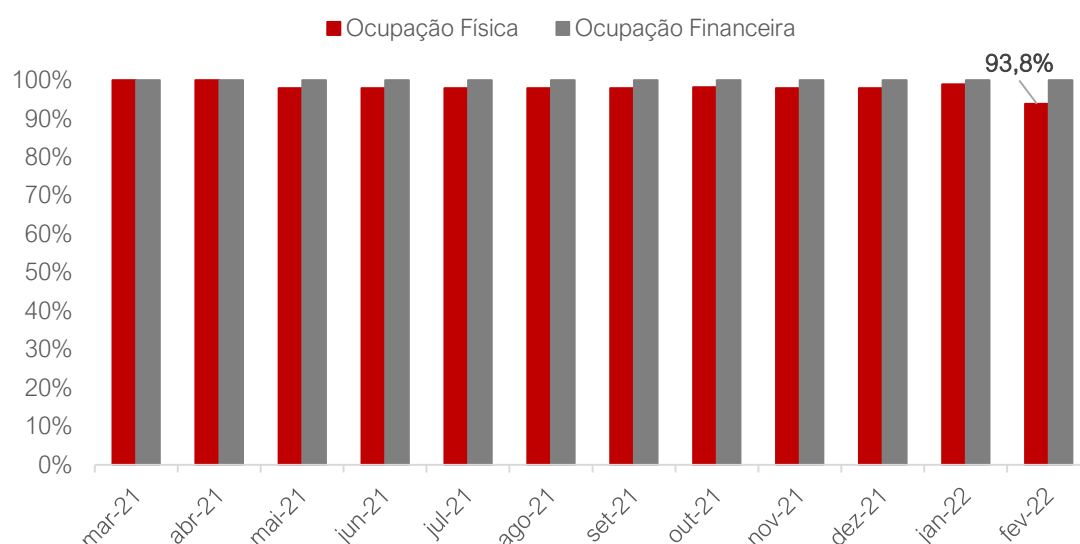
**FEV
2022**



Carteira Imobiliária

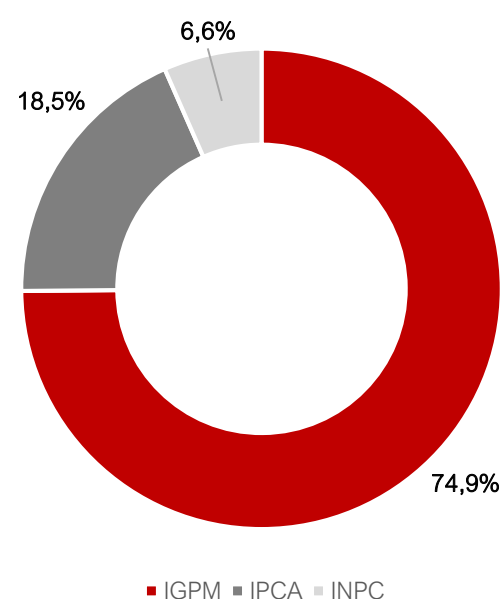
HISTÓRICO DE VACÂNCIA

% da Área Bruta Locável



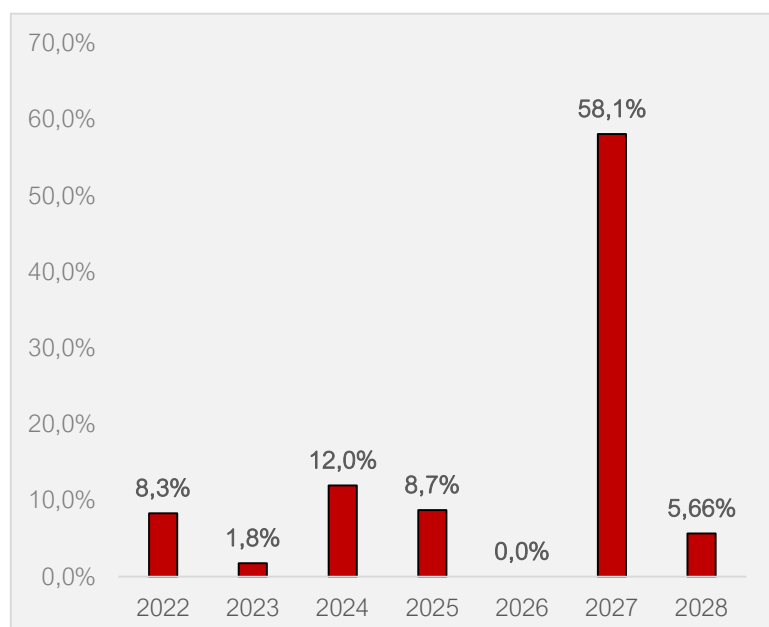
INDEXADOR

% da Receita Imobiliária Recebida



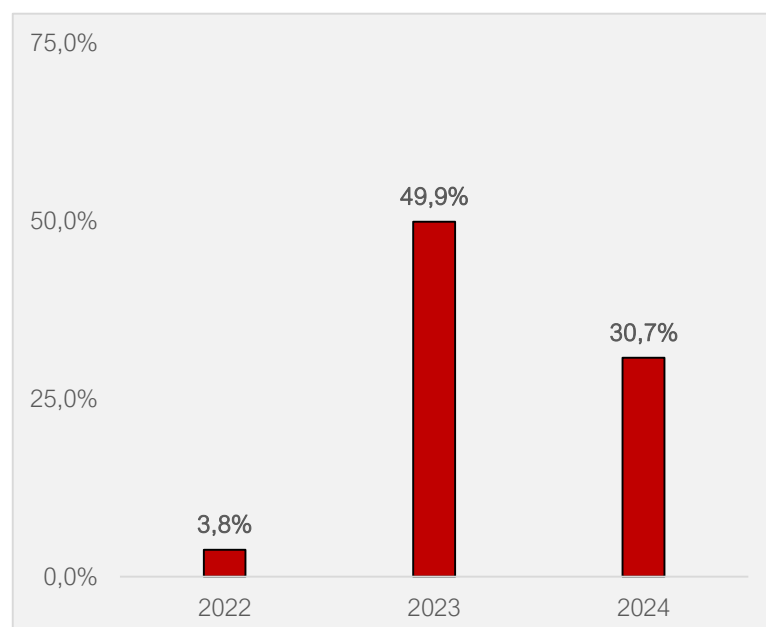
VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Vencimento de Contratos (em %)



REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Revisionais (em %)



Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail sam.imobiliario@santanderam.com

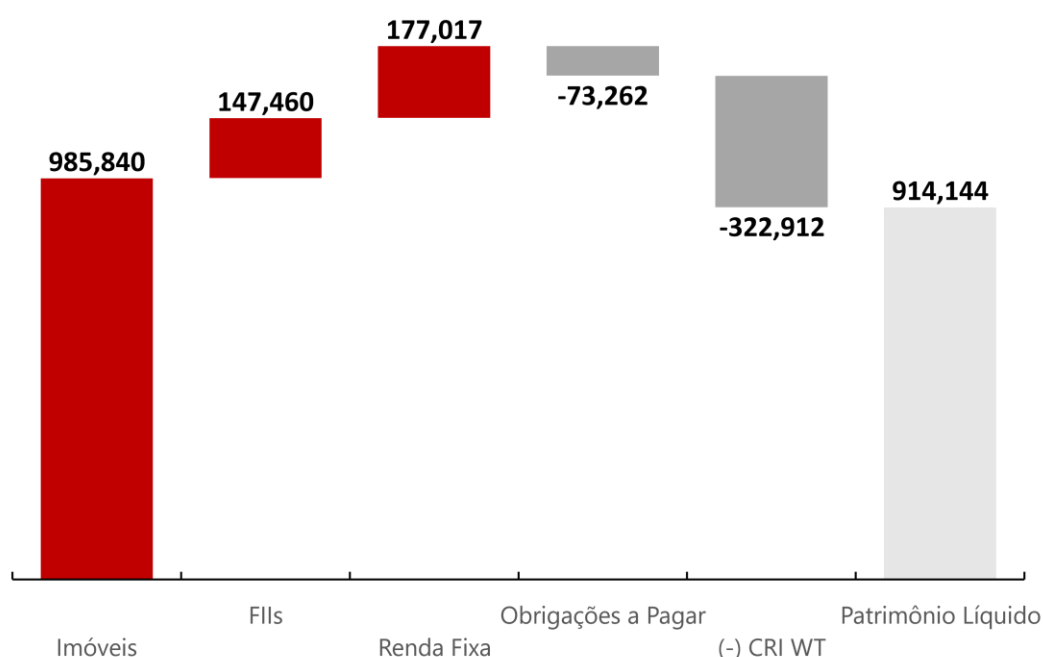
Todas as informações sobre o SARE11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

FEV
2022



Carteira do Fundo

A carteira do Fundo encerrou o mês de fevereiro com o seguinte perfil de investimentos (Milhões).



Imóveis	R\$ 985.839.999,05
WT Morumbi	R\$ 768.255.138,02
Work Bela Cintra	R\$ 84.835.000,00
Galpão Barueri	R\$ 54.567.957,04
Santo André	R\$ 78.181.903,99
Aplicações Financeiras	R\$ 324.477.852,46
Cotas de FIs	R\$ 147.460.385,47
LFT	R\$ 177.017.466,99
Obrigações a Pagar	-R\$ 73.262.224,21
(-) CRI WT	-R\$ 322.911.768,61
Patrimônio Líquido	R\$ 914.143.858,69



Rendimentos

No dia 15 de março de 2022 será pago o valor de R\$ 0,62/cota, referente aos rendimentos de fevereiro de 2022.

Rendimentos R\$/ Cota



O fundo possui um saldo acumulado de rendimento não distribuído de R\$: 3.880.698,7 equivalente a aproximadamente R\$ 0,42 por cota.

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail sam.imobiliario@santanderam.com

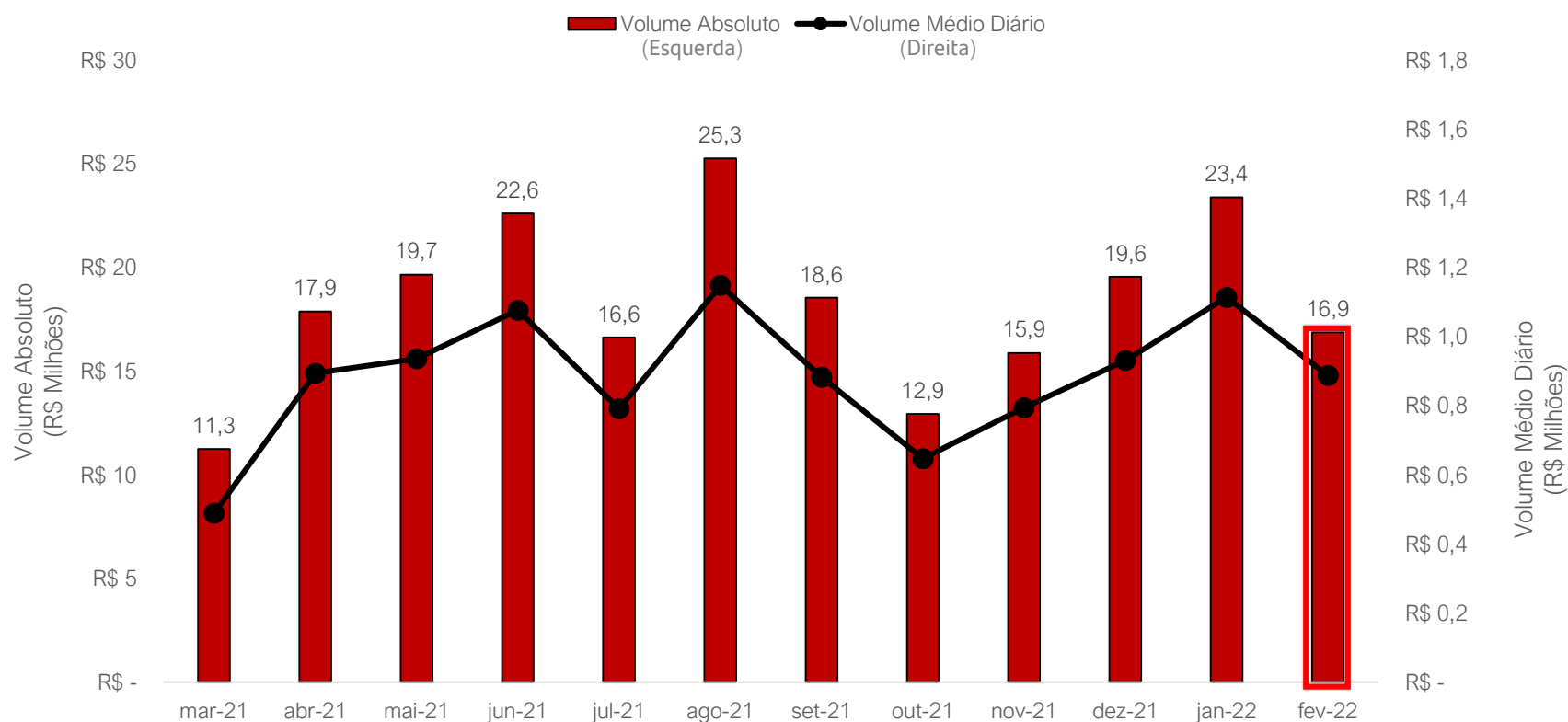
Todas as informações sobre o SARE11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

FEV
2022



Negociação

Durante o mês de fevereiro de 2022 o fundo negociou R\$ 16.874.419,4 me cotas no mercado secundário da B3. Este volume representa uma liquidez media diária de R\$ 888.127,34. Considerando os 3 últimos meses, temos uma liquidez média diária de R\$ 980.950,1



Fonte: BroadCast



Informações Contábeis

	Dezembro 2021	Janeiro 2022	Fevereiro 2022	12 Meses
Receitas	R\$ 8.005.502,99	R\$ 8.906.422,99	R\$ 8.126.780,11	R\$ 86.746.358,86
Imóveis	R\$ 4.429.702,87	R\$ 5.362.866,69	R\$ 5.320.118,94	R\$ 61.865.009,48
FII	R\$ 2.955.809,14	R\$ 2.700.879,88	R\$ 1.660.826,42	R\$ 20.429.560,52
RF	R\$ 619.990,98	R\$ 842.676,42	R\$ 1.145.834,75	R\$ 4.451.788,87
Despesas	-R\$ 1.908.783,33	-R\$ 2.410.595,89	-R\$ 2.327.016,30	-R\$ 24.626.425,91
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 625.462,80	-R\$ 713.668,36	-R\$ 678.167,80	-R\$ 7.697.000,24
Outras Despesas	-R\$ 68.972,53	-R\$ 117.642,87	-R\$ 75.091,34	-R\$ 1.233.665,46
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.214.348,00	-R\$ 1.579.284,66	-R\$ 1.573.757,16	-R\$ 15.695.760,21
Resultado	R\$ 6.096.719,66	R\$ 6.495.827,10	R\$ 5.799.763,81	R\$ 62.119.932,95
Resultado Período Anteriores				
Distribuição	R\$ 6.002.313,85	R\$ 5.817.627,27	R\$ 5.725.283,98	R\$ 59.086.962,93

Entre em contato com o nosso relacionamento com investidores através do e-mail sam.imobiliario@santanderam.com

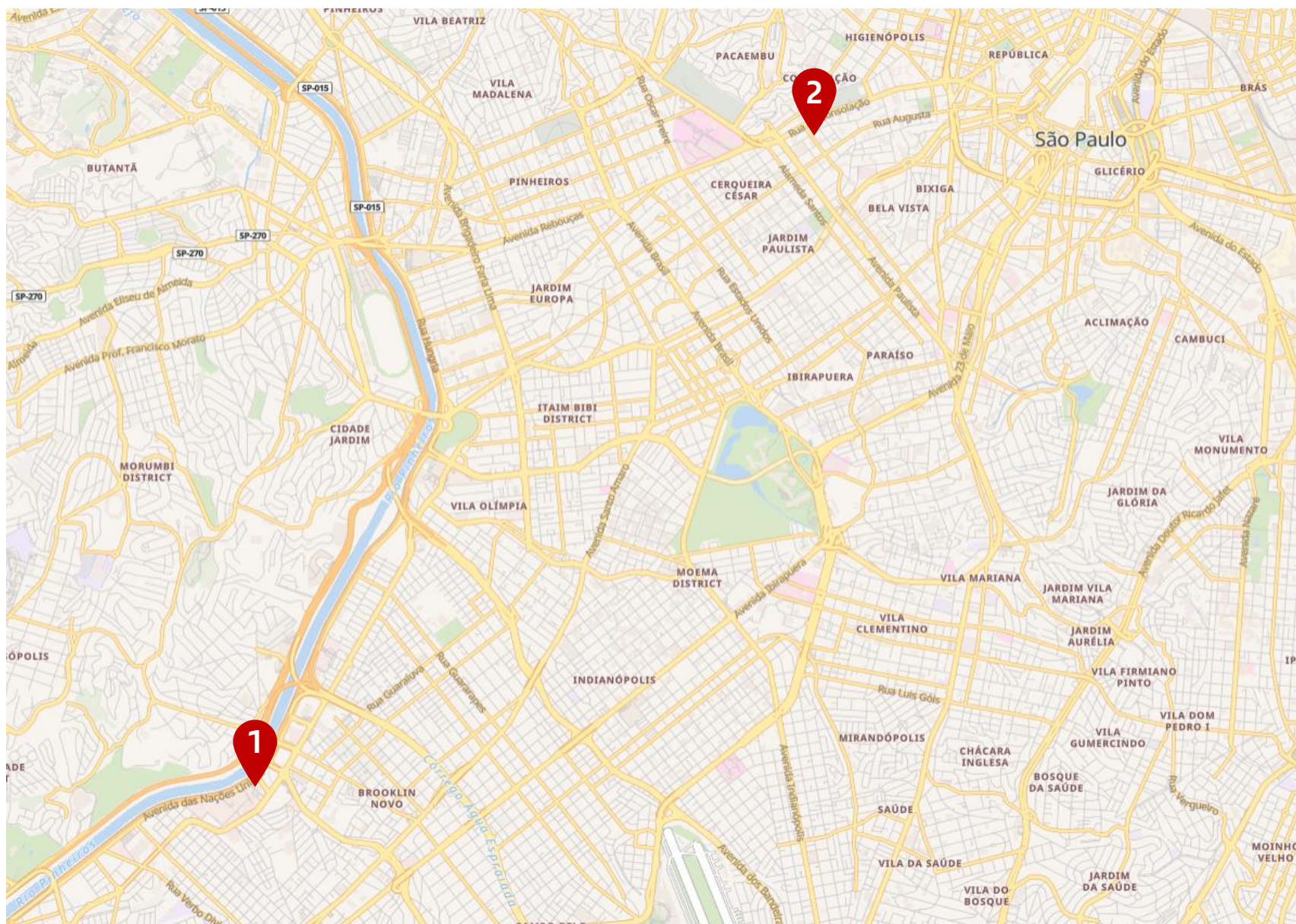
Todas as informações sobre o SARE11, inclusive os relatórios de gestão, estão sempre disponíveis em nosso site, no caminho: www.santanderassetmanagement.com.br - Clique no ícone pessoa física, fundos de investimentos, fundos de investimento imobiliário.

**FEV
2022**



Portfólio de Imóveis

Localização São Paulo - Office



Legenda:

1 – WT Morumbi

2 – Work Bela Cintra

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.

**FEV
2022**



Portfólio de Imóveis

Office

WT Morumbi



Av. Das Nações Unidas, 14.261

São Paulo – SP

Data aquisição: 16/12/20

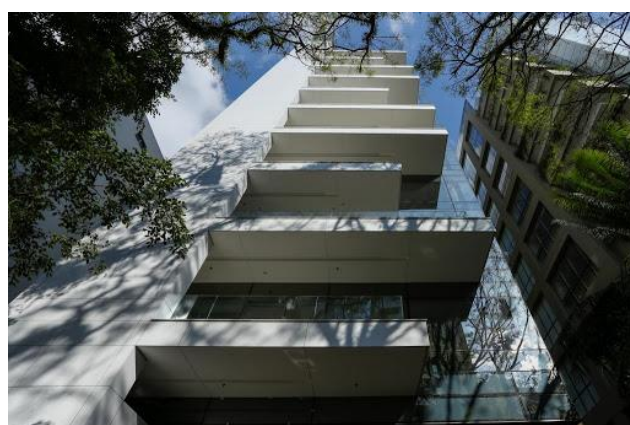
**Valor de avaliação: R\$
768.255.138,02 (base dez/21)**

Participação: 75%

**Área Bruta Locável: 35.110 m² (Já na
participação ideal)**

Vacância: 17,1%

Edifício Work Bela Cintra



Rua Bela Cintra, 755

São Paulo – SP

Data aquisição: 27/12/19

**Valor de avaliação: R\$ 84.835.000
(base dez/21)**

Participação: 100%

Área Bruta Locável: 4.656,85 m²

Vacância: 0%

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.

**FEV
2022**



Portfólio de Imóveis

Localização São Paulo Raio 30km – Logística



Legenda:

- 1 – Galpão Santo André
- 2 – Galpão Barueri

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.

**FEV
2022**



Portfólio de Imóveis

Logística

Santo André



Av. João Pessoa, 500

Santo André - SP

Data aquisição: 30/12/21

Valor de aquisição: R\$ 78.181.904
(base dez/21)

Participação: 100%

Área Bruta Locável: 38.025,68
m²

Vacância: 0%

Barueri



Av. Tucunaré, 720

Barueri - SP

Data aquisição: 03/04/20

Valor de avaliação: R\$54.567.957,04
(base dez/21)

Participação: 100%

Área Bruta Locável: 18.884 m²

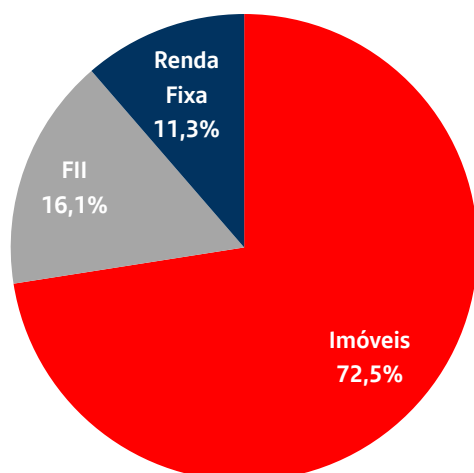
Vacância: 0%

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.



Distribuição por Ativo



Os fundos imobiliários correspondem a aproximadamente 16,1% 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.

BTGR – 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.

HGCR – CSHG Recebíveis Imobiliários

Objetivo do fundo: O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo.

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).

KNHY – Kinea High Yield

Objetivo do fundo: O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

KNIP – Kinea Índices de Preços

Objetivo do fundo: O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). O KNIP tem como objetivo principal investir em operação atreladas a um cupom de juros real, atualizado pela inflação medida pelo 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.

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.

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.



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. Março 2022.



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 9h às 14h, exceto feriados.