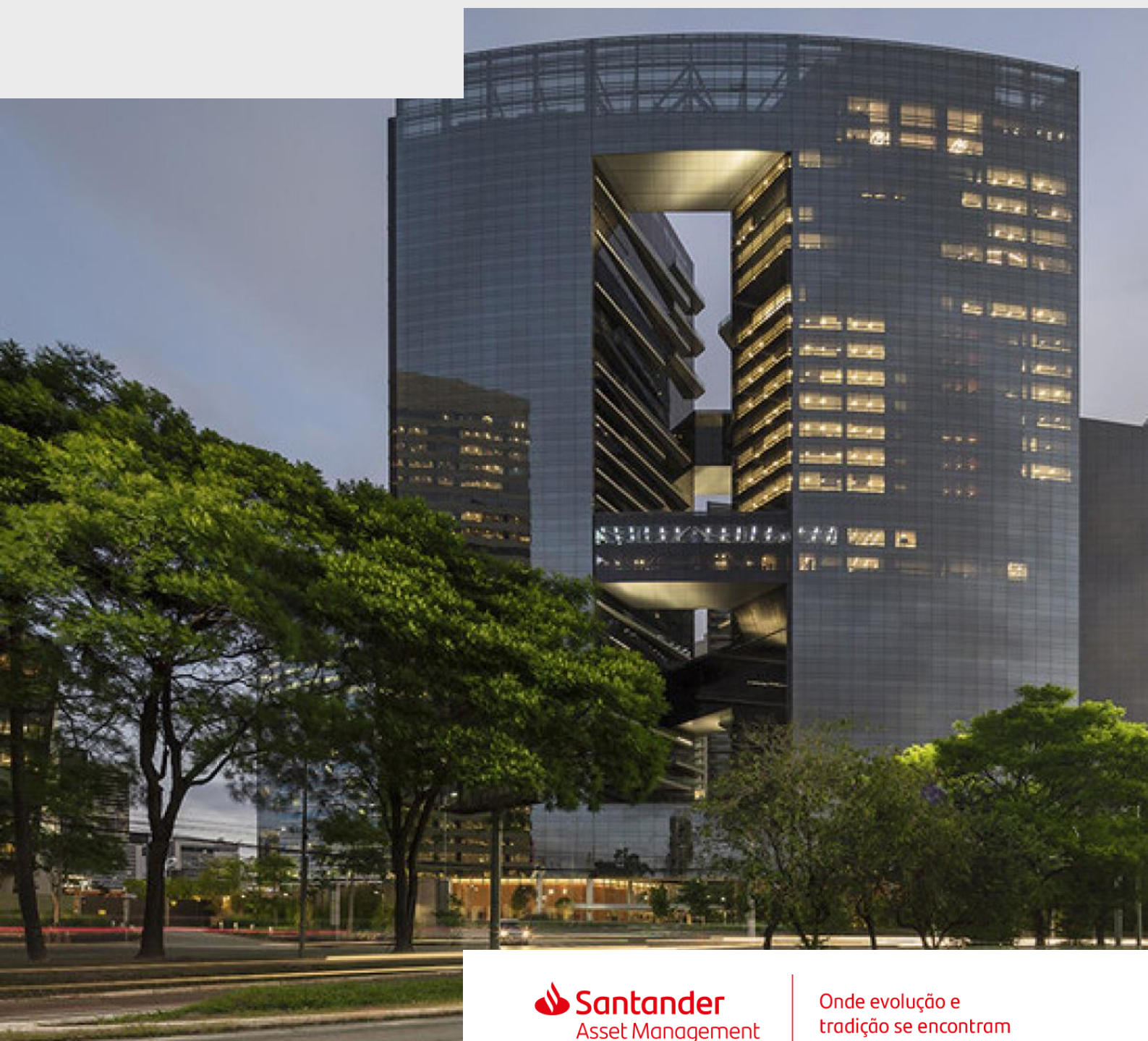


Janeiro/2023

Relatório Mensal

Santander Renda
de Aluguéis FII
SARE11



Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram

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\$ 60,25

Fechamento em 31/01/2023

Rendimento Mensal por Cota:

R\$ 0,64

Pagamento em 14/02/2023



DADOS PATRIMONIAIS

Patrimônio Líquido¹:

R\$ 869.065.060,53

Quantidade de Cotas¹:

9.234.329

Número de Cotistas¹:

34.637

Valor Patrimonial da Cota¹:

R\$ 94,11

Início do Fundo:

20/12/2019

¹Posição em 31/01/2023



TAXAS

Taxa de Administração:

1,25%

Taxa de Performance:

Não há cobrança

Caro Investidor,

No mês de janeiro o Fundo distribuiu **R\$ 0,64/cota**, o que representa um yield anualizado de **13,5%**, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 60,25. Além disso, possuímos um resultado acumulado de **R\$ 0,69/cota**, que deverá ser distribuído gradativamente assim que parte das áreas disponíveis para locação sejam ocupadas.

Quanto ao portfólio de imóveis do Fundo, realizamos em janeiro o **pagamento da 3ª parcela** referente a aquisição do **Galpão Santo André** no valor de R\$ 20.652.529,02, restando a última parcela a ser paga em julho de 2023. No **WT Morumbi** temos **duas negociações avançadas** para locação, com expectativa de fechamento nas próximas semanas. Sobre o **término do período da RMG** (renda mínima garantida) em dezembro de 2022, a mesma não vinha sendo utilizada desde maio de 2022. Considerando tanto os valores remanescentes das **multas dos locatários** que desocuparam o imóvel como o **resultado acumulado do fundo de R\$ 0,69/cota**, a **expectativa de rendimento mensal** para 2023 permanece entre **R\$ 0,60/cota e R\$ 0,64/cota**.

Sobre nossas posições em FIIs, tivemos em dezembro um IPCA de 0,53%, que deve impactar positivamente os dividendos da nossa carteira em aproximadamente 2 meses.

O valor de mercado da cota no dia 31 de janeiro de 2023 foi de R\$ 60,25 uma desvalorização de 11,25% no mês, **36,0% abaixo do seu valor patrimonial**. Vale destacar que o cenário de **juros altos tem afetado os fundos de tijolo em geral**, ocasionando descontos substanciais em relação ao valor patrimonial das cotas. No mês de janeiro de 2023, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) teve uma desvalorização de 1,60%.

O número de cotistas do Fundo continua crescendo: em comparação com o fechamento de janeiro/23, o Fundo cresceu 4,3% sua base (**+1.442 Cotistas**), fechando o mês de janeiro com **34.637** cotistas.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



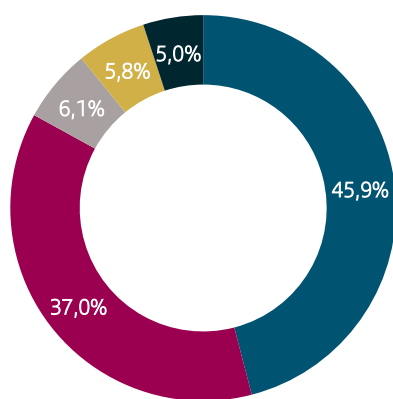
Onde evolução e tradição se encontram



Carteira de Ativos

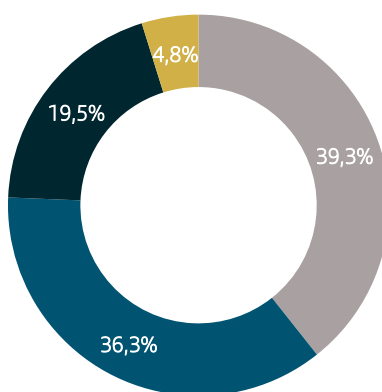
A carteira do fundo, com data base de 31 de janeiro de 2023, detém as seguintes características:

PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO % da Receita Recebida



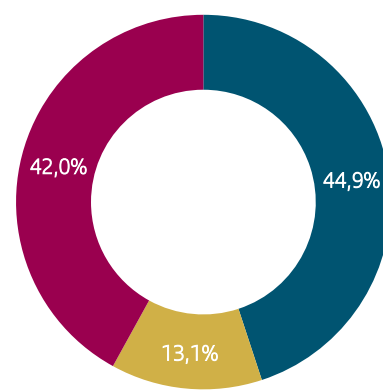
WT Morumbi
Santo André
Barueri
Receitas Financeiras
Work BL

PARTICIPAÇÃO DE CADA IMÓVEL % da Área Bruta Locável



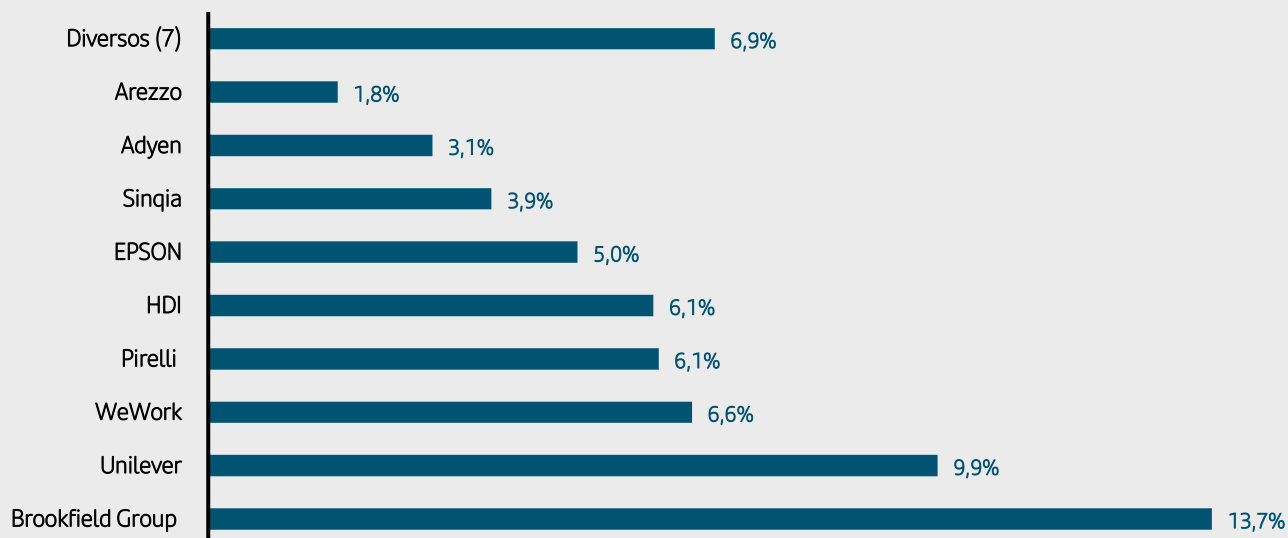
Santo André
WT Morumbi
Barueri
Work BL

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023

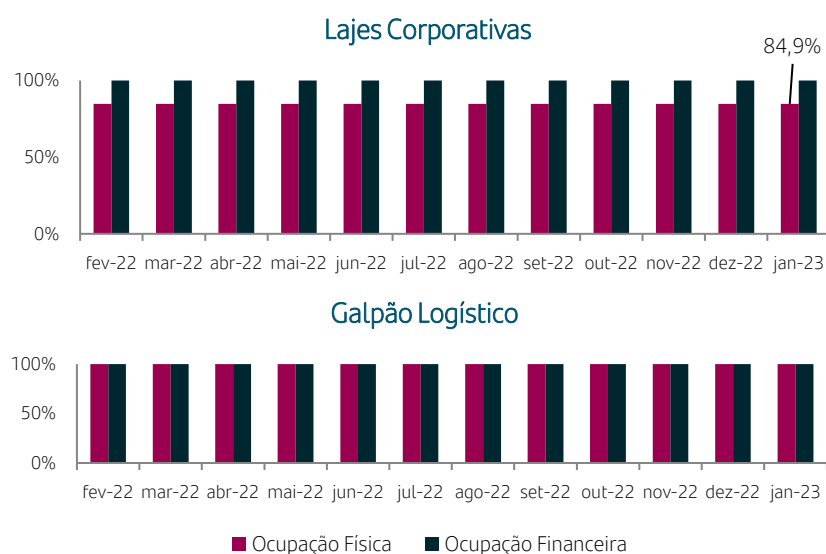
Santander
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram

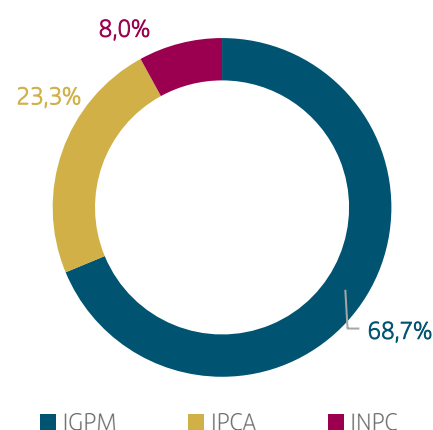


Carteira Imobiliária

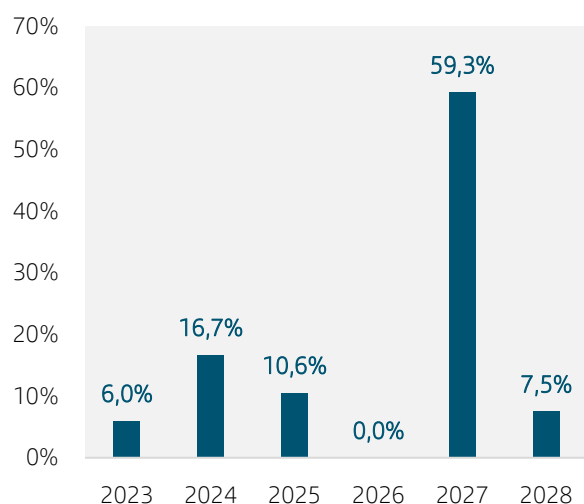
HISTÓRICO DE VACÂNCIA % da Área Bruta Locável



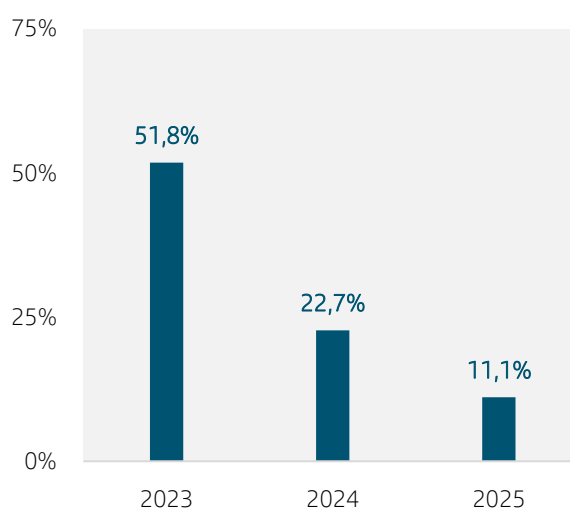
INDEXADOR % da Receita Imobiliária Recebida



VENCIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO Vencimento de Contratos (em %)



REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO Revisionais (em %)



1 – Saldo devedor em 31/01/2023.

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

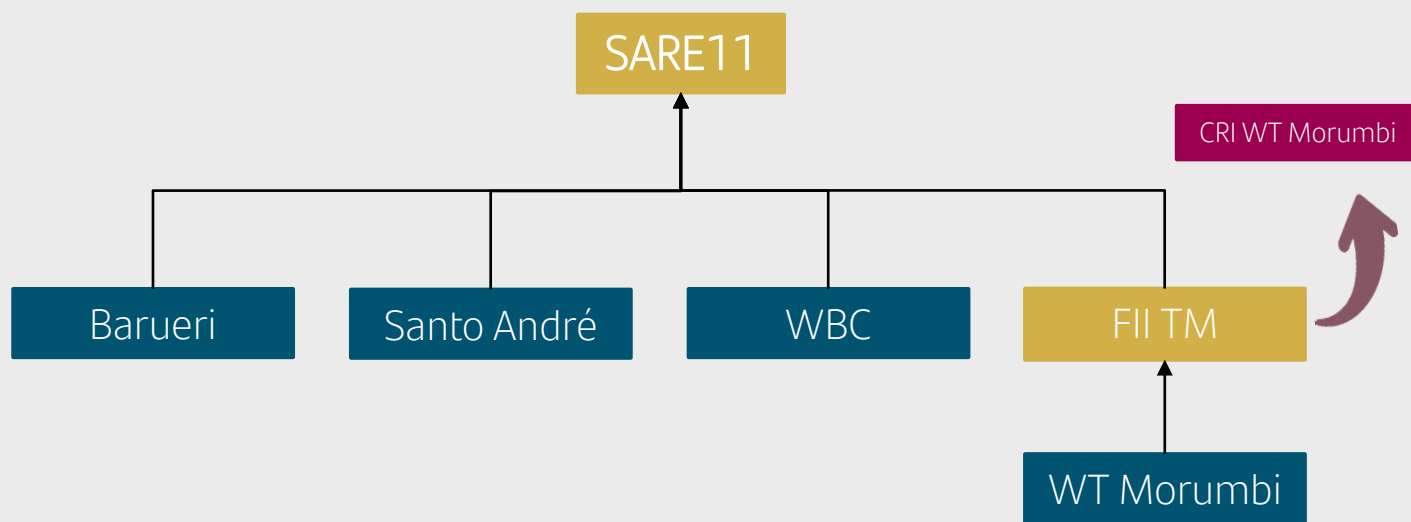
Janeiro/2023

Santander
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram



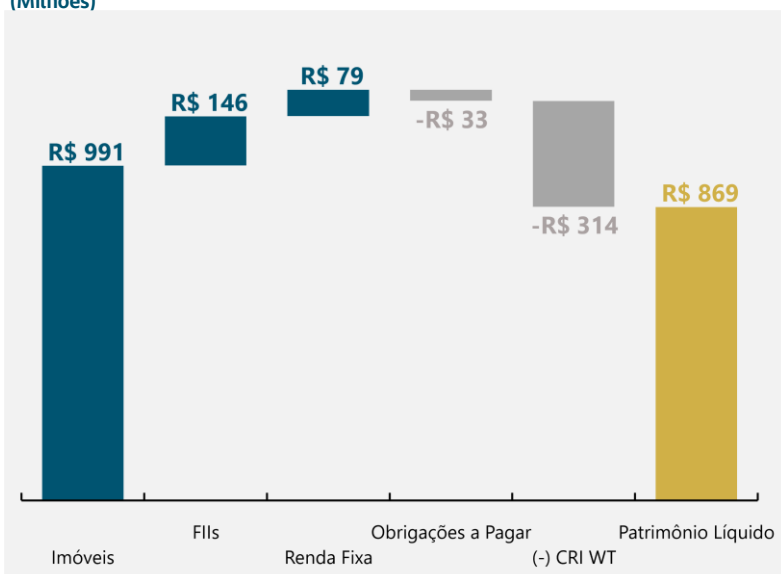
Estrutura dos Ativos



Carteira do Fundo

A carteira do Fundo encerrou o mês de janeiro com o seguinte perfil de investimentos.

(Milhões)



Imóveis	R\$	990.879.779,02
WT Morumbi	R\$	754.575.000,00
Work Bela Cintra	R\$	86.600.000,00
Galpão Barueri	R\$	60.000.000,00
Santo André	R\$	89.704.779,02
Aplicações Financeiras	R\$	224.998.077,06
Cotas de FIs	R\$	146.377.996,42
LFT	R\$	78.620.080,64
Obrigações a Pagar	-R\$	33.017.916,47
(-) CRI WT	-R\$	313.794.879,08
Patrimônio Líquido	R\$	869.065.060,53

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



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 outubro 0,35%; novembro 6,15%; 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
Código IF	15L0648443
Data Início e Data Vencimento	12/11/2021 e 12/11/2031
Indexador e Taxa de Remuneração	IPCA + 6%
Saldo Devedor ¹	R\$ 313,8 milhões



Informações Contábeis

	Novembro 2022	Dezembro 2022	Janeiro 2023	12 Meses
Receitas	R\$ 7.985.316,3	R\$ 7.888.287,3	R\$ 8.251.588,2	R\$ 101.367.475,1
Imóveis	R\$ 5.757.904,4	R\$ 5.709.499,5	R\$ 5.904.310,4	R\$ 68.055.091,6
FII	R\$ 1.342.881,9	R\$ 1.306.479,9	R\$ 1.528.509,9	R\$ 20.897.173,2
RF	R\$ 884.529,9	R\$ 872.307,9	R\$ 818.767,9	R\$ 12.415.210,3
Despesas	-R\$ 2.520.198,8	-R\$ 2.437.248,4	-R\$ 2.435.868,4	-R\$ 29.304.524,2
Taxas de ADM, Gestão e Escrituração	-R\$ 710.411,3	-R\$ 639.148,0	-R\$ 686.051,4	-R\$ 8.281.483,8
Outras Despesas	-R\$ 175.599,9	-R\$ 264.416,3	-R\$ 221.499,8	-R\$ 2.359.725,3
Despesa com juros do CRI	-R\$ 1.634.187,6	-R\$ 1.533.684,1	-R\$ 1.528.317,2	-R\$ 18.663.315,1
Resultado	R\$ 5.465.117,5	R\$ 5.451.038,9	R\$ 5.815.719,8	R\$ 72.062.951,0
Resultado Período Anteriores	R\$ 444.853,1	R\$ 458.931,6	R\$ 94.250,7	
Distribuição	R\$ 5.909.970,6	R\$ 5.909.970,6	R\$ 5.909.970,6	R\$ 71.011.990,0

1 – Saldo devedor em 31/01/2023.

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023

Santander
Asset Management

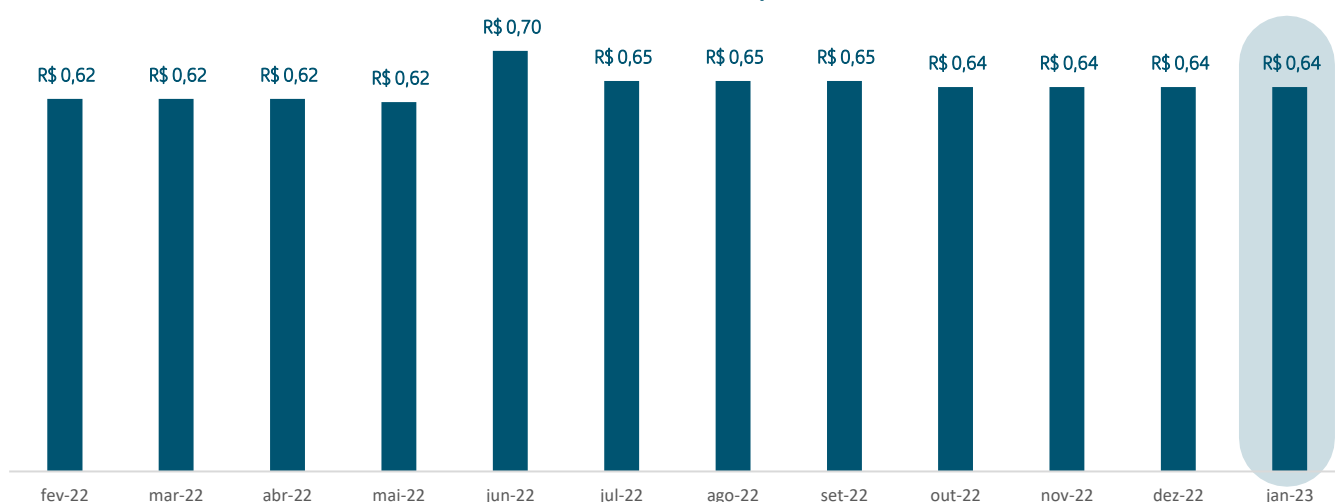
Onde evolução e
tradição se encontram



Rendimento

No dia 14 de fevereiro de 2023 foi pago o valor de R\$ 0,64/cota, referente aos rendimentos de janeiro de 2023.

RENDIMENTOS R\$/COTA

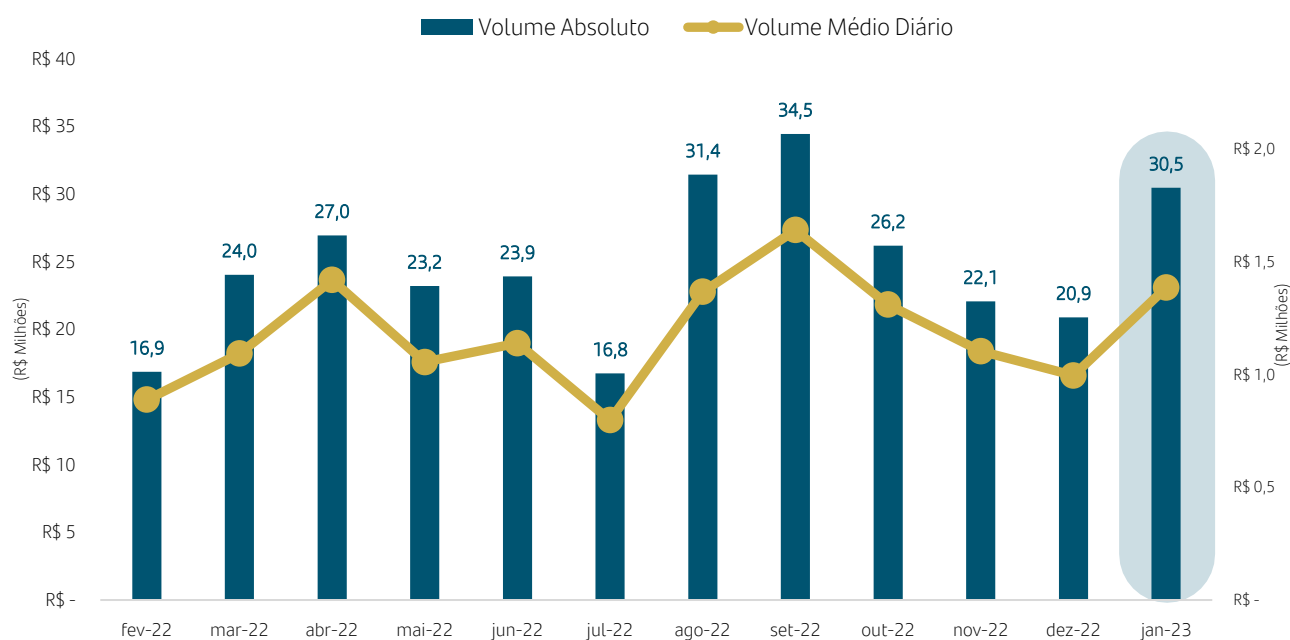


O saldo acumulado de rendimento não distribuído de **R\$: 6.366.290,1**. (R\$ 0,69/Cota)



Negociação

O Fundo negociou R\$ 30.474.402,5 em cotas no mercado secundário da B3 em Janeiro de 2023, representando uma liquidez média diária de R\$ 1.385.200,1. Já para os 3 últimos meses, a liquidez média diária é de R\$ 1.165.905,3.



Fonte: BroadCast

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023

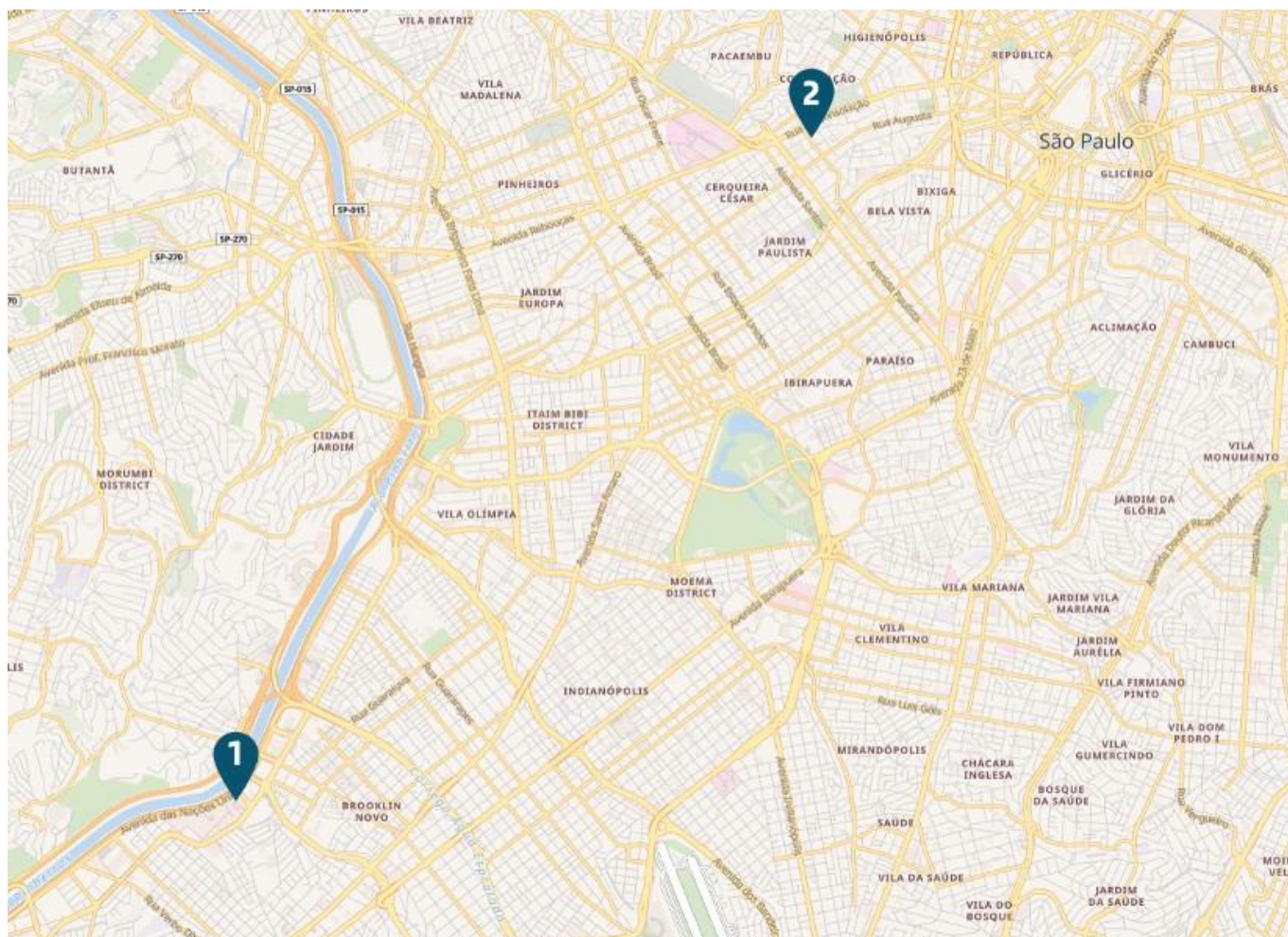
 **Santander**
Asset Management

Onde evolução e
tradição se encontram



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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



Portfólio de Imóveis

Office

WT MORUMBI

Av. Das Nações Unidas, 14.261
São Paulo – SP

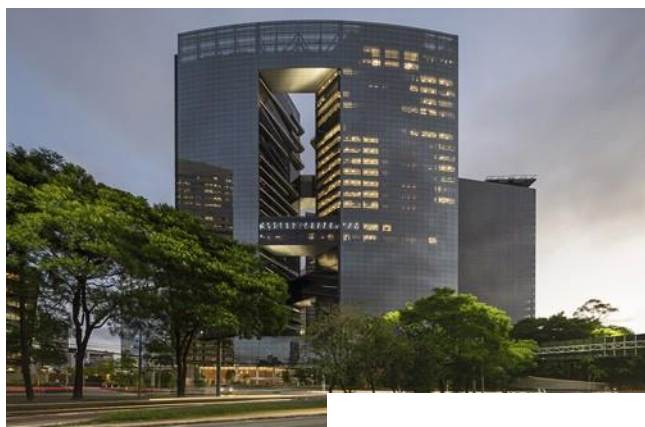
Data aquisição: 16/12/20

Valor de avaliação: R\$ 754.575.000,0 (base dez/22)

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

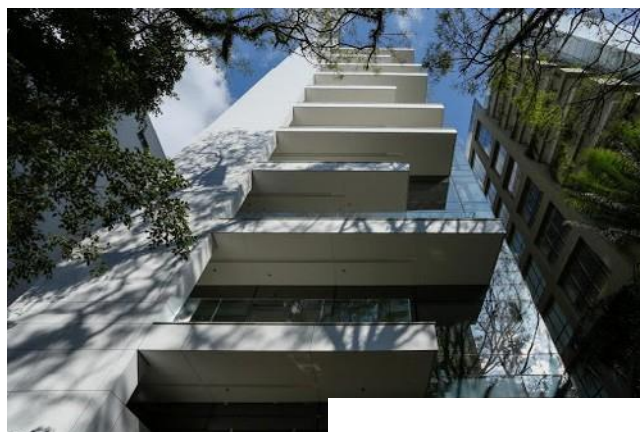
Data aquisição: 27/12/19

Valor de avaliação: R\$ 86.600.000,0 (base dez/22)

Participação: 100%

Área Bruta Locável: 4.656 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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023



Onde evolução e tradição se encontram



Portfólio de Imóveis

Logística

SANTO ANDRÉ

Av. João Pessoa, 500
Santo André - SP

Data aquisição: 30/12/21

Valor de avaliação: R\$ 89.704.779,0 (base dez/22)

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\$60.000.000,0 (base dez/22)

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.

Santander Renda de Aluguéis FII

SARE 11

Janeiro/2023

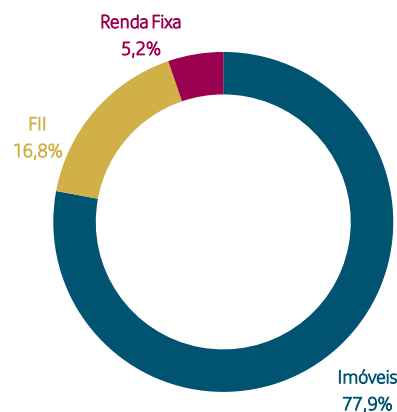


Onde evolução e tradição se encontram



Distribuição por Ativo

Os Fundos Imobiliários correspondem, aproximadamente, 16,8% 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.



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).

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”).

KNSC – KINEA SECURITIES

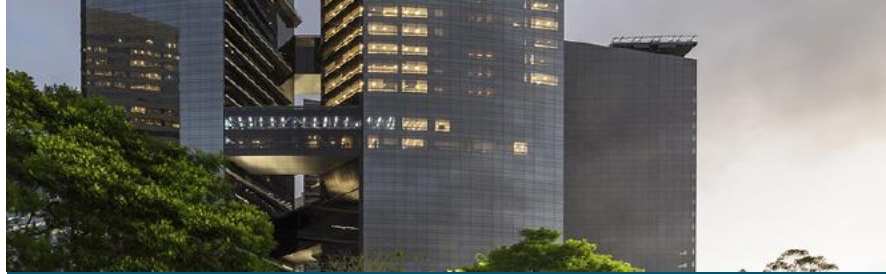
Objetivo do fundo: O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária com risco moderado, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo e (ii) cotas de fundos imobiliários (“FII”).

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.



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/2023.



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.