
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.903.702/0001-71)

(Administrado pela Santander Caceis Brasil

Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2020

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

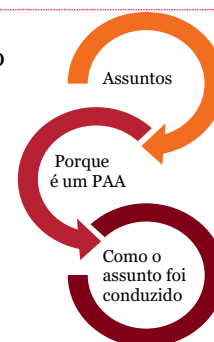
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
------------------------	--

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.c e 5.a)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Realizamos o entendimento da metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal, da Administração do Fundo, dos laudos de avaliação a valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Existência e mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários (Notas explicativas 3.c e 5.c)

Além dos recursos investidos em propriedades para investimento, descritos acima, os recursos do Fundo também estão investidos em cotas de fundos de investimento imobiliários.

As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Considerando a relevância da carteira dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Comparamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os valores das cotas de fundo de investimento imobiliários disponibilizadas pelo administrador do fundo investido.

Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na composição e diversificação das aplicações do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos, e quando considerado



Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo, em relação as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Paulo Rodrigo Pecht
Contador CRC 1SP213429/O-7

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	PASSIVO	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
ATIVO CIRCULANTE		447.895	85%	316.741	88%	PASSIVO CIRCULANTE		53.574	10%	19.560	5%
Disponibilidades		21	0%	14	0%	Imoveis a pagar		-	-	12.268	3%
Bancos	15.	20	0%	14	0%	Obrigações a pagar com cotas de fundos	5.(c)	49.241	9%	-	0%
Outros bancos (Itaú)		1	0%	-	0%	Provisões e contas a pagar		429	0%	28	0%
Aplicações financeiras		447.060	84%	316.694	88%	Rendimentos a distribuir	10.	1.332	0%	288	0%
De natureza não imobiliária						Impostos e contribuições a pagar		-	0%	8	0%
Letras Financeiras do Tesouro	4.(a)	7.029	1%	316.694	88%	Diversos		2.572	-	6.968	2%
Cotas de Fundos de Investimento	5.(c)	440.031	83%	-	0%	TOTAL PASSIVO		53.574	10%	19.560	5%
Outros créditos		814	0%	33	0%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		530.021	100%	359.978	100%
Contas a Receber de Aluguéis	5.(b)	803	0%	33	0%	Cotas integralizadas		545.240	103%	366.966	102%
Despesas antecipadas		11	0%	-	0%	(-) Gastos com colocação de cotas		(9.245)	-2%	(6.968)	-2%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		135.700	26%	62.797	17%	Rendimentos apropriados	10.	(11.808)	-2%	(287)	0%
Investimento		135.700	26%	62.797	17%	Lucro acumulados		5.834	1%	267	0%
Propriedades para Investimento						TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		583.595	110%	379.538	105%
Imóveis Acabados	5.(i) e (ii)	135.700	26%	62.797	17%						
TOTAL ATIVO		583.595	110%	379.538	105%						

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração do resultado exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota e valor patrimonial da cota)

	Nota	2020	2019
Propriedades para investimento			
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5.(b)	7.846	33
Ajuste ao valor justo	5.(a).(iii)	2.531	-
Despesas de condomínio		(106)	-
Despesa com imposto predial territorial urbano (IPTU)		(3)	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóvel		(1.779)	-
Despesas com manutenção e conservação		-	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		8.489	33
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		8.489	33
Outros ativos financeiros		(1.543)	276
Resultado com cotas de fundos de investimentos		(7.259)	-
Resultado com títulos privados de renda fixa		5.716	276
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		(1.379)	(42)
Despesa de taxa de administração	15.	(860)	(29)
Despesa com taxa de gestão	15.	(147)	-
Despesas de auditoria e custódia		(95)	-
Taxa de fiscalização CVM		(47)	-
Despesa com serviços de avaliação		(212)	-
Demais receitas/despesas operacionais		(18)	(13)
Lucro líquido do exercício/período		5.567	267
Quantidade de cotas		5.354.535	3.599.982
Lucro por cota - R\$		1,04	0,07
Valor patrimonial da cota - R\$		98,99	99,99

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

<u>Mutações do patrimônio líquido do exercício/período</u>	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>(-) Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Rendimentos apropriados</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>
Saldos em 20 de dezembro de 2019		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9.	366.966	-	-	-	366.966
(-) Gastos com colocação de cotas	9.	-	(6.968)	-	-	(6.968)
Rendimentos apropriados		-	-	(287)	-	(287)
Lucros acumulados do período		-	-	-	267	267
Saldos em 31 de dezembro de 2019		366.966	(6.968)	(287)	267	359.978
Integralização de cotas no exercício	9.	178.274	-	-	-	178.274
(-) Gastos com colocação de cotas	9.	-	(2.277)	-	-	(2.277)
Rendimentos apropriados	10.	-	-	(11.521)	-	(11.521)
Lucros acumulados do exercício		-	-	-	5.567	5.567
Saldos em 31 de dezembro de 2020		545.240	(9.245)	(11.808)	5.834	530.021

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	7.058	-
Pagamento de Taxas de Condominiais	(67)	-
Recebimento/ (Pagamento) de Impostos (IPTU)	71	-
Pagamento com publicação e correspondência	(1)	-
Pagamento da Taxa de Administração	(795)	-
Pagamento de Auditoria e Custódia	(91)	-
Pagamento de consultoria jurídica	(30)	-
Pagamento de despesa com corretagens e emolumentos (B3)	(11)	-
Pagamento de serviços de avaliação	(184)	-
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(48)	-
Pagamento de taxa de gestão	(140)	-
Pagamentos de seguros	(16)	-
Outros recebimentos	12	-
Pagamentos de despesas bancárias	(1)	-
Recebimento de caução	209	-
Caixa líquido das atividades operacionais	5.967	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição em Cotas de Fundos	(398.048)	-
Compra de títulos de renda fixa	(195.768)	(367.411)
Venda de títulos de renda fixa	511.149	50.992
Aquisição de Propriedades para Investimento	(84.422)	(50.596)
Caixa líquido das atividades de investimento	(167.089)	(367.015)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	175.701	359.998
Imposto de renda a recolher	(7)	8
Rendimentos distribuídos	(10.477)	-
Captação de recurso para pagamento com gasto de colocação de cotas	2.572	6.968
Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(6.660)	55
Caixa líquido das atividades de financiamento	161.128	367.029
Variação no caixa e equivalentes	7	14
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	14	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	21	14

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 20 de fevereiro de 2019, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo aprovado pela CVM em 27 de junho de 2019.

O Fundo iniciou as atividades em 20 de dezembro de 2019 e é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de Previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, por meio da aquisição dos seguintes ativos imobiliários, ou de direitos a eles relativos: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sendo certo que o Fundo também poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridas, integrarão o conceito de ativos imobiliários).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 31 de março de 2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

As Letras Financeiras do Tesouro (LFT) são registradas pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente a valor de mercado as valorizações e as desvalorizações dos títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica "Outros Títulos e Valores Mobiliários".

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

As aplicações em entidades controladas não consolidadas referem-se a cotas de fundos de investimento imobiliários que o Fundo exerce gestão. Tendo em vista a obrigatoriedade de aplicação da exceção à consolidação, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado. Os valores justos dos fundos correspondem da data base ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais desta entidade foram avaliados a valor justo. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período.

(ii) Propriedades para investimento

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do período e/ou exercício.

(iii) Contas a Receber de Aluguéis

Está registrado o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

d) Classificação dos instrumentos financeiros

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a parte de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento foram adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no nível 3.

e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos do Fundo.

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

g) Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

h) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata dia”.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Letras Financeiras do Tesouro

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui o montante de R\$ 7.029 (2019 – R\$ 316.694) em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) e o valor justo das aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros mantido até o vencimento, estão assim compostos:

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2020 e período de 20 a 31 de dezembro de 2019 está descrita a seguir:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	316.694	-
Compra de Letra Financeira do Tesouro	195.768	367.411
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(511.149)	(50.992)
Resultado apropriado com LFT	5.716	276
Saldo final	7.029	316.694

Títulos Públicos Federais: As Letras Financeiras do Tesouro, que foram calculados com base no “Preço Unitário de Mercado”, informado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA).

Vencimentos dos títulos e valores mobiliários:

Data base	Vencimento	Valor justo	Custo corrigido
2020	LFT - A vencer – acima de 1 ano	7.029	7.010
2019	LFT - A vencer – acima de 1 ano	316.694	316.445

5. Propriedades para investimento

a) Propriedades para investimento

(i) Galpão Tucunaré (Galpão Logístico Barueri – SP)

O imóvel está situado na quadra formada pelas avenidas Tucunaré, Aruanã e Alameda Araguaia. O acesso principal ao edifício se dá pela Avenida Tucunaré, 720.

O imóvel está localizado no município de Barueri, inserido no Polo Empresarial de Tamboré, reconhecido como um dos mais importantes polos industriais e comerciais da Região Metropolitana de São Paulo. Ao

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

longo da Rodovia Presidente Castelo Branco, observa-se a presença de grandes empresas e parques industriais / logísticos, principalmente na região do polo industrial/empresarial de Tamboré e nas proximidades da divisa dos municípios de Barueri e Jandira. As proximidades do imóvel avaliando apresentam também grandes ocupações residenciais, formada principalmente por condomínios de casas de alto padrão.

Trata-se de um imóvel industrial que foi construído em 1987 e sofreu expansões e reformas ao longo dos anos, composto por área de galpão para armazenagem, áreas administrativas e de apoio. A área de galpão possui configuração retangular, com pé direito livre entre 8 e 9 metros e piso de alta resistência.

O Galpão possui área de terreno de 25.394,20 m², fração Ideal: 100,00%, área construída: 18.884,81 m². A área de armazenagem, salas administrativas, docas, escritórios, salas de reunião, copas e sanitários, portaria, recepção, segurança, manutenção, instalações: reservatórios, casa de bombas, entre outros

O edifício dispõe de vagas de estacionamento para veículos de passeio e carretas na área frontal do terreno.

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 está descrita a seguir:

Galpão Logístico Barueri - SP	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Aquisições de imóveis para investimento	48.500
Custos na compra do imóvel	4.334
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	466
Saldo em 31 de dezembro de 2020	53.300

Os imóveis acabados de propriedade de investimento encontram-se segurados por valores considerados suficientes, pela Administradora e Gestora, para cobrir eventuais perdas do Fundo.

(ii) WBC – Work Bela Cintra (Condomínio WBC - Work Bela Cintra)

O imóvel está situado na quadra formada pelas ruas Bela Cintra, Antônio Carlos, Haddock Lobo e Matias Aires. O acesso principal ao edifício se dá pela Rua Bela Cintra, 755.

O edifício possui uma área de Terreno: 1.107 m² Fração Ideal: 100,00%, área locável, escritórios de 4.656,79 m² BOMA.

O Edifício foi construído em 2016, sendo constituído por um bloco único em formato praticamente retangular, composto por 15 pavimentos, sendo 4 subsolos. Os andares tipo possuem leiaute com formato em formato retangular e core lateral (núcleo de circulação e serviços) de médio porte acima de 500 m² locáveis, podendo ser divididos em até 02 conjuntos. O edifício dispõe de 111 vagas de estacionamento dispostas no térreo e em 4 subsolos.

O edifício possui os seguintes conjuntos:

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Matrículas	Unidades	Data da matrícula
99.394	Conjunto nº 11	07/07/2020
99.395	Conjunto nº 12	07/07/2020
99.396	Conjunto nº 21	07/07/2020
99.397	Conjunto nº 22	07/07/2020
99.398	Conjunto nº 31	20/01/2020
99.399	Conjunto nº 32	20/01/2020
99.400	Conjunto nº 41	20/01/2020
99.401	Conjunto nº 42	20/01/2020
99.402	Conjunto nº 51	20/01/2020
99.403	Conjunto nº 52	20/01/2020
99.404	Conjunto nº 61	20/01/2020
99.405	Conjunto nº 62	20/01/2020
99.406	Conjunto nº 71	20/01/2020
99.407	Conjunto nº 72	20/01/2020
99.408	Conjunto nº 81	20/01/2020
99.409	Conjunto nº 82	20/01/2020
99.410	Conjunto nº 91	20/01/2020
99.411	Conjunto nº 92	20/01/2020

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2020 e período de 20 a 31 de dezembro de 2019 está descrita a seguir:

Condomínio WBC - Work Bela Cintra	
Saldo inicial 20 de dezembro de 2019	-
Aquisições de imóveis para investimento	60.700
Custos e impostos na compra do imóvel	2.097
Saldo final 31 de dezembro de 2019	62.797
Aquisições de imóveis para investimento	15.750
Custos e impostos na compra do imóvel	1.788
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	2.065
Saldo final 31 de dezembro de 2020	82.400

Os imóveis acabados de propriedade de investimento encontram-se segurados por valores considerados suficientes, pela Administradora e Gestora, para cobrir eventuais perdas do Fundo.

(iii) Avaliação ao valor justo dos imóveis

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como: "O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais".

Desta forma, a valoração do presente ativo teve por objetivo replicar os métodos utilizados pelos dois principais atores de uma negociação, ou seja, tanto pelos vendedores (proprietários) como pelos prováveis compradores deste ativo. Neste sentido, o imóvel em estudo pode ser considerado um

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

empreendimento de base imobiliária, ou seja, um ativo destinado a renda/ locação (investimento), e o método de precificação mais utilizado pelos atores de mercado é o método da renda.

Em razão das características de alto valor agregado, dos contratos de locação vigentes e das perspectivas de performance das receitas de locação sobretudo a médio/longo prazo, entendemos que os resultados obtidos pelo Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado apresenta-se como a metodologia que melhor representaria o valor mais provável de compra e venda do imóvel a data-base de valoração, convergindo para o valor de mercado de R\$ 82.400 (WBC) e R\$ 53.300 (Galpão Tucunaré) aplicáveis a 100% do imóvel em questão à data de valoração.

Em 31 de dezembro de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., datados de 31 de dezembro de 2020.

b) Aluguéis – Contas a receber

Representa valores líquidos a receber dos Galpões, oriundos dos aluguéis. Abaixo segue movimentação:

Saldo em 20 de dezembro de 2019	-
A vencer	33
Saldo em 31 de dezembro de 2019	33
A vencer	803
Saldo em 31 de dezembro de 2020	803

No exercício de 31 de dezembro de 2020 o saldo com receitas de aluguéis é de R\$ 7.846 (2019 – R\$ 34).

c) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

No exercício de 31 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu cotas de fundos de investimentos imobiliários classificadas como ativos financeiros, registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo seu valor de mercado atualizado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ao final de cada pregão.

O fundo ainda possui um saldo de R\$ 49.241 a integralizar referente a cotas investidas. Demonstrado no balanço patrimonial na rubrica “Obrigações a pagar”.

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2020 e período de 20 a 31 de dezembro de 2019 está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	398.048
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(7.259)
Custos na aplicação de cotas FII (Provisão)	8.441
Cotas a integralizar	40.800
Saldo em 31 de dezembro de 2020	440.031

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Gestora ou à Administradora realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no período de 20 a 31 de dezembro de 2019, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e dos membros do Comitê de Investimento em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

- (i) **Riscos de Mercado:** Os valores dos ativos e dos ativos financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos ou ativos financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.
- (ii) **Fatores Macroeconômicos Relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.
- (iii) **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado:** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- (iv) **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:** Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.
- (v) **Riscos do Uso de Derivativos:** Os ativos e/ou os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas prefixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.
- (vi) **Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros:** O fundo poderá investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo fundo, que poderão gerar perdas para o fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- (vii) **Risco de Crédito:** Consiste no risco de os devedores dos ativos e dos ativos financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRIs com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRIs dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.
- (viii) **Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários:** O investimento no fundo pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer imóveis da carteira do fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.
- (ix) **Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo. Adicionalmente, o fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o fundo, bem como na obtenção pelo fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

8. Emissão, amortização e resgate de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é de até R\$ 300.000, divididos em 300.000 (trezentas mil) cotas a R\$ 100,00 cada, na primeira emissão, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

regulamento vigente do Fundo. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

a. Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

b. Resgate

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

9. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 5.354.535 (2019 - 3.599.982) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 98,99 (2019 - R\$ 99,99).

Na primeira emissão da oferta pública de cotas o Fundo captou R\$ 366.966, sendo R\$ 359.998, conforme encerramento de oferta pública de 20 de dezembro de 2019, as cotas foram emitidas com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), totalizando 3.599.982 cotas, totalmente subscrita e integralizada em 20 de dezembro de 2019, e R\$6.968 para gastos com colocação de cotas.

Na segunda emissão da oferta pública de cotas o Fundo captou R\$ 178.274, sendo R\$ 175.701, conforme encerramento de oferta pública de 11 de dezembro de 2020, as cotas foram emitidas com valor unitário de R\$ 100,14 (cem reais e quatorze centavos), totalizando 1.754.553 cotas totalmente subscrita e integralizada em 16 de dezembro de 2020, e R\$2.572 para gastos com colocação de cotas.

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio do período estão assim representadas:

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	% Rentabilidade
Exercício de 31 de dezembro de 2020	368.176	98,99	-1,01%
Período de 20 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019	360.102	99,99	0,00%

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

10. Política de distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Não houve aferição de resultado positivo pelo Fundo e desse modo não houve distribuição dos resultados pelo Fundo nos períodos findos em 31 de dezembro 2019.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos	
Lucro líquido do exercício/período	5.567
Ajuste de distribuição de rendimentos	4.910
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	10.477
Rendimentos líquidos distribuídos no período	10.477
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo nos termos da lei 8.668/93)	100%

11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

A gestão da carteira caberá à Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em estrita observância, quando aplicável, às orientações do Comitê de Investimento e/ou da assembleia geral de cotistas, como Gestora.

A prestação dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, liquidação e escrituração das cotas, são realizados pela Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no período de 20 a 31 de dezembro de 2019, o Fundo registrou despesa de taxa de gestão conforme demonstrado abaixo.

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com taxa de gestão	147	-
	147	-

12. Remuneração da Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado, calculado com base no valor das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo,

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso o fundo não esteja listado no mercado de bolsa (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Durante o período compreendido entre a data do encerramento da 1ª Oferta Pública de Cotas do Fundo (“1ª Oferta Pública”) e a primeira data em que o Fundo alocar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o Fundo pagou uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano a título de taxa de administração, calculado com base no valor das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de administração inicial”).

A taxa de administração e a taxa de administração inicial serão calculadas, conforme aplicável, sobre o valor de mercado ou valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriadas e pagas mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para fins do cálculo da taxa de administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou a despesa de R\$ 860 (2019 – R\$ 29) referente a taxa de administração.

13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável à cotista pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo à cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) a cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14. Principais encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Descrição	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Despesa de taxa de administração	860	0,23	29	0,01
Despesa com taxa de gestão	147	0,04	-	-
Despesas de auditoria e custódia	95	0,03	-	-
Taxa de fiscalização CVM	47	0,01	-	-
Despesa com serviços de avaliação	212	0,06	-	-
Demais receitas/despesas operacionais	18	0,00	13	0,00
Outras receitas administrativas	1.379	0,38	42	0,01

(*) Percentual aplicado sobre o patrimônio líquido médio do exercício/período.

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 a 31 de dezembro de 2019, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 31/12/2020	Saldo em 31/12/2019	Resultado Exercício 2020	Resultado Exercício 2019	Parte relacionada
Saldo em Conta Corrente	R\$ 20	R\$ 14	N/A	N/A	Administradora / Gestora
Taxa de Administração	R\$ 85	R\$ 29	R\$ 860	R\$ 29	Administradora / Gestora
Taxa de Gestão	R\$ 7	-	R\$ 147	-	Administradora / Gestora

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Exercício/Período	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2020	Propriedade para investimento	-	-	135.700	135.700
	Cotas de fundos de investimento - FII	440.031	-	-	440.031

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 20 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Exercício/Período	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
	Letras financeira do tesouro	7.029	-	-	7.029
2019	Propriedade para investimento	-	-	62.797	62.797
	Letras financeira do tesouro	316.694		-	316.694

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Alterações Estatutárias

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01 de fevereiro de 2020, foi deliberada a alteração da razão social da Santander Securities Services Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Outras informações

Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

21. Outros assuntos

A Administração reforça sua responsabilidade e compromisso de acompanhar tempestivamente e tornar públicos os possíveis impactos decorrentes da pandemia do Coronavírus. Nesse sentido, diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, a Administradora vem empenhando seus melhores esforços para prover informações fidedignas que refletem a realidade econômica dos fundos de investimentos administrados.

* * *

Jaqueline dos Santos Felix
Contadora CRC - 1SP301464

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Executivo