

www.pwc.com.br

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.903.702/0001-71)

***(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de
Títulos de Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

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 S3 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, 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.

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 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.

Ênfase – Reapresentação das demonstrações financeiras

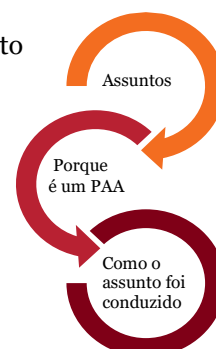
Em 28 de março de 2024 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota 2(a), essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas em virtude de complemento das informações no balanço patrimonial e demonstração das mutações do patrimônio líquido, bem como em nota explicativa. Consequentemente, estamos emitindo novo relatório de auditoria, sem qualquer modificação, sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ora reapresentadas, e que substitui o anteriormente emitido. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

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
Existência e mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários (Notas explicativas 3.c (i) e 5.c) As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário são, substancialmente, 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 fundos de investimento imobiliário 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 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. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a existência e adequada mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.



Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

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

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

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido a 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 pela administração do Fundo dos laudos de avaliação a valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a existência, reconhecimento e adequada mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 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,



Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

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.
- 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

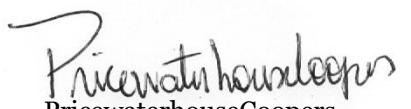
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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



Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

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, 29 de novembro de 2024.


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by

Assinado por: CAIO FERNANDES ARANTES 1485911570
CPF: 1485911570
Papel: Selo
Data e Hora da Assinatura: 29 de novembro de 2024 | 15:08 SGT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v3


Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL	PASSIVO	Nota	31/12/2023 (Reapresentado)	% PL	31/12/2022 (Reapresentado)	% PL
ATIVO CIRCULANTE		589.511	71,26%	687.253	77,87%	PASSIVO CIRCULANTE		8.601	1,04%	50.946	5,85%
Disponibilidades		40	0,00%	20	0,00%						
Banco Santander (Brasil) S.A.(*)	15.	34	0,00%	14	0,00%	Obrigações a pagar com imóveis		-	0,00%	38.896	4,46%
Outros bancos		6	0,00%	6	0,00%	Provisões e contas a pagar		453	0,05%	716	0,08%
Aplicações financeiras		587.693	72,04%	685.412	77,66%	Rendimentos a distribuir	10.	4.179	0,51%	5.910	0,68%
De natureza não imobiliária						Provisão retenção de lucro	10.	3.716	0,45%	4.094	0,47%
Letras Financeiras do Tesouro	4.	12.606	1,52%	89.764	10,30%	Diversos		253	0,03%	1.330	0,15%
De natureza imobiliária											
Cotas de Fundos de Investimento	5.(c)	575.087	69,51%	595.648	68,35%	TOTAL PASSIVO		8.601	1,04%	50.946	4,85%
Outros créditos		1.778	0,21%	1.821	0,21%						
Contas a Receber de Aluguéis	5.(b)	1.412	0,17%	1.444	0,17%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		827.310	100,00%	871.407	100,00%
Despesas antecipadas		15	0,00%	17	0,00%	Cotas integralizadas		942.027	113,87%	942.027	108,10%
Valores a receber com cotas de fundos		351	0,04%	360	0,04%	(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas		(16.258)	-1,97%	(16.258)	-1,87%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		246.400	29,78%	235.100	26,98%	Rendimentos distribuídos	10.	(196.813)	-23,79%	(136.975)	-15,72%
Investimento		246.400	29,78%	235.100	26,98%	Retenção de lucro	10.	(3.718)	-0,45%	(4.094)	-0,47%
Propriedades para Investimento						Lucro acumulados		102.072	12,34%	86.707	9,95%
Imóveis Acabados	5.(i), (ii) e (iii)	246.400	29,78%	235.100	26,98%						
TOTAL ATIVO		835.911	101,04%	922.353	104,85%	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		835.911	101,04%	922.353	104,85%

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento			
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5.(b)	16.832	17.835
Ajuste ao valor justo	5.(a)	6.223	14.896
Despesas de condomínio		-	(61)
Despesa com imposto predial territorial urbano (IPTU)		(7)	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		23.048	32.670
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		23.048	32.670
Outros ativos financeiros		773	5.222
Resultado com cotas de fundos de investimentos		(3.296)	(4.186)
Rendimento mínimo garantido		-	213
Resultado com títulos públicos de renda fixa		4.069	9.195
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		(8.456)	(11.100)
Despesa de taxa de administração (*)	15.	(1.817)	(1.930)
Despesa com taxa de gestão (*)	15.	(4.675)	(6.352)
Despesas de auditoria e custódia		(99)	(132)
Despesa com publicação e correspondência		(18)	(8)
Taxa de fiscalização CVM		(50)	(35)
Despesas com consultoria		(560)	(455)
Despesas ambientais		-	(206)
Despesas com manutenção e conservação de imóveis		(162)	(139)
Despesas com impostos		-	(943)
Despesa com corretagens e emolumentos (B3)		-	(34)
Despesa com seguros		-	(24)
Despesas com caução		(95)	(104)
Outras receitas/ (despesas)		(980)	(738)
Lucro líquido do exercício		15.365	26.792
Quantidade de cotas		9.234.329	9.234.329
Lucro por cota - R\$		1,66	2,90
Valor patrimonial da cota - R\$		89,59	94,37

(*) Operações realizadas com partes relacionadas
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 S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Mutações do patrimônio líquido do exercício	Nota	Cotas integralizadas	Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos (Reapresentado)	Retenção de lucro (Reapresentado)	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		942.027	(16.258)	(66.056)	(2.511)	59.915	917.117
Distribuição de rendimentos		-	-	(70.919)	-	-	(70.919)
Retenção de lucro	10.	-	-	-	(1.583)	-	(1.583)
Lucros acumulados do período	10.	-	-	-	-	26.792	26.792
Saldos em 31 de dezembro de 2022		942.027	(16.258)	(136.975)	(4.094)	86.707	871.407
Distribuição de rendimentos	10.	-	-	(59.838)	-	-	(59.838)
Retenção de lucro	10.	-	-	-	376	-	376
Lucros acumulados do exercício		-	-	-	-	15.365	15.365
Saldos em 31 de dezembro de 2023		942.027	(16.258)	(196.813)	(3.718)	102.072	827.310

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 S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	16.865	17.193
Recebimento/ (Pagamento) de Impostos (IPTU)	9	(909)
Pagamento com publicação e correspondência	(18)	(7)
Pagamento da Taxa de Administração	(1.846)	(1.911)
Pagamento de Auditoria e Custódia	(123)	(131)
Pagamento de despesa com corretagens e emolumentos (B3)	-	(34)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(50)	(51)
Pagamento de Impostos	(30)	(25)
Pagamento de despesas ambientais	-	(206)
Pagamento de despesa com manutenção e conservação de imóveis	(418)	(139)
Pagamento de despesa de consultoria	(291)	(514)
Pagamento de taxa de gestão	(4.894)	(6.398)
Pagamentos de seguros	-	(14)
Outros recebimentos e pagamentos	(793)	80
Recebimento/pagamento de caução	(1.171)	-
Recebimento de rendimento mínimo garantido	-	213
Caixa líquido das atividades operacionais	7.240	7.147
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição em Cotas de Fundos	(30.000)	(31.283)
Resgate de Cotas de Fundos	-	71.047
Recebimento de rendimentos com cotas de fundos imobiliários	47.274	55.678
Compra de títulos de renda fixa	(65.200)	(168.416)
Venda de títulos de renda fixa	146.427	179.535
Gastos com obras dos imóveis	(179)	-
Custos com imóveis	(5.077)	(2.139)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(38.896)	(40.561)
Caixa líquido das atividades de investimento	54.349	63.861
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Imposto de renda a recolher	-	(6)
Ajuste de rendimentos	-	-
Rendimentos distribuídos	(61.569)	(71.002)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(61.569)	(71.008)
Variação no caixa e equivalentes	20	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	20	20
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	40	20

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 S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 40 da Instrução CVM nº 175, 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 175, de 23 de dezembro de 2022, 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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

a) Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, aprovadas originalmente para emissão em 28 de março de 2024, estão sendo reaprovas e reapresentadas na data de 29 de novembro de 2024 em função do ofício recebido da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3), através do Convênio de Cooperação firmado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e B3 em 24 de abril de 2017, o qual solicitou o complemento na apresentação das demonstrações financeiras na nomenclatura e abertura dos saldos das rubricas “Rendimentos distribuídos” e “Retenção de lucro”, divulgadas anteriormente nos quadros Balanço patrimonial e Demonstração das mutações do patrimônio líquido, bem como na nota explicativa 10. “Política de distribuição de resultados”, que acarretou correção de erro na linha “Ajuste de distribuição de rendimentos”. À época da aprovação original das demonstrações financeiras do Fundo, esses saldos foram apresentados de forma consolidada. A reapresentação ficou da seguinte forma:

Balanço patrimonial	31/12/2023 (Original)	Ajustes	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2022 (Original)	Ajustes	31/12/2022 (Reapresentado)
PASSIVO CIRCULANTE						
Rendimentos a distribuir	7.895	(3.716)	4.179	10.004	(4.094)	5.910
Provisão retenção de lucro	-	3.716	3.716	-	4.094	4.094

Mutações do patrimônio líquido do exercício	31/12/2023 (Original)	Ajustes	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2022 (Original)	Ajustes	31/12/2022 (Reapresentado)
Distribuição de rendimentos	(200.531)	3.718	(196.813)	(141.069)	4.094	(136.975)
Retenção de lucro	-	(3.718)	(3.718)	-	(4.094)	(4.094)

Nota 10 - Política de distribuição de resultados	31/12/2023 (Original)	Ajustes	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2022 (Original)	Ajustes	31/12/2022 (Reapresentado)
Rendimentos distribuídos e a distribuir						
Lucro líquido do exercício	15.365	-	15.365	26.792	-	26.792
Ajuste de distribuição de rendimentos	46.204	(1.731)	44.473	44.210	(83)	44.127
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	61.569	(1.731)	59.838	71.002	(83)	70.919
Rendimentos a distribuir	(7.895)	3.716	(4.179)	(10.004)	4.094	(5.910)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	-	5.910	5.910	-	5.993	5.993
Rendimentos apropriados no exercício(*)	59.462	(59.462)	-	72.502	(72.502)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	61.569	-	61.569	71.002	-	71.002
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo termos da lei 8.668/93)	100%	-	100%	100%	-	100%

(*) linha excluída devido à mudança na estrutura da nota explicativa.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Adicionalmente, foram atualizadas as informações sobre eventos subsequentes divulgados na nota explicativa 21.

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 ativos financeiros - Resultado com títulos públicos".

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, mensalmente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração da evolução do patrimônio líquido em "Resultado com cotas de fundos de investimento".

(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 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.

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:

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 são 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.

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.

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 exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 12.606 (2022 – R\$ 89.764) em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) e o valor justo das aplicações financeiras classificadas como títulos para negociação, estão assim compostos:

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	89.764	91.688
Compra de Letra Financeira do Tesouro	65.200	168.416
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(146.427)	(179.535)
Resultado apropriado com LFT	4.069	9.195
Saldo final	12.606	89.764

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
2023	LFT - A vencer – acima de 1 ano	12.606	12.648
Saldo final (2023)		12.606	12.648
2022	LFT - A vencer – até 1 ano	3.625	3.648
2022	LFT - A vencer – acima de 1 ano	86.139	87.283
Saldo final (2022)		89.764	90.931

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 S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 avaliado 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. E encontra-se 100% locado.

A movimentação ocorrida nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

Galpão Logístico Barueri - SP	
Saldo final 31 de dezembro de 2021	53.907
Custos e impostos na compra do imóvel	1.775
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	4.318
Saldo final 31 de dezembro de 2022	60.000
Custos e impostos na compra do imóvel	132
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(32)
Saldo final 31 de dezembro de 2023	60.100

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 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. E encontra-se 100% locado.

O edifício possui os seguintes conjuntos:

Matrículas	Unidades	Data da matrícula
99.394	Conjunto nº 11	07/07/2020

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 nos exercícios 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

Condomínio WBC - Work Bela Cintra	
Saldo final 31 de dezembro de 20201	84.835
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	1.765
Saldo final 31 de dezembro de 2022	86.600
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(300)
Saldo final 31 de dezembro de 2023	86.300

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

(iii) Galpão Santo André

O imóvel está situado na quadra formada pelas avenidas João Pessoa e Sapopemba e rua Eptácio Pessoa. O acesso principal ao edifício se dá pela Avenida João Pessoa, 500. A área locável possui uma área de Terreno: 38.025,68 m².

O imóvel está localizado no município de Santo André, muito próximo da divisa do município com São Paulo, entre a Avenida Anhaia Mello e a Avenida do Estado. O entorno do imóvel é majoritariamente ocupado por bairros residenciais horizontais de padrão entre popular e médio. A ocupação industrial se dá principalmente ao longo do eixo da Avenida do Estados/dos Estados, a qual possui indústrias e imóveis logísticos desde São Paulo até o município de Mauá.

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. E encontra-se 100% locado.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Nos termos do memorando de entendimento celebrado em 21 de outubro de 2021, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel, relativa à aquisição de 61.070,75 m², destes, 38.025,68m² de área locável, referentes ao imóvel logístico, localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, Jardim Utinga, Cidade de Santo André – São Paulo/SP, CEP 09230-650, objeto da matrícula nº 45.972 do 2º Registro de Imóveis de Santo André (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 78.182 (“Preço Total da Aquisição”). Do Preço Total da Aquisição, R\$ 19.839 será pago à vista, com vencimento no dia 05 de janeiro de 2022, e o saldo remanescente será dividido em 3 (três) parcelas de R\$ 19.448, com vencimentos em 11 julho de 2022, 10 janeiro de 2023 e 10 julho de 2023, devendo a última parcela ser paga por ocasião da efetiva aquisição e transferência da titularidade do Imóvel de forma definitiva, mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel entre as Partes (“Escritura de Venda e Compra”). Todas as parcelas serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto de Geografia e Estatística (“IPCA”), com data base de 10 de dezembro de 2021.

O Imóvel encontra-se 100% locado, cujo contrato de locação está estimado para durar até 31 de dezembro de 2024, sendo de interesse do Fundo a manutenção do contrato de locação. A aquisição do Imóvel permite aumentar a participação do Fundo no mercado imobiliário da região, gerando renda para o Fundo e, assim, aumentando seu patrimônio nos ativos logísticos. Ademais, considerando o prazo de locação, o Fundo terá o retorno dos aluguéis, conforme detalhado no Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel, sendo certo que os aluguéis vincendos a partir do pagamento da primeira parcela do preço de aquisição já deverão ser revertidos ao Fundo.

A movimentação ocorrida nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

Galpão Santo André	
Saldo final 31 de dezembro de 2021	-
Compra de imóvel	40.561
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	8.813
Custos e impostos na compra do imóvel	230
Valores a pagar imóvel (*)	38.896
Saldo final 31 de dezembro de 2022	88.500
Custos e impostos na compra do imóvel	(4.945)
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	16.445
Saldo final 31 de dezembro de 2023	100.000

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

(*) o saldo de R\$ 38.896 foram liquidados no exercício findo de 31 de dezembro de 2023, e encontram-se apresentados na Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) na rubrica “Aquisição de Propriedades para Investimento”.

(iv) Avaliação ao valor justo dos imóveis

Os laudos de avaliação imobiliária foram elaborados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

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”.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 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.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado não foi aplicado nesta avaliação pois apesar de ter havido um aumento no número de transações ocorridas no último ano, as mesmas não possuem informações públicas detalhadas das variáveis que influenciam sua precificação para popular o modelo do método comparativo (como vacância, contratos de aluguéis vigentes etc.), assim como observou-se a adoção de Renda Mínima Garantida em alguns casos.

Para o Galpão Santo André, esses especialistas utilizaram como taxa de capitalização de 8,75% ao ano e desconto os percentuais entre 8,75% e 9,75% ao ano.

Para o Condomínio WBC - Work Bela Cintra, esses especialistas utilizaram como taxa de capitalização o percentual de 7,75% ao ano e desconto os percentuais foram entre 7,75% e 8,75% ao ano.

Para o Galpão Tucunaré, esses especialistas utilizaram como taxa de capitalização o percentual de 8,50 ao ano e desconto os percentuais foram entre 8,50% a 9,50% ao ano.

Considerando essas premissas o ajuste ao valor justo dos imóveis foi de R\$ 6.223.

b) Aluguéis – Contas a receber

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

Aluguéis	Saldo
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.444
A vencer	1.444
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.444
A vencer	1.412
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.412

No exercício de 31 de dezembro de 2023 o saldo com receitas de aluguéis é de R\$ 16.832 (2022 – R\$ 17.835).

c) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía saldos de cotas de fundos de investimentos imobiliários classificadas como ativos financeiros, registradas inicialmente ao custo de aquisição, atualizados, mensalmente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Abaixo a composição de cotas do Fundo:

Cotas de fundos de investimento imobiliário	Quantidade	Valor de mercado em 31/12/2023	Quantidade	Valor de mercado em 31/12/2022
FII IRIDIUM CI ER (*)	522.407	42.837	522.407	48.244
FII KINEA SCCI (*)	1.377.040	12.572	137.704	11.898
FII CAPI SECCI ER (*)	2.722.380	23.113	272.238	22.348
FII MAUA CI ER (*)	361.443	34.182	361.443	31.771
FII KINEA HYCI (*)	242.467	25.047	242.467	23.715
FII BTG CRI CI (*)	1.198.872	11.905	133.208	10.775
FII VALORAIPDM (*)	460	41	460	40
FII TM	543.497.663	425.390	513.497.633	446.857
Total	549.922.732	575.087	515.167.560	595.648

(*) As cotas destes fundos investidos são 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.

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

Saldo inicial 31 de dezembro de 2021	683.901
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	31.283
Resgate de Cotas de Fundos	(71.047)
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(4.186)
Cotas a liquidadas	11.374
Recebimento de rendimentos com cotas de fundos imobiliários	(55.678)
Saldo inicial 31 de dezembro de 2022	595.648
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	30.000
Recebimento de rendimentos com cotas de fundos imobiliários	(47.274)
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(3.296)
Cotas a liquidar	9
Saldo inicial 31 de dezembro de 2023	575.087

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.
- (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

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

(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

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 móveis 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 3.000.000 (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 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.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário 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.

Data de emissão	Valor	Ofertas
29/10/2019	359.998	1ª Emissão
16/12/2020	175.701	2ª Emissão
18/06/2021	389.027	3ª Emissão

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 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 9.234.329 (2023 – 9.234.329) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 89,59 (2022 - R\$ 94,37).

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, adicionalmente, para essa emissão, foi captado o valor de 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, adicionalmente, para essa emissão, R\$ 2.277 para gastos com colocação de cotas.

Na terceira emissão da oferta pública de cotas o Fundo captou R\$ 396.787, sendo R\$ 389.027, conforme encerramento de oferta pública de 18 de junho de 2021, de cotas emitidas com valor unitário de R\$ 100,27 (cento e dois reais e vinte e sete centavos), totalizando 3.879.794 cotas totalmente subscrita e integralizada em 1º de julho de 2021, do saldo total de R\$ 396.787 temos custos com colocação de cotas que soma o montante de R\$ 7.013.

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

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Exercícios	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Exercício de 31 de dezembro de 2023	865.837	89,59	(5,07)
Exercício de 31 de dezembro de 2022	906.405	94,37	(4,98)

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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2022 (Reapresentado)
Lucro líquido do exercício	15.365	26.792
Ajuste de distribuição de rendimentos	44.473	44.127
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	59.838	70.919
Rendimento apropriado	59.838	70.919
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo termos da lei 8.668/93)	100%	100%
Valores distribuídos referente ao exercício atual	59.838	70.919
Rendimentos a distribuir	(4.179)	(5.910)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	5.910	5.993
Rendimentos líquidos pagos no exercício	61.569	71.002

Para arcar com despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma Retenção de Lucro, oriunda da Reserva de Lucro. O valor da retenção de lucro que venha a ser constituída será correspondente a até 5% do total do rendimento semestral apurado pelo caixa do Fundo.

No exercício de 31 de dezembro de 2023, houve a constituição de R\$ 3.718 (2022 – R\$ 4.094).

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.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 2023 e 2022, o Fundo registrou despesa de taxa de gestão conforme demonstrado abaixo.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com taxa de gestão	4.675	6.352
	4.675	6.352

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, 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 2023, o Fundo registrou a despesa de R\$ 1.817 (2022 – R\$ 1.930) 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

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(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 à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Despesa com taxa de gestão	4.675	0,54	6.352	0,70
Despesa de taxa de administração	1.817	0,21	1.930	0,21
Outras receitas/ (despesas)	980	0,11	738	0,07
Despesas com consultoria	560	0,06	455	0,05
Despesas com manutenção e conservação de imóveis	162	0,02	139	0,02
Despesas de auditoria e custódia	99	0,01	132	0,01
Despesas com caução	95	0,01	104	0,01
Taxa de fiscalização CVM	50	0,01	35	-
Despesa com publicação e correspondência	18	-	8	-
Despesas com impostos	7	-	943	0,1
Despesas ambientais	-	-	206	0,02
Despesa com corretagens e emolumentos (B3)	-	-	34	-
Despesa com seguros	-	-	24	-
Outras receitas administrativas	8.463	0,97	11.100	1,19

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.702/0001-71

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(*) Percentual aplicado sobre o Patrimônio Líquido médio do exercício.

15. Partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Resultado Exercício 2023	Resultado Exercício 2022	Parte relacionada
Saldo em conta corrente	R\$ 34	R\$ 14	N/A	N/A	Administradora / Gestora
Taxa de administração	R\$ 132	R\$ 161	R\$ 1.817	R\$ 1.930	Administradora / Gestora
Taxa de gestão	R\$ 304	R\$ 523	R\$ 4.675	R\$ 6.352	Administradora / Gestora

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Exercícios	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2023	Propriedade para investimento	-	-	246.400	246.400
	Cotas de fundos de investimento - FII	149.697	425.390	-	575.087
	Letras financeira do tesouro	12.606	-	-	12.606
2022	Propriedade para investimento	-	-	235.100	235.100
	Cotas de fundos de investimento - FII	148.791	446.857	-	595.648
	Letras financeira do tesouro	89.764	-	-	89.764

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. Demandas judiciais

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

19. Outras informações

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.

Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ: 32.903.702/0001-71**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

20. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos. A nova resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023 e revogou a Instrução CVM 555 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM 200, que prorroga os prazos previstos na Resolução CVM 175 quanto da adaptação integral às disposições da nova resolução até 30 de junho de 2025. Os possíveis efeitos da nova regulamentação não impactam essas demonstrações financeiras e estão sendo avaliados pela Administração para adoção futura.

21. Eventos subsequentes

Conforme Ato Único Do Administrador realizado no dia 3 de outubro de 2024, foram deliberadas:

- a) Deliberar pelo desdobramento ("Split") das cotas do Fundo na proporção de 1:10 (um para dez), de forma que cada 1 (uma) cota atual do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) cotas, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 16 de outubro de 2024, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas cotas. As cotas advindas do desdobramento conferirão aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e
- b) O Administrador esclarece que previamente ao Desdobramento, o Fundo possuía 9.234.329 (nove milhões, duzentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e nove) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a possuir 92.343.290 (noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e três mil e duzentos e noventa) cotas no total.
- c) As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados no dia 17 de outubro de 2024, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 21 de outubro de 2024.
- d) O Administrador esclarece, por fim, que previamente à data da operacionalização, enviará aos cotistas do Fundo um comunicado informando sobre a realização do referido Split.

* * *

José Carlos Nicolás da Silva
Contador CRC - SP-343234/O-0

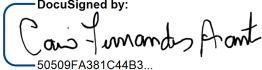
Angela Amodeo
Diretora Executiva

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 43FB3C3E150A406198C3CA6266744D04		Status: Concluído
Assunto: Complete com o DocuSign: Reapresentação_Renda de Aluguéis FII.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 29	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Danieli Aparecida da Silva
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		danieli.silva@pwc.com
		Endereço IP: 18.231.224.27

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Danieli Aparecida da Silva	Local: DocuSign
29 de novembro de 2024 19:03	danieli.silva@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
29 de novembro de 2024 19:09	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Caio Fernandes Arantes		Enviado: 29 de novembro de 2024 19:04
caio.arantes@pwc.com		Visualizado: 29 de novembro de 2024 19:07
Sócio		Assinado: 29 de novembro de 2024 19:08
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
	Usando endereço IP: 201.56.5.228	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
CPF do signatário: 14850911870		
Cargo do Signatário: Sócio		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Danieli Aparecida da Silva	Copiado	Enviado: 29 de novembro de 2024 19:09
danieli.silva@pwc.com		Visualizado: 29 de novembro de 2024 19:09
Manager		Assinado: 29 de novembro de 2024 19:09
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fundos Santander br_fundos_santander@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 29 de novembro de 2024 19:04
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29 de novembro de 2024 19:04
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de novembro de 2024 19:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de novembro de 2024 19:08
Concluído	Segurança verificada	29 de novembro de 2024 19:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------