

**Santander Renda de Aluguéis Fundo
de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.903.702/0001-71**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e 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 Imobiliários.

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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Existência e mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5.c às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha R\$ 464.003 mil, correspondentes a 64,28% de seu patrimônio líquido, investidos em cotas de fundos de investimento imobiliários, que são registrados e custodiados pelos respectivos administradores e B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e mensurados conforme nota explicativa nº 3.c item (i). A Administradora é responsável pela existência, mensuração e correta formalização das cotas de fundos de investimento imobiliários junto ao Fundo. Em conexão com as operações do Fundo e a materialidade dos saldos envolvidos, consideramos a existência e a mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários como áreas de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros: (i) teste de existência, realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024 com as informações da entidade responsável pela custódia; (ii) teste de valorização das cotas de fundos de investimento imobiliários registradas na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024; (iii) leitura das últimas demonstrações financeiras auditadas dos Fundos Investidos de maior relevância, com o objetivo de identificar e avaliar possíveis impactos sobre as demonstrações financeiras do Fundo; (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e a mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2024, R\$ 248.100 mil, correspondentes a 34,37% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo. A Administração do Fundo contratou empresa de avaliação especializada independente, que emitiu laudos de avaliação econômica (“Laudos”), baseando-se no método de fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo das propriedades para investimento. Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação dos Laudos para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado, da taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados nos laudos de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pela Administradora do Fundo, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente, que emitiu relatório datado em 29 de novembro de 2024, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ele 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a 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. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 a Administradora 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 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 a Administradora, 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, determinamos 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 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
ATIVO CIRCULANTE		476.468	66,00%	589.511	72,26%
Disponibilidades		21	0,00%	40	0,00%
Banco Santander (Brasil) S.A. (*)	15.	15	0,00%	34	0,00%
Outros bancos		6	0,00%	6	0,00%
Aplicações financeiras		475.383	65,85%	587.693	72,04%
De natureza não imobiliária					
Letras Financeiras do Tesouro	4.	4.364	0,60%	12.606	1,52%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento	5.(c)	464.003	64,28%	575.087	69,51%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs - Compromissada		7.016	0,97%	-	0,00%
Outros créditos		1.065	0,15%	1.778	0,21%
Contas a Receber de Aluguéis	5.(b)	942	0,13%	1.412	0,17%
Despesas antecipadas		-	0,00%	15	0,00%
Valores a receber com cotas de fundos		123	0,02%	351	0,04%
Outros valores a receber		-	0,00%	-	0,00%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		248.410	34,41%	246.400	29,78%
Investimento		248.410	34,41%	246.400	29,78%
Propriedades para Investimento					
Imóveis Acabados	5.(i), (ii) e (iii)	248.100	34,37%	246.400	29,78%
Obras em andamento		310	0,04%	-	0%
TOTAL ATIVO		724.879	100,41%	835.911	101,04%
PASSIVO	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2024	% PL
PASSIVO CIRCULANTE		2.998	0,41%	8.601	1,04%
Provisões e contas a pagar		375	0,05%	453	0,05%
Rendimentos a distribuir	10.	1.849	0,25%	4.179	0,51%
Provisão retenção de lucro	10.	-	0,00%	3.716	0,45%
Diversos		774	0,11%	253	0,03%
TOTAL PASSIVO		2.998	0,41%	8.601	1,04%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		721.880	100,00%	827.310	100,00%
Cotas integralizadas		942.027	130,50%	942.027	113,87%
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas		(16.258)	-2,25%	(16.258)	-1,97%
Rendimentos distribuídos	10.	(227.840)	-31,56%	(196.813)	-23,79%
Reserva de lucros retidos	10.	28	0,00%	(3.718)	-0,45%
Lucro acumulados		23.923	3,31%	102.072	12,34%
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		724.879	100,41%	835.911	101,04%

(*) 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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Mutações do patrimônio líquido do exercício	Nota	Cotas integralizadas	Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros retidos	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido (Reapresentado)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		942.027	(16.258)	(136.975)	(4.094)	86.707	871.407
Distribuição de rendimentos		-	-	(59.838)	-	-	(59.838)
Retenção de lucro	10.	-	-	-	376	-	376
Lucros acumulados do período	10.	-	-	-	-	15.365	15.365
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)		942.027	(16.258)	(196.813)	(3.718)	102.072	827.310
Distribuição de rendimentos	10.	-	-	(31.027)	-	-	(31.027)
Reserva de lucros retidos	10.	-	-	-	3.746	-	3.746
Lucros acumulados do exercício		-	-	-	-	(78.149)	(78.149)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		942.027	(16.258)	(227.840)	28	23.923	721.880

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 resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para investimento			
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5.(b)	14.735	16.832
Ajuste ao valor justo	5.(a)	1.071	6.223
Despesas de condomínio		-	-
Despesa com imposto predial territorial urbano (IPTU)		(0)	(7)
Despesas com manutenção e conservação de imóveis		(2.621)	(162)
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		13.185	22.886
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		13.185	22.886
Outros ativos financeiros		(84.811)	773
Resultado com cotas de fundos de investimentos		(86.316)	(3.296)
Rendimento mínimo garantido		-	-
Resultado com títulos públicos de renda fixa		1.489	4.069
Resultado com operações compromissadas		16	-
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		(6.522)	(8.294)
Despesa de taxa de administração (*)	15.	(1.423)	(1.817)
Despesa com taxa de gestão (*)	15.	(3.513)	(4.675)
Despesas de auditoria e custódia		(162)	(99)
Despesa com publicação e correspondência		(8)	(18)
Taxa de fiscalização CVM		(68)	(50)
Despesas com consultoria		(423)	(560)
Despesas com consultoria jurídica		(24)	-
Despesas com impostos		(526)	-
Despesa com corretagens e emolumentos (B3)		(16)	-
Despesa com seguros		(181)	-
Despesas com caução		(21)	(95)
Outras receitas/ (despesas)		(157)	(980)
Lucros/ (Prejuízo) líquido do exercício		(78.149)	15.365
Quantidade de cotas		92.343.290	9.234.329
Lucro/ (prejuízo) por cota - R\$		(0,85)	1,66
Valor patrimonial da cota - R\$		7,82	89,59

(*) 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 dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	15.204	16.865
Recebimento/ (Pagamento) de Impostos (IPTU)	-	9
Pagamento com publicação e correspondência	(8)	(18)
Pagamentos de corretagens e emolumentos (B3)	(16)	-
Pagamento da Taxa de Administração	(1.457)	(1.846)
Pagamento de Auditoria e Custódia	(161)	(123)
Pagamento de despesa com água, energia e gás	(41)	-
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(51)	(50)
Pagamento de seguros	(371)	-
Pagamento de Impostos	(499)	(30)
Pagamento de despesa com manutenção e conservação de imóveis	(2.389)	(418)
Pagamento de despesa de consultoria jurídica	(24)	-
Pagamento de despesa de consultoria	(423)	(291)
Pagamento de taxa de gestão	(3.570)	(4.894)
Outros recebimentos e pagamentos	(450)	(793)
Recebimento/pagamento de caução	-	(1.171)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.744	7.240
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição em Cotas de Fundos	(20.000)	(30.000)
Resgate de Cotas de Fundos	26.842	-
Recebimento de rendimentos com cotas de fundos imobiliários	18.151	47.274
Compra de operações compromissadas	(7.000)	-
Compra de títulos de renda fixa	(62.422)	(65.200)
Venda de títulos de renda fixa	72.153	146.427
Gastos com obras dos imóveis	-	(179)
Custos com imóveis	(630)	(5.077)
Recebimento de venda de imóvel	500	-
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(38.896)
Caixa líquido das atividades de investimento	27.594	54.349
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(33.357)	(61.569)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(33.357)	(61.569)
Variação no caixa e equivalentes	(19)	20
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	40	20
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	21	40

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 2024 e 2023

(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 imobiliários, 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, 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 forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados

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.

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 2024 e 2023 (Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

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) Operações compromissadas

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos juros auferidos.

c) 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".

d) Ativos de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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. 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.

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.

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 2024 e 2023

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

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 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.

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 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 4.364 (2023 – R\$ 12.606) 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:

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 2024 e 2023

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

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	12.606	89.764
Compra de Letra Financeira do Tesouro	62.422	65.200
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(72.153)	(146.427)
Resultado apropriado com LFT	1.489	4.069
Saldo final	4.364	12.606

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
2024	LFT - A vencer – acima de 1 ano	4.364	4.340
2023	LFT - A vencer – acima de 1 ano	12.606	12.648

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 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.

**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 2024 e 2023

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

A movimentação ocorrida nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

Galpão Logístico Barueri - SP	
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
Custos e impostos na compra do imóvel	629
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	2.071
Saldo final 31 de dezembro de 2024	62.800

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 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
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

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 2024 e 2023 (Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A movimentação ocorrida nos exercícios 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

Condomínio WBC - Work Bela Cintra	
Saldo final 31 de dezembro de 2022	86.600
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(300)
Saldo final 31 de dezembro de 2023	86.300
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(4.000)
Saldo final 31 de dezembro de 2024	82.300

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 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.

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.

**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 2024 e 2023

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

A movimentação ocorrida nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

Galpão Santo André	
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
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	3.000
Saldo final 31 de dezembro de 2024	103.000

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

(iv) Classificação e critério adotado na mensuração

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Deste modo, foi utilizado as seguintes metodologias para a determinação do aluguel de mercado e do valor de mercado do imóvel, conforme descrito a seguir:

Valor de Mercado do Imóvel | Método da Renda

Base Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

(v) Avaliação a valor justo das propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento, estão suportados por laudo de avaliação imobiliária elaborado pela Colliers Technical Services Ltda., efetuado na data base de 30 de novembro de 2024.

Para o Galpão Tucunaré, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 9,00% ao ano (entre 8,50% a 9,50% ao ano - em 2023), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi 8,50% ao ano (8,50% ao ano - em 2023)

Para o Condomínio WBC - Work Bela Cintra, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% ao ano (entre 8,50% a 9,50% ao ano - em 2023), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi 8,00% ao ano (8,50% ao ano - em 2023)

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 2024 e 2023

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

Para o Galpão Santo André, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 9,00% ao ano (entre 8,75% a 9,75% ao ano - em 2023), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi 8,50% ao ano (8,75% ao ano - em 2023)

(vi) 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 2022	1.444
A vencer	1.412
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.412
A vencer	942
Saldo em 31 de dezembro de 2024	942

No exercício de 31 de dezembro de 2024 o saldo com receitas de aluguéis é de R\$ 14.735 (2023 – R\$ 16.832).

b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 ou pelo preço de fechamento do pregão divulgado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão.

Abaixo a composição de cotas de fundos de investimento imobiliários do Fundo:

Cotas de fundos de investimento imobiliário	Ticker B3	Quantidade de cotas 31/12/2024	Valor de mercado em 31/12/2024	Quantidade de cotas 31/12/2023	Valor de mercado em 31/12/2023
FII TM	-	570.497.663	362.127	543.497.663	425.390
FII IRIDIUM CI ER (*)	IRDM11	519.492	32.629	522.407	42.837
FII MAUA CI ER (*)	MCCI11	361.443	29.060	361.443	34.182
FII CAPI SECCI ER (*)	CPTS11	2.722.380	18.594	2.722.380	23.113
FII KINEA SCCI (*)	KNSC11	1.377.040	12.159	1.377.040	12.572
FII BTG CRI CI (*)	BTCI11	1.082.630	9.397	1.198.872	11.905
FII VALORAIPDM (*)	VGIP11	460	37	460	41
FII KINEA HYCI (*)	KNHY11	-	-	242.467	25.047
Total		576.561.108	464.003	549.922.732	575.087

(*) 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.

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 2024 e 2023

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

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

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 final 31 de dezembro de 2023	575.087
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	20.000
Resgate de Cotas de Fundos	(26.842)
Recebimento de rendimentos com cotas de fundos imobiliários	(18.151)
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(86.316)
Cotas a liquidar	225
Saldo final 31 de dezembro de 2024	464.003

c) Compromissada

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024, o fundo detem o montante de R\$ 7.016 referente a operações compromissadas (CRIs)

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 2024 e 2023, 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:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO 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.

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 2024 e 2023

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

Adicionalmente, a carteira do FUNDO poderá vir a ter Ativos Imobiliários 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.

b) 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 o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) 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.

d) 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 Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

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 2024 e 2023

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

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas 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, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) 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 o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR 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 pelo ADMINISTRADOR 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. O ADMINISTRADOR, o GESTOR 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.

g) Risco da diversidade da Política de Investimento do FUNDO

O FUNDO poderá aplicar seus recursos em ativos de diversa natureza, conforme previsto neste Regulamento. Nesse sentido, a diversidade da Política de Investimento pode impactar negativamente o FUNDO e seus cotistas, uma vez que o FUNDO, depender da composição de sua carteira, poderá estar sujeito a todos aos riscos inerentes aos fundos de investimento imobiliário.

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 2024 e 2023

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

h) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

i) Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FUNDO, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo FUNDO. Nessa hipótese, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

j) Risco de Desvalorização

Tendo em vista que os recursos do FUNDO se destinam preponderantemente à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do FUNDO é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas de emissão do FUNDO.

k) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos imóveis, dos demais Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao FUNDO. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo FUNDO em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do FUNDO, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos Cotistas.

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 2024 e 2023

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

l) Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento

O FUNDO não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O GESTOR poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo FUNDO, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo FUNDO estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo FUNDO, considerando os custos do FUNDO, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

m) Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do FUNDO estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do FUNDO decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FUNDO estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o FUNDO poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

n) Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do FUNDO

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.

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 2024 e 2023

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

o) 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, conseqüentemente, 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.

p) Risco de Despesas Extraordinárias

O FUNDO, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das cotas.

q) Risco Operacional

O FUNDO tem como objetivo a aplicação de recursos em imóveis, direta ou indiretamente. A administração de tais imóveis poderá ser realizada por empresas independentes especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Além de imóveis, os recursos do FUNDO poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do GESTOR na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo GESTOR, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

r) Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O FUNDO tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, sendo que a rentabilidade do FUNDO poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação 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 2024 e 2023

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

s) Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do FUNDO decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo FUNDO. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

t) Risco de Reclamação de Terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do FUNDO, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do FUNDO não sejam suficientes, culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Adicionalmente, considerando que não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser impactados negativamente

u) Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Bens Imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo FUNDO, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

v) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo FUNDO, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação 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 2024 e 2023

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

w) Riscos Ambientais

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que vierem a compor o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou o FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação 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 2024 e 2023

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

x) Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do FUNDO. Ainda, o FUNDO poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do FUNDO, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade do FUNDO e o preço de negociação das cotas.

y) Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o FUNDO, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do FUNDO de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do FUNDO e o valor de negociação das cotas.

z) Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do FUNDO, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do FUNDO e para o FUNDO, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o FUNDO, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

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 2024 e 2023

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

aa) Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis

O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

bb) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

cc) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos Imobiliários cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

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 2024 e 2023

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

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

dd) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

ee) O FUNDO Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

ff) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

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 2024 e 2023

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

gg) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

hh) Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

ii) Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO., exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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 2024 e 2023

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

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

jj) Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do FUNDO serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do FUNDO, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

kk) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não possam acarretar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ao FUNDO ou aos Cotistas.

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 2024 e 2023

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

II) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

mm) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

nn) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

oo) Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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 2024 e 2023

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

pp) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Considerando que o FUNDO poderá ter CRI em sua carteira, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do FUNDO.

qq) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, conforme o caso, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

rr) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos Imobiliários no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 3.7. deste Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

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 2024 e 2023

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

ss) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o GESTOR possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o GESTOR deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

tt) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

uu) Risco da Justiça Brasileira

O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

vv) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

ww) Classe Única de Cotas

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

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 2024 e 2023

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

xx) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

yy) Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O FUNDO poderá adquirir Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo FUNDO dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o FUNDO e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

zz) Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo FUNDO, o que, conseqüentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do FUNDO diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

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.

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

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 2024 e 2023

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

Conforme Ato Único Do Administrador realizado no dia 03 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.

O montante total de cotas é de 92.343.290.

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 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 92.343.290 (2023 – 9.234.329) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 7,82 (2023 - R\$ 89,59).

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.

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 2024 e 2023

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

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

Exercícios	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	% Rentabilidade
Exercício de 31 de dezembro de 2024	806.396	7,82	(91,27)(*)
Exercício de 31 de dezembro de 2023	865.837	89,59	(5,07)

(*) Houve uma diminuição significativa na rentabilidade final do fundo em decorrência do desdobramento das cotas em outubro de 2024, nada interferindo na performance do fundo no exercício de 31 de dezembro de 2024.

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, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº1/2014, 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	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(78.149)	15.365
Resultado com cotas	104.469	50.570
Resultado com títulos de renda fixa	176	728
Ajuste a valor justo	(1.071)	(6.223)
Despesas provisionadas e não pagas	2.217	(706)
Outras despesas	(360)	105
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	27.280	59.839
(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício	3.746	-
Rendimentos apropriados/declarados	31.027	59.839
Rendimentos a distribuir	(1.849)	(4.179)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	4.179	5.910
Rendimentos líquidos pagos no exercício	33.357	61.569
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	107,51%	102,89%

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.

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 2024 e 2023

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

No exercício de 31 de dezembro de 2024, houve a constituição de R\$ 3.746 (2023 – R\$ 3.718).

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.

Os ativos públicos encontram-se custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Os ativos privados e as operações compromissadas estão custodiados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. As cotas de fundos de investimento estão custodiadas nos próprios Administradores e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou despesa de taxa de gestão conforme demonstrado abaixo.

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com taxa de gestão	3.513	4.675
	3.513	4.675

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 (vinte e cinco mil reais) 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.

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 2024 e 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a despesa de R\$ 1.423 (2023 – R\$ 1.817) 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 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.

**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 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

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	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Despesa com taxa de gestão (*)	3.513	0,44	4.675	0,54
Despesa de taxa de administração (*)	1.423	0,18	1.817	0,21
Outras Receitas/ (Despesas)	157	0,02	980	0,11
Despesas com consultoria	423	0,05	560	0,06
Despesas de auditoria e custódia	162	0,02	99	0,01
Despesas com caução	21	-	95	0,01
Taxa de fiscalização CVM	68	0,01	50	0,01
Despesas com consultoria jurídica	24	-	-	-
Despesa com publicação e correspondência	8	-	18	-
Despesas com impostos	526	0,07	-	-
Despesa com corretagens e emolumentos (B3)	16	-	-	-
Despesa com seguros	181	0,02	-	-
Outras despesas administrativas	6.522	0,80	8.294	0,96

(*) 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 2024 e 2023, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Resultado Exercício 2024	Resultado Exercício 2023	Parte relacionada
Saldo em conta corrente	R\$ 15	R\$ 34	N/A	N/A	Administradora / Gestora
Taxa de administração a pagar	R\$ 97	R\$ 132	R\$ 1.423	R\$ 1.817	Administradora / Gestora
Taxa de gestão a pagar	R\$ 247	R\$ 304	R\$ 3.513	R\$ 4.675	Administradora / 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 2024 e 2023 (Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Exercícios	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2024	Propriedades para investimento	-	-	248.100	248.100
	Cotas de fundos de investimento - FII	101.876	242.467	-	464.003
	CRI - compromissada	-	7.016	-	7.016
	Letras Financeira do Tesouro	4.364	-	-	4.364
2023	Propriedades para investimento	-	-	246.400	246.400
	Cotas de fundos de investimento - FII	149.697	425.390	-	575.087
	Letras Financeira do Tesouro	12.0606	-	-	12.606

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. Alterações estatutárias

Conforme Ato Único Do Administrador realizado no dia 03 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.

**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 2024 e 2023

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

20. 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.

21. 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.

22. Eventos subsequentes

O Fundo assinou em 27 de fevereiro de 2025 o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, por meio do qual se comprometeu a vender 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº. 74.879 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri/SP, localizado na Avenida Tucunaré, 720, Alphaville, Barueri/SP ("Imóvel"), pelo valor total de R\$ 62.000 da seguinte forma:

(i) O valor de R\$ 500, foi pago em 19/12/2024, mediante Transferência Eletrônica Disponível, a título de sinal e princípio de pagamento; (ii) O valor de R\$ 12.500 foi pago nesta data de assinatura, mediante Transferência Eletrônica Disponível, a título da Parcela 1 do Saldo; e (iii) o restante do saldo, no montante de R\$ 49.000, será pago em 13 (treze) parcelas mensais.

* * *

Diego Santos Almeida
Contador CRC Nº 1SP 316054/O-4

Angela Amodeo
Diretora Executiva