

www.pwc.com.br

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.903.521/0001-45)

(Administrado pela Santander Caceis Brasil

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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.

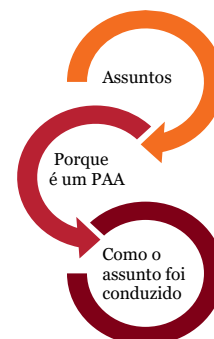
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Existência e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), classificados como para negociação (Notas 3c e 5)

Os recursos do Fundo estão investidos substancialmente em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

A administração do Fundo utiliza os extratos fornecidos pela entidade custodiante para confirmar a existência dos investimentos. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários envolve técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado na sua valorização.

Esses assuntos foram considerados uma área de foco da auditoria dada sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, bem como devido a utilização de modelos internos para valorização dos recebíveis, que envolve julgamento da administração.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Confrontamos as informações constantes na carteira do Fundo com as informações da entidade custodiante, com objetivo de verificar a existência dos investimentos.

Testamos a razoabilidade das principais premissas financeiras adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação e, adicionalmente, comparamos as premissas utilizadas pela administração com premissas usualmente utilizadas pelo mercado.

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

Existência e mensuração dos investimentos em títulos públicos (Notas 3.b e 4)

Além dos recursos investidos em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), descritos acima, os recursos do Fundo também estão investidos em títulos públicos. Esses títulos estão custodiados no Sistema de Liquidação e Custódia (SELIC).

A administração do Fundo utiliza os extratos fornecidos pela entidade custodiante para a confirmar a existência dos investimentos, os quais são mensurados com base em preços divulgados em mercado ativo.

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

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Testamos a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações da entidade custodiante.

Testamos a valorização dos títulos públicos, comparando os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado ativo.

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



Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.



Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022.

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

DocuSigned by
Paulo Rodrigo Pecht
Signed By: PAULO RODRIGO PECHT.25185992824
CPF: 25185992824
Signer Role: Sócio
Signing Time: 31 de março de 2022 | 18:44 BRT

Paulo Rodrigo Pecht
Contador CRC 1SP213429/O-7

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 32.903.521/0001-45**

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	2021	%PL	2020	%PL
ATIVO CIRCULANTE		323.161	100,85%	320.456	100,28%
Disponibilidades		20	0,01%	10	0,01%
Banco Santander		15	0,01%	10	0,01%
Banco Itaú - Conta Cobrança		5	0,00%	-	-
Aplicações financeiras		322.855	100,75%	320.445	100,27%
De natureza não imobiliária					
Letras Financeiras do Tesouro	4	10.055	3,14%	44.266	13,85%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5 (ii)	292.647	91,33%	276.179	86,42%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5 (i)	20.153	6,29%	-	-
Outros ativos		285	0,09%	-	-
Valores a receber - Rendimento de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		285	0,09%	-	-
Outros créditos		1	0,00%	1	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%	1	0,00%
TOTAL ATIVO		323.161	100,85%	320.456	100,28%
PASSIVO CIRCULANTE		2.722	0,85%	879	0,28%
Rendimentos a distribuir	10	2.481	0,77%	661	0,21%
Valores a pagar - Taxa de administração		48	0,02%	43	0,01%
Valores a pagar - Taxa de gestão		150	0,05%	119	0,04%
Valores a pagar - Diversos		43	0,01%	56	0,02%
TOTAL PASSIVO		2.722	0,85%	879	0,28%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9	320.438	100,00%	319.577	100,00%
Cotas integralizadas		324.381	101,23%	324.381	101,50%
Gastos com colocação de cotas		(6.062)	-1,89%	(6.062)	-1,90%
Lucros acumulados		31.437	9,81%	16.026	5,02%
Rendimentos distribuídos		(29.318)	-9,15%	(14.768)	-4,62%
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		323.161	100,85%	320.456	100,28%

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	2021	2020
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		17.562	11.870
Rendas com Certificado de Recebíveis Imobiliários	5 (ii)	15.271	14.186
Ajuste a valor justo - Certificado de Recebíveis Imobiliários	5 (ii)	436	(2.316)
Resultado com Cotas de Fundo Imobiliário	5 (i)	(284)	-
Resultado na venda de Cotas de Fundo Imobiliário	5 (i)	133	-
Rendimentos distribuídos - Cota de Fundo Imobiliário	5 (i)	2.006	-
Outros Ativos Financeiros		413	442
Rendas com Letra Financeira do Tesouro	4	451	478
Marcação a mercado com Letra Financeira do Tesouro	4	(37)	117
Prejuízo com Letra Financeira do Tesouro	4	(1)	(153)
Outras Receitas/Despesas		(2.564)	(2.648)
Despesa de taxa de administração	13	(537)	(621)
Despesas com taxa de gestão	11	(1.535)	(1.584)
Demais receitas operacionais		(492)	(443)
Lucro líquido do exercício		15.411	9.664
Quantidade de cotas		3.180.207	3.180.207
Lucro por cota - R\$		4,85	3,04
Valor patrimonial da cota - R\$		100,76	100,49

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 32.903.521/0001-45**

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Rendimentos Distribuídos	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019	324.381	(6.062)	6.362	(5.570)	319.111
Lucros exercício	-	-	9.664	-	9.664
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(9.198)	(9.198)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	324.381	(6.062)	16.026	(14.768)	319.577
Lucros do exercício	-	-	15.411	-	15.411
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(14.550)	(14.550)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	324.381	(6.062)	31.437	(29.318)	320.438

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 32.903.521/0001-45**(Administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 62.318.407/0001-19)**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras - CRI	18.347	23.970
Recebimento de receitas financeiras - Cotas de Fundo Imobiliário	2.068	-
Pagamento da Taxa de Administração e Gestão	(2.036)	(1.972)
Outras despesas operacionais	(505)	(547)
Caixa líquido das atividades operacionais	17.874	21.451
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações - LFT	(52.776)	(55.508)
Resgates - LFT	87.400	111.400
Aplicações - CRI	(38.153)	(96.698)
Resgates - CRI	19.045	29.075
Aplicações - Cotas de Fundo Imobiliário	(39.026)	-
Resgate/Venda - Cotas de Fundo Imobiliário	18.376	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(5.134)	(11.731)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(12.730)	(9.720)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.730)	(9.720)
Variação no caixa e equivalentes	10	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10	10
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	20	10

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

O Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 20 de fevereiro de 2019, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo aprovado pela CVM em 27 de junho de 2019, e com data de início das atividades em 19 de julho de 2019.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores profissionais, conforme definição nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 554 de 13 de novembro de 2013.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) Cotas de Fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (e) Letras Imobiliárias Garantias ("LIG"); (f) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (g) Letras Hipotecárias ("LH"); (h) Cotas de Fundos de investimento imobiliário ("FI"); e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.

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

Em 31 de março de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Moeda funcional

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

3. Descrição das principais políticas contábeis

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

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

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

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

(ii) Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sendo demonstrados pelos seus respectivos valores justos, amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A Variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que a variação ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

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

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

f) Outros ativos e passivos

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

g) Lucros por cota

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

h) Apuração de resultado

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**Letras Financeiras do Tesouro**

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 10.055 (R\$ 44.266 em 31 de dezembro de 2020) em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizados a valor de mercado as aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	44.266	99.716
Compra de Letra Financeira do Tesouro	52.776	55.508
Resultado apropriado com LFT	(38)	(36)
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(87.400)	(111.400)
Rendas com Letras Financeiras do Tesouro	451	478
Saldo final	10.055	44.266

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).

Em 31 de dezembro de 2021

Ativos Financeiros	Vencimento		Custo Corrigido	Valor justo
	Até 1 Ano	Acima de 1 Ano		
Tesouro SELIC (LFT)		10.055	10.093	10.055
Sub - Total		10.055	10.093	10.055

Em 31 de dezembro de 2020

Ativos Financeiros:	Vencimento		Custo Corrigido	Valor justo
	Até 1 Ano	Acima de 1 Ano		
Tesouro SELIC (LFT)	-	44.266	44.302	44.266
Sub – Total	-	44.266	44.302	44.266

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**i. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía saldos de cotas de fundos de investimentos imobiliários classificadas como ativos financeiros, registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo seu valor de mercado atualizado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ao final de cada pregão.

	31/12/2021	
	Valor de mercado	% S/PL
Fundo de Investimento imobiliário		
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	15.379	4,80%
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII	4.774	1,49%
Saldo final	20.153	6,29%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possuía investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

A movimentação ocorrida no exercício 31 de dezembro de 2021 está descrita a seguir:

	2021
Saldo inicial	-
Aplicação de cotas de Fundo Imobiliário	39.026
Resgate de cotas de Fundo Imobiliário	(18.376)
Resultado com cotas de Fundo Imobiliário	(284)
Lucro na venda de Cotas de Fundo Imobiliário	133
Resultado com rendimentos distribuídos de Fundo Imobiliário	2.006
Rendimentos distribuídos - Cotas de Fundo Imobiliário	(2.067)
Saldo final	20.438

(*) O saldo final contempla o valor a receber com rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários, conforme divulgado no Balanço Patrimonial, na rubrica específica "Outros ativos - Valores a receber - Rendimento de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário", no valor de R\$ 285.

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim demonstrados, no montante de R\$ 292.647 (R\$ 276.179 mil em 31 de dezembro de 2020), classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pelas emissoras descritas nos quadros abaixo, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

praticadas no mercado e custodiados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, cuja composição em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está detalhada conforme segue:

Composição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativo	Emissor	Categoria	Devedor	31/12/2021	31/12/2020
15I0011480	RB Capital	Corporativo	Iguatemi Shop. Centers	7.655	8.975
19G0269138	True Securitizadora	Corporativo	Direcional Engenharia SA	20.306	19.996
19J0279700	True Securitizadora	Edifício	Ed. Coml Vista Faria Lima 1	16.128	30.051
19J0279705	True Securitizadora	Edifício	Ed. Coml Vista Faria Lima 2	30.171	30.051
19J0279728	True Securitizadora	Edifício	Ed. Coml Vista Faria Lima 3	30.171	30.051
19J0279742	True Securitizadora	Edifício	Ed. Coml Vista Faria Lima 4	30.171	30.051
19J0279754	True Securitizadora	Edifício	Ed. Coml Vista Faria Lima 5	30.171	30.051
19L0867734	True Securitizadora	Loja Varejo	Grupo Sendas	29.206	29.919
19L0909950	True Securitizadora	Shopping	Almeida Jr. Norte Shopping	31.218	32.059
19L0917227	True Securitizadora	Shopping	Almeida Jr. Shop. Continente	34.007	34.975
21D0456641	Isec Securitizadora	Corporativo	Villa XP	5.206	-
21L0728794	Opea Securitizadora S.A.	Corporativo	Petróleo Brasileiro S.A.	8.171	-
21C0818332	Gaia Securitizadora	Corporativo	Latam	10.025	-
21G0185485	VERT Companhia Securitizadora	Corporativo	BTLG	10.041	-
				292.647	276.179

31 de dezembro de 2021:

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor da curva	Valor de mercado
True Securitizadora S.A.	19J0279705	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.171	30.171
True Securitizadora S.A.	19J0279700	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	16.036	16.128	16.128
True Securitizadora S.A.	19J0279742	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.171	30.171
True Securitizadora S.A.	19G0269138	brAA+ (sf)	(b)	03/07/2019	04/07/2025	104% CDI	20.000	20.485	20.306
True Securitizadora S.A.	19J0279728	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.171	30.171
Opea Securitizadora S.A.	15I0011480	Não há	(a)	17/09/2015	17/09/2025	100% CDI + 0,15% a.a.	10.009	7.772	7.655
True Securitizadora S.A.	19J0279754	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% do CDI + 1% a.a.	30.000	30.171	30.171
True Securitizadora S.A.	19L0917227	Não há	(a)	15/12/2019	19/12/2029	100% DO CDI + 1,25% a.a.	35.000	33.910	34.007
True Securitizadora S.A.	19L0867734	Não há	(c)	19/12/2019	30/11/2034	100% do CDI + 1,5% a.a.	300	28.998	29.206
True Securitizadora S.A.	19L0909950	Não há	(a)	30/11/2015	05/08/2021	100% DO CDI + 1,25% a.a.	32.500	31.074	31.218
Isec Securitizadora S.A.	21D0456641	AA(bra)	(a)	12/05/2021	15/04/2036	IPCA + 5,00 % a.a.	5.000	5.372	5.206
RB Capital Securitizadora S.A.	21L0728794	Não há	(a)	23/12/2021	16/12/2022	100% DO CDI + 2,22% a.a.	8.150	8.171	8.171
Gaia Securitizadora S.A.	21C0818332	Não há	(a)	24/03/2021	24/08/2032	100% DO CDI + 5,20% a.a.	9.958	10.149	10.025
VERT Cia. Securitizadora S.A.	21G0185485	Não há	(a)	16/07/2021	20/07/2023	100% DO CDI + 2,70% a.a.	10.000	10.041	10.041
								292.784	292.647

31 de dezembro de 2020:

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor da curva	Valor de mercado
True Securitizadora S.A.	19J0279705	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.051	30.051
True Securitizadora S.A.	19J0279700	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.051	30.051
True Securitizadora S.A.	19J0279742	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.051	30.051
True Securitizadora S.A.	19G0269138	brAA+ (sf)	(b)	03/07/2019	04/07/2025	104% CDI	20.000	19.996	19.996
True Securitizadora S.A.	19J0279728	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	30.000	30.051	30.051
Opea Securitizadora S.A.	15I0011480	Não há	(a)	17/09/2015	17/09/2025	100% CDI + 0,15% a.a.	10.009	8.974	8.975
True Securitizadora S.A.	19J0279754	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% do CDI + 1% a.a.	30.000	30.051	30.051
True Securitizadora S.A.	19L0917227	Não há	(a)	15/12/2019	19/12/2029	100% DO CDI + 1,25% a.a.	35.000	34.735	34.975
True Securitizadora S.A.	19L0867734	Não há	(c)	19/12/2019	30/11/2034	100% do CDI + 1,5% a.a.	300	29.919	29.919
True Securitizadora S.A.	19L0909950	Não há	(a)	30/11/2015	05/08/2021	100% DO CDI + 1,25% a.a.	32.500	31.840	32.059
								275.719	276.179

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Para fins de apresentação nas demonstrações financeiras, tais títulos estão reconhecidos no ativo circulante, independente dos seus prazos de vencimento.

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites descritos abaixo:

- True Securitizadora S.A. (<https://truesecuritizadora.com.br/>);
- Opea Securitização S.A. (<https://opeacapital.com/emissoes/0:10240?q=21L0728794>);
- Pentágono S.A. (<https://www.pentagonotrustee.com.br/>);
- Isec Securitizadora S.A. (<https://virgo.inc/>),
- Gaia Securitizadora S.A. (<https://www.simplificpavarini.com.br/006/consulta.php?ativo=322%26titulo%3DCRI&pesquisar=Pesquisar>),
- VERT S.A. (<https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86998>).

Garantias:

- (a) Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas e o Fundo de Despesas.
- (b) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.
- (c) (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Cessões Fiduciárias e os recursos de Cash Collateral; e (iii) Fundo de Despesas Condomínio.

A movimentação na conta de CRIs nos exercícios está descrita a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	276.179	220.656
Aquisição de CRI	38.153	96.698
Resgates de CRI	(19.045)	(29.075)
Recebimento de juros e CM de CRI	(18.347)	(23.970)
Rendas com CRI	15.271	14.186
Ajuste a valor justo - CRI	436	(2.316)
Saldo final	292.647	276.179

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Gerenciamento de riscos

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

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

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

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

-
- (iv) **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:** Os Fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.
- (v) **Riscos do Uso de Derivativos:** Os ativos e/ou os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas prefixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.
- (vi) **Risco do Investimento nos Ativos Financeiro:** O Fundo poderá investir nos ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.
- (vii) **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros:** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(viii) Riscos do Prazo: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou ativos financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

(ix) Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores dos ativos e dos ativos financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRIs com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRIs dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

8. Emissão, amortização e resgate de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é de R\$ 300.000, divididos em 300.000 (trezentas mil) cotas a R\$ 100,00 cada, na primeira emissão, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento vigente do Fundo. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas junto ao escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos cotistas, conforme registros do Fundo.

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

a. Emissão

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

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª Integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados a Administradora após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

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.

c. Amortização

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma.

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	31/12/2021	31/12/2020
Patrimônio Líquido	320.438	319.577
Quantidade de cotas integralizadas	3.180.207	3.180.207
Valor patrimonial das cotas	100,76	100,49

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 318.319 com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), totalizando 3.180.207 cotas, foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de junho e encerrada em 2 de agosto de 2019. Quando da subscrição e integralização das cotas da primeira emissão, foi devido pelo investidor o pagamento da taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o valor da cota da primeira emissão, ou seja, R\$ 2,00 (dois reais), a qual não integra o preço de integralização da cota da primeira emissão e não compõe o cálculo do valor mínimo de investimento e do valor máximo de investimento, resultando o total de integralização de cotas no valor de R\$ 324.381.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal dos exercícios estão assim representadas:

Exercícios	<u>Patrimônio</u> <u>líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>%</u> <u>Rentabilidade</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	320.090	100,76	0,27%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	319.601	100,49	0,15%

10. Política de distribuição de resultados

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Rendimentos	2021	2020
Lucro líquido do exercício	15.411	9.664
Ajuste a valor justo de CRI	(436)	625
Ajuste de distribuição - LFT	37	36
Ajuste a valor justo de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	152	-
Despesas operacionais não pagas	47	56
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	15.211	10.381
Rendimentos a distribuir	(2.481)	(661)
Rendimento líquido distribuído no exercício	12.730	9.720
Rendimento líquido distribuído do exercício anterior	661	1.183
Rendimento líquido distribuído do exercício atual	12.069	8.537
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	100,00%	100,00%

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo registrou despesa de taxa de gestão conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com taxa de gestão	1.535	1.584
	1.535	1.584

12. Remuneração da administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços de administração propriamente dita, os serviços de custódia, 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% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 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 ("taxa de administração").

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

A taxa de administração será provisionada diariamente, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua apuração.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo registrou despesa de taxa de administração conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Despesa de taxa de administração	537	621
	537	621

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.

O referido benefício fiscal:

(i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;

(ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14. Principais encargos debitados no Fundo

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

Descrição	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	% S/PL Médio	Valores	% S/PL Médio
Despesas com taxa de gestão	1.535	0,48	1.584	0,50
Despesa de taxa de administração	537	0,17	621	0,19
Demais despesas operacionais	358	0,11	280	0,09
Despesas de auditoria e custódia	96	0,03	126	0,04
Taxa de fiscalização CVM	38	0,01	36	0,01
Despesas bancárias	-	-	1	0,00
Total	2.564	0,80	2.648	0,83

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	31/12/2021	Resultado Exercício 2021	Parte relacionada
Saldo em Conta Corrente	R\$ 15	N/A	Administradora/Gestora
Taxa de Administração a pagar	R\$ 48	R\$ 537	Administradora/Gestora
Taxa de Gestão a pagar	R\$ 150	R\$ 1.535	Administradora/Gestora

Transação com parte relacionada	31/12/2020	Resultado Exercício 2020	Parte relacionada
Saldo em conta corrente	R\$ 10	N/A	Administradora/Gestora
Taxa de gestão a pagar	R\$ 119	R\$ 1.584	Administradora/Gestora
Taxa de administração a pagar	R\$ 43	R\$ 621	Administradora/Gestora

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Certificados de recebíveis imobiliários	-	292.647	292.647
Letras Financeiras do Tesouro	10.055	-	10.055
Cotas de Fundo Imobiliário	20.153	-	20.153
Total do ativo	30.208	292.647	322.855

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

	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Certificados de recebíveis imobiliários	-	276.179	276.179
Letras financeira do tesouro	44.266	-	44.266
Total do ativo	44.266	276.179	320.445

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).

Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. Demandas judiciais

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

19. Outras informações

Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003

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

20. Outros assuntos

Devido aos impactos observados tanto nos mercados locais como globais causados pelo vírus SARS-CoV-2 (Novo Coronavírus) e, apesar do avanço na vacinação ao longo de 2021, a pandemia ainda se mostra longe do fim com o surgimento de novas variantes, o que pode causar volatilidade relevante na cotação de diversos ativos financeiros negociados em mercados e bolsas, tanto do Brasil como do exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos do Fundo e, consequentemente, suas cotas poderão apresentar variações significativas em relação aos valores apresentados em 31 de dezembro de 2021. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada. A vacinação em escala global que agora abrange até mesmo as faixas etárias mais novas da população e a eficácia frente as novas variantes com aplicação de doses de reforço, cria expectativa de redução da incerteza generalizada nos mercados, derivada da extensão da pandemia até o presente momento.

21. Eventos subsequentes

Até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Elisangela Furlan Teixeira da Silva
Contadora CRC - SP-296670/O-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Executivo

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CF152CD470984072B326F0DC918F6B58

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: MINUTA FINAL_SANTANDER PAPÉIS FII_31.12.2021.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 26

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Danieli Aparecida da Silva

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Branca

São Paulo, SP 05001-100

danieli.silva@pwc.com

Endereço IP: 18.231.224.94

Rastreamento de registros

Status: Original

31 de março de 2022 | 17:37

Portador: Danieli Aparecida da Silva

danieli.silva@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

31 de março de 2022 | 18:44

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Paulo Rodrigo Pecht

paulo.pecht@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 25185992824

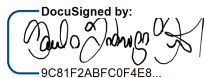
Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:



9C81F2ABFC0F4E8...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 54.94.244.235

Registro de hora e data

Enviado: 31 de março de 2022 | 17:39

Visualizado: 31 de março de 2022 | 18:34

Assinado: 31 de março de 2022 | 18:44

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Danieli Aparecida da Silva

danieli.silva@pwc.com

Manager

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Copiado

Enviado: 31 de março de 2022 | 17:39

Reenviado: 31 de março de 2022 | 18:44

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Gabriel Souza gabriel.souza@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 31 de março de 2022 17:39
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

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

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

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2022 17:39
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2022 18:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2022 18:44
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2022 18:44

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