

**Santander Papéis Imobiliários CDI**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ nº 32.903.521/0001-45**

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 Papéis Imobiliários CDI 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 Papéis Imobiliários CDI 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 Papéis Imobiliários CDI 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](http://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](http://www.deloitte.com).

### *Existência e mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5(ii) às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha R\$ 129.114 mil, correspondentes a 87,47% de seu patrimônio líquido, investidos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRLs”), mensurados a valor justo pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3.c item (ii) às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando às operações do Fundo e a relevância dos saldos destes investimentos, determinamos a custódia e mensuração a valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como área de foco em nossa auditoria

### *Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?*

Nossos procedimentos de auditoria 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 respectiva câmara custodiante; (ii) teste de mensuração dos CRLs em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pela Administradora; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. .

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos referidos ativos aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

## **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.
- Concluimos 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 Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 32.903.521/0001-45**  
(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   | 2024           | %PL            | 2023           | %PL            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>                                                      |        | <b>149.115</b> | <b>101,02%</b> | <b>151.207</b> | <b>101,71%</b> |
| <b>Disponibilidades</b>                                                      |        | <b>15</b>      | <b>0,01%</b>   | <b>19</b>      | <b>0,01%</b>   |
| Banco Santander (Brasil) S.A. (*)                                            |        | 13             | 0,01%          | 16             | 0,01%          |
| Banco Itaú - Conta Cobrança                                                  |        | 2              | 0,00%          | 3              | 0,00%          |
| <b>Aplicações financeiras</b>                                                |        | <b>148.976</b> | <b>100,92%</b> | <b>151.072</b> | <b>101,62%</b> |
| De natureza não imobiliária                                                  |        |                |                |                |                |
| Letras Financeiras do Tesouro                                                | 4      | 8.625          | 5,84%          | 7.507          | 5,05%          |
| De natureza imobiliária                                                      |        |                |                |                |                |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário                                  | 5 (i)  | 11.237         | 7,61%          | 11.840         | 7,96%          |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs                               | 5 (ii) | 129.114        | 87,47%         | 131.725        | 88,61%         |
| <b>Outros ativos</b>                                                         |        | <b>124</b>     | <b>0,09%</b>   | <b>106</b>     | <b>0,07%</b>   |
| Valores a receber - Rendimento de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário |        | 124            | 0,09%          | 106            | 0,07%          |
| <b>Outros créditos</b>                                                       |        | <b>-</b>       | <b>0,00%</b>   | <b>10</b>      | <b>0,01%</b>   |
| Despesas antecipadas                                                         |        | -              | 0,00%          | 10             | 0,01%          |
| <b>TOTAL ATIVO</b>                                                           |        | <b>149.115</b> | <b>101,02%</b> | <b>151.207</b> | <b>101,71%</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                                               |        |                |                |                |                |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                                                    |        | <b>1.504</b>   | <b>1,02%</b>   | <b>2.549</b>   | <b>1,71%</b>   |
| Rendimentos a distribuir                                                     | 10     | 1.394          | 0,94%          | 1.589          | 1,07%          |
| Provisão reserva de lucros retidos                                           | 10     | -              | 0,00%          | 857            | 0,58%          |
| Valores a pagar - Taxa de administração (*)                                  |        | 30             | 0,02%          | 53             | 0,04%          |
| Valores a pagar - Taxa de gestão (*)                                         |        | 77             | 0,05%          | 30             | 0,02%          |
| Valores a pagar - Diversos                                                   |        | -              | 0,00%          | 17             | 0,01%          |
| Auditoria e custódia                                                         |        | 3              | 0,00%          | 3              | 0,00%          |
| <b>TOTAL PASSIVO</b>                                                         |        | <b>1.504</b>   | <b>1,02%</b>   | <b>2.549</b>   | <b>1,71%</b>   |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                                    | 9      | <b>147.611</b> | <b>100,00%</b> | <b>148.658</b> | <b>100,00%</b> |
| Cotas integralizadas                                                         |        | 324.381        | 219,75%        | 324.381        | 218,21%        |
| Gastos com colocação de cotas                                                |        | (6.062)        | -4,11%         | (6.062)        | -4,08%         |
| Cisão (SPIM FIL)                                                             |        | (158.290)      | -107,23%       | (158.290)      | -106,48%       |
| Lucros acumulados                                                            |        | 97.030         | 65,73%         | 82.233         | 55,32%         |
| Reserva de lucros retidos                                                    |        | 125            | 0,08%          | (694)          | -0,47%         |
| Rendimentos distribuídos                                                     |        | (109.574)      | -74,23%        | (92.910)       | -62,50%        |
| <b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                    |        | <b>149.115</b> | <b>101,02%</b> | <b>151.207</b> | <b>101,71%</b> |

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

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

|                                                                    | Nota   | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                  |        | <b>15.690</b>     | <b>19.797</b>    |
| Rendas com Certificado de Recebíveis Imobiliários                  | 5 (ii) | 15.971            | 12.988           |
| Ajuste a valor justo - Certificado de Recebíveis Imobiliários      | 5 (ii) | (1.125)           | 5.790            |
| Desvalorização/prejuízo com Certificado de Recebíveis Imobiliários | 5 (ii) | (133)             | (1.705)          |
| Resultado com Cotas de Fundo Imobiliário                           | 5 (i)  | 977               | 2.724            |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                   |        | <b>764</b>        | <b>522</b>       |
| Rendas com Letra Financeira do Tesouro                             | 4      | 858               | 526              |
| Marcação a mercado com Letra Financeira do Tesouro                 | 4      | (26)              | (3)              |
| Desvalorização/prejuízo com Letra Financeira do Tesouro            | 4      | (68)              | (1)              |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                    |        | <b>(1.656)</b>    | <b>(2.024)</b>   |
| Despesa de taxa de administração (*)                               | 12     | (433)             | (692)            |
| Despesas com taxa de gestão (*)                                    | 11     | (946)             | (747)            |
| Demais receitas/(despesas) operacionais                            |        | (225)             | (498)            |
| Auditoria e custódia                                               |        | (52)              | (87)             |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                  |        | <b>14.798</b>     | <b>18.295</b>    |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                         |        | <b>15.486.840</b> | <b>1.548.684</b> |
| <b>Lucro por cota - R\$</b>                                        |        | <b>0,96</b>       | <b>11,81</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                             |        | <b>9,53</b>       | <b>95,99</b>     |

(\*) Operações realizadas com partes relacionadas

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 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)

|                                         | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação<br>de cotas | Rendimentos<br>Distribuídos | Reserva de<br>lucros retidos | Lucros<br>Acumulados | Patrimônio<br>Líquido |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>324.381</b>                              | <b>(6.062)</b>                      | <b>(67.228)</b>             | <b>(59)</b>                  | <b>63.938</b>        | <b>314.971</b>        |
| Lucros exercício                        | -                                           | -                                   | -                           | -                            | 18.295               | 18.295                |
| Cisão (SPIM FII) - NE nº 18             | (158.290)                                   | -                                   | -                           | -                            | -                    | (158.290)             |
| Rendimentos distribuídos                | -                                           | -                                   | (25.682)                    | -                            | -                    | (25.682)              |
| Reserva de lucros retidos               | -                                           | -                                   | -                           | (635)                        | -                    | (635)                 |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>166.091</b>                              | <b>(6.062)</b>                      | <b>(92.910)</b>             | <b>(694)</b>                 | <b>82.233</b>        | <b>148.658</b>        |
| Lucros do exercício                     | -                                           | -                                   | -                           | -                            | 14.798               | 14.798                |
| Rendimentos distribuídos                | -                                           | -                                   | (16.664)                    | -                            | -                    | (16.664)              |
| Reserva de lucros retidos               | -                                           | -                                   | -                           | 819                          | -                    | 819                   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>166.091</b>                              | <b>(6.062)</b>                      | <b>(109.574)</b>            | <b>125</b>                   | <b>97.031</b>        | <b>147.611</b>        |

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 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)

|                                                                  | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                |                 |                 |
| Recebimento de receitas financeiras - CRI                        | 22.310          | 36.691          |
| Recebimento de receitas financeiras - Cotas de Fundo Imobiliário | 1.316           | 1.986           |
| Pagamento da Taxa de Administração e Gestão                      | (1.355)         | (1.206)         |
| Cisão (SPIM FII)                                                 | -               | (1)             |
| Auditoria e custódia                                             | (52)            | (103)           |
| Outras despesas operacionais                                     | (307)           | (783)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                 | <b>21.912</b>   | <b>36.584</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>             |                 |                 |
| Aplicações - LFT                                                 | (24.297)        | (42.653)        |
| Resgates - LFT                                                   | 23.944          | 39.972          |
| Aplicações - CRI                                                 | (7.002)         | (13.935)        |
| Resgates - CRI                                                   | 2.016           | 7.463           |
| Aplicações - Cotas de Fundo Imobiliário                          | (2.120)         | -               |
| Resgate/Venda - Cotas de Fundo Imobiliário                       | 2.402           | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>              | <b>(5.057)</b>  | <b>(9.152)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>            |                 |                 |
| Rendimentos distribuídos                                         | (16.859)        | (27.432)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>             | <b>(16.859)</b> | <b>(27.432)</b> |
| <b>Variação no caixa e equivalentes</b>                          | <b>(4)</b>      | <b>0</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>      | <b>19</b>       | <b>19</b>       |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>       | <b>15</b>       | <b>19</b>       |

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 S3 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 2024 e 2023**

(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 175, de 23 de dezembro de 2022, 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 a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, por meio da aquisição dos seguintes ativos, 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 175, 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 (“FII”); e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 175.

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.

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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

(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 atualizadas, 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:**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, e são avaliadas diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos imobiliários estão apresentadas na rubrica "Resultado com Cotas de Fundo Imobiliário".

##### **(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 valorização 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 S3 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 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 estiverem baseadas 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 incorridas.

#### **g) Lucros por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração do 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”.

## **4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

### **Letras Financeiras do Tesouro**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 8.625 (R\$ 7.507 em 31 de dezembro de 2023) 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:

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

A movimentação ocorrida no exercício está descrita a seguir:

|                                          | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>                     | <b>7.507</b> | <b>6.235</b> |
| Aplicações - LFT                         | 24.297       | 42.653       |
| Resultado apropriado com LFT             | (93)         | (4)          |
| Resgates - LFT                           | (23.944)     | (39.972)     |
| LFT dadas em cisão                       | -            | (1.931)      |
| Rendas com Letras Financeiras do Tesouro | 858          | 526          |
| <b>Saldo final</b>                       | <b>8.625</b> | <b>7.507</b> |

**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 2024

| Ativos Financeiros  | Vencimento |                | Custo Corrigido | Valor justo  |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|--------------|
|                     | Até 1 Ano  | Acima de 1 Ano |                 |              |
| Tesouro SELIC (LFT) | -          | 8.625          | 8.499           | 8.625        |
| <b>Subtotal</b>     | <b>-</b>   | <b>8.625</b>   | <b>8.499</b>    | <b>8.625</b> |

#### Em 31 de dezembro de 2023

| Ativos Financeiros  | Vencimento |                | Custo Corrigido | Valor justo  |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|--------------|
|                     | Até 1 Ano  | Acima de 1 Ano |                 |              |
| Tesouro SELIC (LFT) | 667        | 6.840          | 7.521           | 7.507        |
| <b>Subtotal</b>     | <b>667</b> | <b>6.840</b>   | <b>7.521</b>    | <b>7.507</b> |

## 5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

### i. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

No exercício findo em de 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía saldos de cotas de fundos de investimentos imobiliários classificadas como aplicações financeiras, 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 Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

#### Em 31 de dezembro de 2024:

| Fundo de Investimento imobiliário                               | Ticker B3 | 31/12/2024       |              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|------------------|--------------|
|                                                                 |           | Valor de mercado | % S/PL       |
| Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII | KNIP11    | 7.227            | 4,90%        |
| Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII    | KNHY11    | 3.005            | 2,04%        |
| Patria Recebíveis Imobiliários FII RL                           | HGCR11    | 1.005            | 0,68%        |
| <b>Saldo final</b>                                              |           | <b>11.237</b>    | <b>7,61%</b> |

#### Em 31 de dezembro de 2023:

| Fundo de Investimento imobiliário                               | Ticker B3 | 31/12/2023       |              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|------------------|--------------|
|                                                                 |           | Valor de mercado | % S/PL       |
| Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII | KNIP11    | 6.804            | 4,58%        |
| Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII    | KNHY11    | 5.036            | 3,38%        |
| <b>Saldo final</b>                                              |           | <b>11.840</b>    | <b>7,96%</b> |

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

|                                                       | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                  | <b>11.840</b> | <b>23.467</b> |
| Aplicação de cotas de Fundo Imobiliário               | 2.120         | -             |
| Resgate de cotas de Fundo Imobiliário                 | (2.402)       | -             |
| Resultado com cotas de Fundo Imobiliário              | 978           | 2.724         |
| Cotas de Fundo Imobiliário dadas em cisão             | -             | (12.365)      |
| Rendimentos a receber - Cotas de Fundo Imobiliário    | 17            | -             |
| Rendimentos distribuídos - Cotas de Fundo Imobiliário | (1.316)       | (1.986)       |
| <b>Saldo final</b>                                    | <b>11.237</b> | <b>11.840</b> |

#### ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim demonstrados, no montante de R\$ 129.114 (R\$ 131.725 em 31 de dezembro de 2023), 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 praticadas no mercado e custodiados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, cuja composição em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está detalhada conforme segue:

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

#### 31 de dezembro de 2024:

| Emissor                                    | Ativo      | Rating de emissão | Pagamentos | 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.                   | 21J1022783 | Não há            | PMT        | (a)       | 29/10/2021      | 15/10/2031         | IPCA + 7,00 % a.a.        | 14.609                 | 13.549         | 12.297           |
| VERT Cia. Securitizadora S.A.              | 22F0930128 | Não há            | PMT        | (a)       | 27/06/2022      | 21/06/2028         | 100% CDI + 4% a.a.        | 4.870                  | 5.290          | 4.051            |
| True Securitizadora S.A.                   | 19J0279728 | Não há            | PMT        | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.692         | 13.981           |
| True Securitizadora S.A.                   | 19J0279705 | Não há            | PMT        | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.692         | 13.981           |
| Gaia Securitizadora S.A.                   | 21C0818332 | Não há            | PMT        | (a)       | 24/03/2021      | 24/08/2032         | IPCA + 5,20 % a.a.        | 4.849                  | 4.148          | 3.060            |
| True Securitizadora S.A.                   | 19L0909950 | Não há            | PMT        | (a)       | 20/12/2019      | 19/12/2029         | 100% CDI + 1,25% a.a.     | 41.083                 | 23.765         | 23.838           |
| True Securitizadora S.A.                   | 19J0279742 | Não há            | PMT        | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.692         | 13.981           |
| True Securitizadora S.A.                   | 19J0279754 | Não há            | PMT        | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.692         | 13.981           |
| Virgo Companhia de Securitização           | 21D0456641 | AA(bra)           | PMT        | (a)       | 12/05/2021      | 15/04/2036         | IPCA + 5,00 % a.a.        | 2.435                  | 3.038          | 2.051            |
| True Securitizadora S.A.                   | 19L0867734 | Não há            | PMT        | (b)       | 23/12/2019      | 30/11/2034         | 100% CDI + 1,50% a.a.     | 146                    | 12.704         | 12.156           |
| True Securitizadora S.A.                   | 19J0279700 | Não há            | PMT        | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 7.806                  | 7.850          | 7.470            |
| Casec - Caixa de Assistência à Saúde dos E | 23L2482085 | Não há            | PMT        | (a)       | 28-12-2023      | 17-12-2029         | IPCA + 1 % a.a.           | 10.000                 | 9.104          | 8.267            |
|                                            |            |                   |            |           |                 |                    |                           |                        | <b>138.216</b> | <b>129.114</b>   |

#### 31 de dezembro de 2023:

| 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.             | 21J1022783 | Não há            | (a)       | 29/10/2021      | 15/10/2031         | IPCA + 7,00 % a.a.        | 14.609                 | 14.809         | 14.301           |
| VERT Cia. Securitizadora S.A.        | 22F0930128 | Não há            | (a)       | 27/06/2022      | 21/06/2028         | 100% CDI + 4% a.a.        | 4.870                  | 4.397          | 4.402            |
| True Securitizadora S.A.             | 19J0279728 | Não há            | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.705         | 14.057           |
| True Securitizadora S.A.             | 19J0279705 | Não há            | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.705         | 14.057           |
| Gaia Securitizadora S.A.             | 21C0818332 | Não há            | (a)       | 24/03/2021      | 24/08/2032         | IPCA + 5,20 % a.a.        | 4.849                  | 4.479          | 3.505            |
| True Securitizadora S.A.             | 19L0909950 | Não há            | (a)       | 20/12/2019      | 19/12/2029         | 100% CDI + 1,25% a.a.     | 32.871                 | 21.648         | 21.001           |
| True Securitizadora S.A.             | 19J0279742 | Não há            | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.705         | 14.057           |
| True Securitizadora S.A.             | 19J0279754 | Não há            | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 14.610                 | 14.705         | 14.057           |
| Virgo Companhia de Securitização     | 21D0456641 | AA(bra)           | (a)       | 12/05/2021      | 15/04/2036         | IPCA + 5,00 % a.a.        | 2.435                  | 2.895          | 2.149            |
| True Securitizadora S.A.             | 19L0867734 | Não há            | (a)       | 23/12/2019      | 30/11/2034         | 100% CDI + 1,50% a.a.     | 146                    | 13.231         | 12.623           |
| True Securitizadora S.A.             | 19J0279700 | Não há            | (a)       | 25/10/2019      | 10/10/2039         | 100% CDI + 1% a.a.        | 7.806                  | 7.857          | 7.511            |
| Casec - Caixa de Assistência à Saúde | 23L2482085 | Não há            | (a)       | 28-12-2023      | 17-12-2029         | IPCA + 1 % a.a.           | 10.000                 | 10.007         | 10.005           |
|                                      |            |                   |           |                 |                    |                           |                        | <b>138.143</b> | <b>131.725</b>   |

#### 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) (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:

|                                                                | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                           | <b>131.725</b> | <b>288.863</b> |
| Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários            | 7.002          | 13.935         |
| Resgates de Certificado de Recebíveis Imobiliários             | (2.016)        | (7.463)        |
| Recebimento de juros, amortizações e correção monetária de CRI | (22.310)       | (36.691)       |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários dados em cisão          | -              | (143.993)      |
| Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários           | 14.713         | 17.074         |
| <b>Saldo final</b>                                             | <b>129.114</b> | <b>131.725</b> |

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

## **6. Instrumentos financeiros derivativos**

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

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 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 poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira 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, estando tais Ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos Ativos na Carteira.

### **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.



## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **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 9 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 e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

#### **e) Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos 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. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

#### **f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

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 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, determinados Ativos podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **g) Riscos de Concentração da Carteira**

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. 10 Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na 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.

#### **h) 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, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

#### **i) 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 CRI 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 CRI 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.

#### **j) Risco Relacionado às Garantias Areladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras areladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **k) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Os imóveis que venham a excepcionalmente integrar o patrimônio do FUNDO, em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, poderão apresentar riscos diretamente relacionados aos imóveis, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, o que poderá comprometer os rendimentos do FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas Ademais, caso o FUNDO venha a deter imóveis, o FUNDO e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro.

#### **l) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira 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 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. Conseqüentemente, 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.

#### **m) 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 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **n) 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 (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 cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada Oferta poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. 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 está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos 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. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas.

#### **o) 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 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 são projetadas 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 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **p) 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, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas, nas hipóteses de emissão deliberadas pela Assembleia Geral de 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.

#### **q) 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.

#### **r) 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.

#### **s) Risco Jurídico e 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 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **t) 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. 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; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **u) 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.

#### **v) 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, 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. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

#### **w) 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. x) Risco Relativo à Concentração e Pulverização Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **y) 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 16 aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos 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.

#### **z) 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.

#### **aa) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do FUNDO.

#### **bb) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos 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, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. 17



## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **cc) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos 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 no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, nos termos do item 4.6. deste Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos 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.

#### **dd) 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 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.

#### **ee) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da primeira emissão das Cotas, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de Cotas 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.

#### **ff) 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 e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

#### **gg) 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 e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **hh) Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo FUNDO por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

#### **ii) 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.

#### **jj) 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.

#### **kk) Valor de Mercado das Cotas**

As Cotas 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, que pode levar em consideração elementos decisivos 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 e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE.

## **8. Emissão, amortização e resgate de cotas**

O patrimônio inicial do Fundo é de R\$ 300.000, divididos em 3.000.000 (três milhões) de 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 S3 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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

## 9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma.

|                                    | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Patrimônio Líquido                 | 147.611    | 148.658    |
| Quantidade de cotas integralizadas | 15.486.840 | 1.548.684  |
| Valor patrimonial das cotas        | 9,53       | 95,99      |

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

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 de 2019 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.

Conforme fato relevante do dia 11 de outubro de 2024, foi aprovado, nos termos do Ato do Administrador publicado em 03 de outubro de 2024, o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 16 de outubro de 2024 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) para cada cota atual de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes; (i) O Administrador esclarece que previamente ao Desdobramento, o Fundo possuía 1.548.684 (um milhão, quinhentas e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e quatro) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a possuir 15.486.840 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil e oitocentas e quarenta) cotas no total; (ii) 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 líquido</u><br><u>médio</u> | <u>Valor da cota</u> | <u>% Rentabilidade</u> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 148.628                                   | 9,53                 | (90,07) (*)            |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 | 203.854                                   | 95,99                | (3,08)                 |

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

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

#### 10. Política de distribuição de resultados

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

A Administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, 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                                                                                                 | 14.798        | 18.295        |
| Despesas operacionais não pagas (despesas antecipadas)                                                                         | (111)         | (104)         |
| Resultado com cotas                                                                                                            | 603           | 1.894         |
| Resultado com títulos de renda fixa                                                                                            | 765           | 5.787         |
| Outras despesas                                                                                                                | (212)         | (191)         |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                                                   | <b>15.845</b> | <b>25.682</b> |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício</b>                                                                        | <b>819</b>    | <b>-</b>      |
| <b>Rendimentos apropriados/declarados</b>                                                                                      | <b>16.664</b> | <b>25.682</b> |
| Rendimentos a distribuir                                                                                                       | (1.394)       | (1.589)       |
| Rendimentos declarados de exercícios anteriores                                                                                | 1.589         | 3.339         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                                                 | <b>16.859</b> | <b>27.432</b> |
| % do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 101,86%       | 93,62%        |

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

No exercício de 31 de dezembro de 2024, houve a constituição de R\$ 819 (2023 – R\$ 694).

#### 11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

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

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

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

Os ativos públicos encontram-se custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Os ativos privados 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou despesa de taxa de gestão conforme demonstrado a seguir:

| Descrição                   | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Despesas com taxa de gestão | 946        | 747        |
|                             | <b>946</b> | <b>747</b> |

## 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").

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 2024 e 2023, o Fundo registrou despesa de taxa de administração conforme demonstrado abaixo:

| Descrição                        | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Despesa de taxa de administração | 433        | 692        |
|                                  | <b>433</b> | <b>692</b> |

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

#### **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 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 pelos Fundos de investimento imobiliários, 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 imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023

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

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 imobiliários 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                         | 31/12/2024   |              | 31/12/2023   |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | Valores      | % S/PL Médio | Valores      | % S/PL Médio |
| Despesas com taxa de gestão       | 946          | 0,64         | 747          | 0,37         |
| Despesa de taxa de administração  | 433          | 0,29         | 692          | 0,34         |
| Demais despesas operacionais      | 225          | 0,15         | 132          | 0,06         |
| Despesas de auditoria e custódia  | 52           | 0,03         | 87           | 0,04         |
| Taxa de fiscalização CVM          | 30           | 0,02         | 30           | 0,01         |
| Despesas com consultoria jurídica | -            | -            | 336          | 0,16         |
| <b>Total</b>                      | <b>1.686</b> | <b>1,13</b>  | <b>2.024</b> | <b>0,98</b>  |

#### 15. Partes relacionadas

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 2024 e 2023, conforme abaixo:

##### 2024:

| Transação com parte relacionada | 31/12/2024 | Resultado Exercício 2024 | Parte relacionada      |
|---------------------------------|------------|--------------------------|------------------------|
| Saldo em Conta Corrente         | R\$ 13     | N/A                      | Administradora/Gestora |
| Taxa de Administração a pagar   | R\$ 30     | R\$ 433                  | Administradora/Gestora |
| Taxa de Gestão a pagar          | R\$ 77     | R\$ 946                  | Administradora/Gestora |

##### 2023:

| Transação com parte relacionada | 31/12/2023 | Resultado Exercício 2023 | Parte relacionada      |
|---------------------------------|------------|--------------------------|------------------------|
| Saldo em Conta Corrente         | R\$ 16     | N/A                      | Administradora/Gestora |
| Taxa de Administração a pagar   | R\$ 53     | R\$ 692                  | Administradora/Gestora |
| Taxa de Gestão a pagar          | R\$ 30     | R\$ 747                  | Administradora/Gestora |



## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 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:

|                                                                | Nível 1       | Nível 2        | Total          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos</b>                                                  |               |                |                |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |               |                |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários                        | -             | 129.114        | 129.114        |
| Letras Financeiras do Tesouro                                  | 8.625         | -              | 8.625          |
| Cotas de Fundo Imobiliário                                     | 11.237        | -              | 11.237         |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>19.862</b> | <b>129.114</b> | <b>148.976</b> |

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

|                                                                | Nível 1       | Nível 2        | Total          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos</b>                                                  |               |                |                |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |               |                |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários                        | -             | 131.725        | 131.725        |
| Letras Financeiras do Tesouro                                  | 7.507         | -              | 7.507          |
| Cotas de Fundo Imobiliário                                     | 11.840        | -              | 11.840         |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>19.347</b> | <b>131.725</b> | <b>151.072</b> |

#### 17. Política de divulgação das informações

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

#### 18. Alterações estatutárias

Conforme 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 1.548.684 (um milhão, quinhentas e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e quatro) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a possuir 15.486.840 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil e oitocentas e quarenta) 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.

## **Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela S3 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 2024 e 2023**

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

---

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.

#### **19. Demandas judiciais**

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

#### **20. Outras informações**

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**

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

\* \* \*

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

Angela Amodeo  
Diretora Executiva