

**Santander Agências Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII**

**CNPJ nº 16.915.840/0001-14**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2019 com Relatório do Auditor Independente  
sobre as demonstrações financeiras

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes	1
Balanços patrimoniais	7
Demonstração de resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa do período - Método Direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

## **Relatório dos auditores independentes**

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### 1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 5.546 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 64.476 mil.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 616.563 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 118.713 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 62.957 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 59.809 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 61.724 mil ao longo do exercício de 2019.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

Como parte da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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



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

São Paulo, 09 de março de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O-2

**Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>	<b>2018</b>	<b>Percentual sobre o Patrimônio Líquido</b>
<b>Circulante</b>		<b>19.805</b>	<b>3,16%</b>	<b>18.688</b>	<b>3,68%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	14.252	2,27%	13.019	2,56%
Contas a receber de alugueis	5	5.546	0,88%	5.645	1,11%
Devedores diversos	-	8	0,00%	24	0,00%
<b>Não circulante</b>		<b>616.563</b>	<b>98,32%</b>	<b>497.850</b>	<b>98,08%</b>
<b>Investimento</b>		<b>616.563</b>	<b>98,32%</b>	<b>497.850</b>	<b>98,08%</b>
Propriedades para investimento		616.563	98,32%	497.850	98,08%
Imóveis acabados	6	616.563	98,32%	497.850	98,08%
<b>Total do ativo</b>		<b>636.369</b>		<b>516.538</b>	
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>9.300</b>	<b>1,48%</b>	<b>8.940</b>	<b>1,76%</b>
Fornecedores	-	42	0,01%	10	0,00%
Obrigação por aquisição de imóveis	7	3.878	0,62%	3.878	0,76%
Distribuições de resultados a pagar	9	5.238	0,84%	4.903	0,97%
Taxa de administração a pagar	11	142	0,02%	149	0,03%
<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>627.069</b>	<b>100,00%</b>	<b>507.598</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		563.151	89,81%	563.151	110,94%
Gastos com colocação de cotas		(18.411)	-2,94%	(18.411)	-3,63%
Lucros acumulados		451.973	72,08%	270.443	53,28%
Rendimentos distribuídos		(369.644)	-58,95%	(307.585)	-60,60%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>636.369</b>		<b>516.538</b>	

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstração do resultado****para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais)**

	<b>Not a</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de alugueis	5	64.476	60.984
Ajuste a valor justo	6	118.713	11.750
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>		<b><u>183.189</u></b>	<b><u>72.734</u></b>
Receitas com ativos financeiros mensurados ao valor justo	4	809	803
<b>Outras despesas/receitas</b>		<b><u>(2.468)</u></b>	<b><u>(2.286)</u></b>
Despesa com taxa de administração	11	(2.010)	(1.803)
Despesa com serviços de terceiros	12	(268)	(237)
Despesa tributárias	13	(184)	(179)
Outras receitas e despesas	14	(6)	(67)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>181.530</u></b>	<b><u>71.251</u></b>
Quantidade de cotas em circulação		5.631.51	5.631.51
Lucro líquido por cota - Em unidades de Reais		2	2
		32,23	12,65

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais)**

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com emissão de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>563.151</b>	<b>(18.411)</b>	<b>199.192</b>	<b>(249.412)</b>	<b>494.520</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	71.251	-	71.251
Distribuição de resultados (Nota 9.b)	-	-	-	(58.173)	(58.173)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>563.151</b>	<b>(18.411)</b>	<b>270.443</b>	<b>(307.585)</b>	<b>507.598</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	181.530	-	181.530
Distribuição de resultados (Nota 9.b)	-	-	-	(62.059)	(62.059)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>563.151</b>	<b>(18.411)</b>	<b>451.973</b>	<b>(369.644)</b>	<b>627.069</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais)**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		64.575	60.323
Recebimento de receitas financeiras líquidas		809	624
Pagamento com serviços de terceiros		(178)	(306)
Pagamento de taxa de administração		(2.017)	(1.781)
Pagamento de outras despesas		<u>(232)</u>	<u>(76)</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<u>62.957</u>	<u>58.784</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Distribuição de rendimentos para os cotistas	9.b	<u>(61.724)</u>	<u>(58.076)</u>
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<u>(61.724)</u>	<u>(58.076)</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>1.233</u>	<u>708</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício</b>	4	<u>13.019</u>	<u>12.311</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício</b>	4	<u>14.252</u>	<u>13.019</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeira.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

### **1 Contexto operacional**

O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de setembro de 2012 e autorizado à operar pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em ofício de 28 de dezembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. É regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos ativos imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos locatários, mediante a celebração de contratos de locação atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas neste regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

#### **a. Autorização da emissão das demonstrações financeiras**

Em 9 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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 arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

Nota 26 – Demandas judiciais.

## **3 Resumo das principais políticas contábeis**

### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidação imediata, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

### **b. Ativos financeiros imobiliários**

#### **(i) De alugueis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### **c. Propriedades para investimento**

#### **(i) Imóveis acabados**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

#### **(ii) Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### **d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias corridos de atraso dos referidos créditos.

### **e. Outros ativos e passivos (circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.



## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

### g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Em 31 de dezembro de 2019 o lucro líquido por cota foi de R\$ 32,23 (R\$ 12,65 em 2018), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários a vista (a)	1	9
Ativos financeiros mensurados à valor justo (b)	14.251	13.010
<b>Total</b>	<b>14.252</b>	<b>13.019</b>

(a) O valor de R\$ 1 em 2019 (R\$ 9 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro, estão representados por:

Descrição		
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	14.251	13.010
<b>Total</b>	<b>14.251</b>	<b>13.010</b>

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimentos do Itaú Unibanco S.A. (Administrador e Gestor), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os Ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de outros fundos que aplicam 95% dos seus recursos em títulos privados de renda fixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita financeira líquida o montante de R\$ 809 (R\$ 803 em 2018).

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### 5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber - a vencer até 30 dias	5.546	5.645
<b>Total</b>	<b>5.546</b>	<b>5.645</b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 64.476 (R\$ 60.984 em 2018).

Em 31 de dezembro de 2019, o fundo não constituiu provisão para perda constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

### 6 Propriedades para investimento

#### a. Relação dos imóveis – acabados

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Área de Construção (m <sup>2</sup> )	2019 (i)	2018 (i)
1	Rua Barão de Jundiáí, 884	Jundiáí	SP	6.438,52	66.632	45.200
2	Avenida Paulista, 436, Bela Vista	São Paulo	SP	2.857,24	48.881	38.350
3	Rua Senador Flaquer, 305	Santo André	SP	6.242,43	41.608	25.300
4	Av. João Pinheiro, 500, Lourdes	Belo Horizonte	MG	4.193,00	33.106	26.850
5	Avenida Paulista, 447	São Paulo	SP	1.010,00	30.441	22.770
6	Avenida da Liberdade, 151, Largo da Liberdade	São Paulo	SP	5.001,70	27.329	23.700
7	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1307 - Berrini	São Paulo	SP	1.873,73	26.145	16.450
8	Praça Visconde de Mauá nº 20	Santos	SP	4.505,00	25.536	15.900
9	Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária	Rio de Janeiro	RJ	1.964,00	24.841	28.400
10	Avenida Rio Branco, nº 115, Candelária	Rio de Janeiro	RJ	1.240,00	21.831	22.400
11	Rua Quitanda, nº 70, Candelária	Rio de Janeiro	RJ	2.034,00	20.480	18.350
12	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519	Juiz de Fora	MG	2.918,00	19.211	17.150
13	Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte	MG	2.146,00	19.059	15.400
14	Rua Pedro Primeiro, 373, Centro	Fortaleza	CE	2.511,00	17.106	15.250
15	Rua Duque de Caxias, 200, na cidade de São Paulo/SP.	São Paulo	SP	2.107,31	17.008	12.500
16	Rua Floriano Peixoto, 915, Centro	Fortaleza	CE	2.220,00	16.961	16.530
17	Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, Bela Vista	São Paulo	SP	693,32	16.460	15.250
18	Rua Catorze nº158/164 e Rua Doze nº 239, Santa Cecília	Volta Redonda	RJ	2.920,00	15.285	12.300
19	Rua Monsenhor Celso, 154, e Rua Marechal Deodoro, 195	Curitiba	PR	2.182,85	14.814	13.450
20	Rua Buenos Aires, nº 48/48-A, Candelária	Rio de Janeiro	RJ	1.040,00	13.564	17.050
21	Rua Sete de Setembro nº 1.100	Porto Alegre	RS	2.106,79	13.559	12.250
22	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana	São Paulo	SP	1.093,00	13.480	11.550
23	Rua do Imperador Pedro II, 255, Santo Antônio	Recife	PE	2.356,94	13.319	11.150
24	Rua Marechal Deodoro, 460	São Bernardo do Campo	SP	1.524,32	13.201	11.400
25	Avenida Santo Amaro, nº 3.330, Itaim	São Paulo	SP	930,00	13.195	7.050
26	Avenida Mateo Bei, 3.286, São Mateus/Itaquera	São Paulo	SP	2.059,00	12.819	13.350

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

27	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro	São Gonçalo	RJ	951,00	11.847	6.550
28	Rua João de Almeida, nº 72, Alcântara	São Gonçalo	RJ	1.089,00	8.845	6.000
					<b>616.563</b>	<b>497.850</b>

(i) Avaliados ao valor justo

### b. Movimentação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>497.850</b>	<b>486.100</b>
Ajuste ao valor justo	118.713	11.750
<b>Saldo final</b>	<b>616.563</b>	<b>497.850</b>

### c. Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2019, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2019.

O avaliador teve seu valor de mercado de locação obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e pelo “Método da Capitalização da Renda”, via Fluxo de Caixa Descontado.

A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação das agências Santander foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes dos locatários das agências cuja previsão de término varia entre

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

dezembro de 2022 a junho de 2023. A taxa de desconto real aplicada variou entre 6,75% a 7,25% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

### 7 Obrigações sobre aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o saldo de R\$ 3.878 refere-se a custos com aquisição de imóveis provisionados conforme estimativas fornecidas pelo administrador.

### 8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 627.069 (R\$ 507.597 em 2018), sendo composto por:

#### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 5.631.512 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 544.740 líquido do total de gastos com colocação de cotas.

#### (i) Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 28/12/2012	4.014.340	96,71	388.227
2ª emissão em 28/06/2013	1.617.172	96,79	156.526
	<u>5.631.512</u>		<u>544.740</u>

- (i) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

#### (ii) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os gastos incorridos diretamente na emissão das 5.631.512 cotas no montante de R\$ 18.411, abaixo descritos:

- i. gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii. remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii. gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

vi. custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

### **b. Lucros acumulados**

O Fundo encerrou o exercício de 2019 com um acúmulo de lucros no valor de R\$ 451.973 (R\$ 270.443 em 2018).

### **c. Rendimentos distribuídos**

O Fundo encerrou o exercício de 2019 com um acúmulo de rendimentos anunciados no valor de R\$ 369.644 (R\$ 307.585 em 2018).

## **9 Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

### **a. Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	62.957	58.786
Resultado mínimo a distribuir (95%)	59.809	55.846

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial não distribuído	4.903	4.806
Rendimentos propostos no exercício	62.059	58.173
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(61.724)</u>	<u>(58.076)</u>
Saldo pendente de distribuição	<b>5.238</b>	<b>4.903</b>

Em 31 de dezembro de 2019 os valores dos rendimentos propostos representaram 98,57% (98,96% em 2018) do resultado calculado segundo o regime de caixa observado os procedimentos previstos no ofício – circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014.

## 10 Emissão e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o capital subscrito é de R\$ 544.740, equivalentes a 5.631.512 cotas, totalmente integralizado.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, de acordo com os termos do regulamento.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 2019, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

## 11 Remuneração da administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, a taxa de administração (“Taxa de administração”) equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo da data de apuração, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da data de emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M.

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 2.010 (R\$ 1.803 em 2018) e representou 0,35% (0,36% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 142 (R\$ 149 em 2018), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

### 12 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Taxa de fiscalização da CVM	(48)	(48)
Taxa B3	(10)	(9)
Honorários de pessoas jurídicas (i)	(210)	(180)
<b>Total</b>	<b>(268)</b>	<b>(237)</b>

(i) No exercício findo em 2019, os honorários de pessoas jurídicas estão compostos por despesas com auditoria externa R\$ 32 (R\$ 29 em 2018), despesas com consultoria jurídica R\$ 2 (R\$ 4 em 2018), despesas com serviços de avaliação R\$ 176 (R\$ 147 em 2018).

### 13 Despesas tributárias

Descrição	2019	2018
Tributação Exclusiva	(184)	(179)
<b>Total</b>	<b>(184)</b>	<b>(179)</b>

### 14 Outras receitas e despesas

Descrição	2019	2018
Despesas bancárias	(2)	(1)
Outras despesas	(4)	(66)
<b>Total</b>	<b>(6)</b>	<b>(67)</b>

### 15 Legislação tributária

#### a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) pessoa física:
  - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
  - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

### **b. Cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### **c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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



## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### 16 Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 2019 e 2018, não houve alterações no regulamento do fundo.

### 17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Nos exercícios findos em 2019 e 2018, o serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

### 18 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade é demonstrada como segue:

Semestre	PL inicial	PL final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend yield (2)	Rentabilidade (1 + 2)
1º semestre/2018	494.520	494.949	28.777	0,09%	5,82%	5,91%
2º semestre/2018	494.949	507.598	29.396	2,56%	5,94%	8,49%
1º semestre/2019	507.598	508.352	30.635	0,15%	6,03%	6,17%
2º semestre/2019	508.352	627.068	31.424	23,35%	5,01%	28,36%

(1) Obtido pela variação do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

### 19 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código SAAG11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento e médio no último dia de negociação, conforme demonstrado a seguir:

Data	Preço de fechamento - Em Reais (R\$)
31/12/2018	128,70
31/12/2019	144,00

### 20 Fatores de riscos

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

#### Risco de liquidez

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Oscilações das taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

## **21 Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

### **a. Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o DI (Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### **c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

### **d. Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

## **22 Análise de sensibilidade**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de 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 partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluso no Nível 2.

## Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

<b>Ativos</b> <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2019</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundos de investimento (nota 4b)	14.251	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	5.546	-
Propriedade para investimento (nota 6)	-	-	616.563
<b>Total do ativo</b>	<b>14.251</b>	<b>5.546</b>	<b>616.563</b>

  

<b>Ativos</b> <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2018</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundos de investimento (nota 4b)	13.010	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	5.645	-
Propriedade para investimento (nota 6)	-	-	497.850
<b>Total do ativo</b>	<b>13.010</b>	<b>5.645</b>	<b>497.850</b>

## 23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

## **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 16.915.840/0001-14**

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### **24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **25 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com a empresa Synthesis Contábil Ltda. para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e Itaú Corretora de Valores S.A. para serviços de escrituração.

### **26 Demandas judiciais**

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