

---

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

***(CNPJ nº 32.903.521/0001-45)***

***(Administrado pela Santander Securities  
Services Brasil DTVM S.A.)***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019***

***e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora  
Santander Papéis Imobiliários CDI  
Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Santander  
Securities Services Brasil DTVM S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de julho (data de início) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

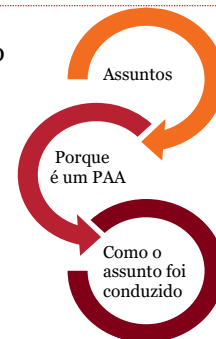
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de julho a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

### **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 à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

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





Santander Papéis Imobiliários CDI  
Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Santander  
Securities Services Brasil DTVM S.A.)

---

## Porque é um PAA

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

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

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

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

---

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

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

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

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

---

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

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

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

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

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

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



Santander Papéis Imobiliários CDI  
Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Santander  
Securities Services Brasil DTVM S.A.)

---

### **Porque é um PAA**

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

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

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e mensuração dos investimentos do Fundo.

---

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

---

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

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Santander Papéis Imobiliários CDI  
Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Santander  
Securities Services Brasil DTVM S.A.)

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 período 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, 30 de março de 2020

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Maria José De Mula Cury  
Contadora CRC 1SP192785/O-4

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>320.383</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>1.272</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>10</b>	Rendimentos a distribuir		1.183
Bancos		10	Valores a pagar - Taxa de administração		46
			Valores a pagar - Diversos		32
			Valores a pagar - Taxa de gestão		11
<b>Aplicações financeiras</b>		<b>320.372</b>	<b>TOTAL PASSIVO</b>		<b>1.272</b>
De natureza não imobiliária					
Letras Financeiras do Tesouro	4.	99.716	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	9.	<b>319.111</b>
De natureza imobiliária			Cotas integralizadas		324.381
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.	220.656	Gastos com colocação de cotas		(6.062)
			Lucros Acumulados		6.362
<b>Outros créditos</b>		<b>1</b>	Rendimentos distribuídos		(5.570)
Despesas antecipadas - Taxa de fiscalização CVM		1			
<b>TOTAL ATIVO</b>		<b>320.383</b>	<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>320.383</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 Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### Demonstração do resultado do período de 19 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

	<b>Nota</b>	<b>Período de 19 de julho a 31 de dezembro de 2019</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>3.234</b>
Rendas com Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs		3.029
Rendas com Letras de Créditos Imobiliários – LCI's		247
Ajuste ao valor justo de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs		(42)
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>3.674</b>
Rendas com Letra Financeira do Tesouro - LFT		3.907
Marcação a mercado com Letra Financeira do Tesouro - LFT		9
Prejuízos com Letra Financeira do Tesouro - LFT		(116)
Imposto de renda s/ aplicação financeira - LFT		(126)
<b>Outras Receitas/Despesas</b>		<b>(546)</b>
Despesa com taxa de administração	<b>13.</b>	(245)
Despesas com taxa de gestão		(208)
Outras despesas operacionais		(93)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>6.362</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>3.180.207</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>2,00</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>100,34</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 Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 19 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com Colocação de cotas</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
<b>Início do período</b>		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	<b>9.</b>	324.381	-	-	-	324.381
Gastos com colocação de cotas		-	(6.062)	-	-	(6.062)
Lucro do período		-	-	6.362	-	6.362
Rendimentos distribuídos		-	-	-	(5.570)	(5.570)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>324.381</b>	<b>(6.062)</b>	<b>6.362</b>	<b>(5.570)</b>	<b>319.111</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 Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 19 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Período de 19 de julho a 31 de dezembro de 2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de receitas financeiras - LFT	126
Recebimento de receitas financeiras – LCI	247
Recebimento de receitas financeiras – CRI	2.102
IR s/ aplicação financeira - LFT	(126)
Pagamento da Taxa de Administração e Gestão	(396)
Outras despesas operacionais	(62)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>1.891</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aplicações LFT	(347.109)
Venda de LFT	251.067
Aplicações em CRI	(219.771)
Aplicações LCI	(20.000)
Resgate LCI	20.000
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(315.813)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	324.381
Gastos com colocação de cotas	(6.062)
Rendimentos distribuídos	(4.387)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>313.932</b>
<b>Variação no caixa e equivalentes</b>	<b>10</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>10</b>
<b>Reconciliação do Lucro com caixa líquido das atividades operacionais</b>	
Lucro líquido do período	6.362
Acertos de reconciliação	
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	42
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(4.717)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	204
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>1.891</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 Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

---

### 1. Contexto operacional

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

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

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

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

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.

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

Em 30 de março de 2020, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

#### Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas 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:

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

---

### a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

### b) Ativos de natureza não imobiliária

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

### c) Ativos de natureza imobiliária

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

### d) Classificação dos instrumentos financeiros

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516/11, 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.

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

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

### e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

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

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

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

### f) Outros ativos e passivos

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

### g) Lucros por cota

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

### h) Apuração de resultado

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

## 4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

### Letras Financeiras do Tesouro

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui o montante de R\$ 99.716 em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizados a valor de mercado as aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir.

	<u>31/12/2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
Compra de Letra Financeira do Tesouro	347.109
Resultado apropriado com LFT (MTM e negociação)	(233)
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(251.067)
Rendas com Letras Financeiras do Tesouro	3.907
<b>Saldo final</b>	<u><u>99.716</u></u>

**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).

### Ativos Financeiros:

Ativos Financeiros	Vencimento		Custo Corrigido	Valor justo
	Até 1 Ano	Acima de 1 Ano		
Tesouro SELIC (LFT)	-	99.716	100.200	99.716
<b>Sub – Total</b>	<u>-</u>	<u>99.716</u>	<u>100.200</u>	<u>99.716</u>

## 5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) estão assim demonstrados, no montante de R\$ 220.656, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela True Securitizadora S.A. e RB Capital com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado e custodiados pela B3, cuja composição em 31 de dezembro de 2019 está detalhada conforme a seguir:

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor da curva	Valor de mercado
True Securitizadora S.A	19J0279705	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	300	30.098	30.098
True Securitizadora S.A	19J0279700	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	300	30.098	30.098
True Securitizadora S.A	19J0279742	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	300	30.098	30.098
True Securitizadora S.A	19G0269138	brAA+(sf)	(b)	03/07/2019	04/07/2025	104% CDI + 1% a.a.	200	20.467	20.199
True Securitizadora S.A	19J0279728	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% CDI + 1% a.a.	300	30.098	30.098
RB Capital	15I0011480	Não há	(a)	17/09/2015	17/09/2025	100% CDI + 0,15% a.a.	100	9.870	9.824
True Securitizadora S.A	19J0279754	Não há	(a)	18/10/2019	10/10/2039	100% do CDI + 1% a.a.	300	30.098	30.098
True Securitizadora S.A	16F0071780	Não há	(a)	08/06/2016	21/06/2021	CDI + 1,6% a.a.	100	10.014	10.092
True Securitizadora S.A	19H0234807	Não há	(c)	02/08/2019	04/08/2023	100% do CDI + 1,5% a.a.	250	25.108	24.971
ISEC Securitizadora	15K0708738	Não há	(a)	30/11/2015	05/08/2021	119% do CDI	0,17	5.080	5.080
								<u>221.029</u>	<u>220.656</u>

### Legenda:

- (1) Lastro em contrato de aluguel de Shopping Center
- (2) Lastro em financiamento imobiliário

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

Emissor	Lastro	Devedor	31/12/2019
RB Capital	Corporativo	Iguatemi Shopping Galleria	9.824
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	30.098
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	30.098
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	30.098
True securitizadora	Corporativo	Direcional Engenharia SA	20.199
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	30.098
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	30.098
True securitizadora	Corporativo	MRV Engenharia	10.092
True securitizadora	Pulverizado	Pulverizado	24.971
ISEC Securitizadora	Compromissada	Compromissada	5.080
			<u>220.656</u>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora (<https://truesecuritizadora.com.br/>), RB Capital (<https://www.rbsec.com/>) e Pentágono S.A DTVM (<https://www.pentagonotruster.com.br/>).

### Garantias:

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

A movimentação na conta de CRIs no período está descrita a seguir:

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

	<u>31/12/2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários	219.771
Recebimento de juros e atualização monetária - CRI	(2.102)
Rendas com CRI	2.987
<b>Saldo final</b>	<u><u>220.656</u></u>

### 6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período findo em 31 de dezembro de 2019, 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:

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

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

---

suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

- (iv) **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:** Os Fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.
- (v) **Riscos do Uso de Derivativos:** Os ativos e/ou os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas 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, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.
- (vi) **Risco do Investimento nos Ativos Financeiro:** O Fundo poderá investir nos ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.
- (vii) **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros:** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.
- (viii) **Riscos do Prazo:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

---

hipóteses de os ativos e/ou ativos financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

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

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

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

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

#### 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.



# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

### 9. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido está dividido em 3.180.207 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$100,34.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 318.019 com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), totalizando 3.180.207 cotas, foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de junho e encerrada em 2 de agosto de 2019. Quando da subscrição e integralização das cotas da primeira emissão, foi devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a um percentual fixo de 2% (dois por cento) sobre o valor da cota da primeira emissão, ou seja, R\$ 2,00 (dois reais), a qual não integra o preço de integralização da cota da primeira emissão e não compõe o cálculo do valor mínimo de investimento e do valor máximo de investimento, resultando o total de integralização de cotas no valor de R\$ 324.381.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 6.062, registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

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

<u>Período</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota final</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Período de 19 de julho a 31 de dezembro de 2019	312.527	100,34	(1,58%)

### 10. Política de distribuição de resultados

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>Período de 19 de julho a 31 de dezembro de 2019</u>
Rendimentos	
Lucro líquido do período	6.362
Ajuste de distribuição - CRI	(914)
Ajuste de distribuição - LFT	91
Despesas operacionais não pagas	31
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>5.570</b>
Rendimentos a distribuir	(1.183)
<b>Rendimento líquido apurado no período</b>	<b>4.387</b>
Rendimento líquido distribuído no período	4.387
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

---

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

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

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

### 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 (vinte mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA (“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.

No período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo registrou a despesa de R\$ 245 referente a taxa de administração.

### 13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

# Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

### 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 05 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 pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

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

## 14. Principais encargos debitados no Fundo

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

Descrição	31/12/2019	
	Valores	%
Despesa de taxa de administração	245	0,08
Taxa de fiscalização CVM	9	0,00
Despesas com taxa de gestão	208	0,07
Despesas de auditoria e custódia	51	0,02
Demais despesas operacionais	33	0,01
<b>Total</b>	<b>546</b>	<b>0,18</b>

## 15. Partes relacionadas

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

## Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

<b>Transação com parte relacionada</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Resultado período findo em 31/12/2019</b>	<b>Parte relacionada</b>
Certificado de Recebíveis Imobiliários	R\$ 220.656	R\$ 3.029	Administradora/Gestora
Saldo em Conta Corrente	R\$ 10	N/A	Administradora/Gestora
Taxa de administração a pagar	R\$ 46	R\$ 245	Administradora/Gestora

### 16. Demonstrativo ao valor justo

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

	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	215.576	215.576
Certificados de recebíveis imobiliários – compromissada	5.080	-	-	5.080
Letras financeira do tesouro	99.716	-	-	99.716
<b>Total do ativo</b>	<b>104.796</b>	<b>-</b>	<b>215.576</b>	<b>320.372</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. Demandas judiciais

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

### 19. Outras informações

#### Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003

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

### 20. Eventos subsequentes

Em janeiro 2020, o Fundo adquiriu aproximadamente R\$ 67.000 (sessenta e sete milhões de Reais) em 2 (dois) CRI's, quais sejam: 246ª e 247ª séries da 1ª emissão da TRUE SECURITIZADORA S.A. Os CRI's contarão com alienação fiduciária de 85% do Continente Shopping e do Norte Shopping localizados em Santa Catarina. A operação total conta com LTV (Loan to Value) inferior a 25% (avaliação dos ativos realizada pela Jones Lang Lasalle) e remuneração de CDI + 1,45% ao ano, com pagamento mensal de juros e amortização, resultando em uma Duration menor que 5 anos. Por fim, a operação também possui covenants que buscam garantir elevados padrões de governança.

Em 2 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu R\$ 30.000 (trinta milhões de reais) do CRI Sendas – CRI 281 da 1ª emissão da TRUE SECURITIZADORA S.A. Esta operação está lastreada em contratos de locação atípicos do grupo Sendas, com prazo de 15 anos, e pagará cupom de CDI + 1,50% a.a., e com uma estrutura

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

CNPJ: 32.903.521/0001-45

(Administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

de covenants e garantias que buscam garantir elevados padrões de governança, com essa aquisição o Fundo passa a ficar com 97,8% de seu patrimônio alocado em CRI's, isentos de tributação.

Devido os impactos locais e globais em função do COVID - 19 (Coronavírus), intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e conseqüentemente sua cota podem apresentar variações significativas em relação aos valores apresentados em 31 de dezembro de 2019. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas.

\* \* \*

Adan Bruno Camilo Conceição  
Contador CRC - 1SP273311/O-9

Marcelo Vieira Francisco  
Diretor Executivo