

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 32.903.521/0001-45 / Ticker (B3) – SADI11

FATO RELEVANTE

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (nova denominação da **SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**), instituição financeira, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 62.318.407/0001-19, na qualidade de administradora fiduciária (“**Administradora**”) do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.521/0001-45 (“**Fundo**”), vem, por meio deste fato relevante (“**Fato Relevante**”) informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral o que segue:

Em 15 de dezembro de 2022, a Administradora recebeu uma notificação enviada por determinados cotistas do Fundo (listados no **Anexo I** deste Fato Relevante) (“**Cotistas Concentrados**”), representados por suas respectivas gestoras de recursos (“**Notificação**”), sendo estas:

- (i) **Capitânia Capital S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“**Capitânia Capital**”);
- (ii) **Capitânia Invest S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76 (“**Capitânia Invest**”);
- (iii) **Capitânia Prev S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.777.833/0001-40 (“**Capitânia Prev**”); e
- (iv) **Capitânia Alternatives S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030 (“**Capitânia Alternatives**” e, quando em conjunto com “Capitânia Capital” “Capitânia Invest”, “Capitânia Prev”, as “**Gestoras**”).

Por meio da Notificação, os Cotistas Concentrados, representados pelas Gestoras, solicitaram que a Administradora iniciasse os procedimentos necessários para realizar a convocação da assembleia geral de cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”), com fundamento no Artigo 19, § 1º, da Instrução CVM 472, para que as seguintes matérias fossem deliberadas pelos cotistas do Fundo:

- (i) a negociação em mercado secundário, pela gestora do Fundo, o **Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52 (“**Gestora**”), de todo e qualquer Ativo (conforme definido no regulamento do Fundo) integrante da carteira do Fundo (“**Negociação dos Ativos**”), observando **(a)** as condições comerciais estipuladas pelos Cotistas Concentrados no **Anexo II** da Notificação e **(b)** o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da aprovação da matéria para consumir a Negociação dos Ativos;

- (ii) caso aprovada a matéria do item (i) acima, a liquidação antecipada do Fundo e a consequente amortização de todas as cotas de emissão do Fundo no prazo de até 30 (trinta) dias após a consumação da Negociação dos Ativos;
- (iii) caso tenha expirado o prazo indicado no item (i)(b) acima e ainda haja algum Ativo na carteira do Fundo (“**Ativos Remanescentes**”), a amortização parcial das cotas do Fundo no prazo de até 30 (trinta) dias após a Negociação dos Ativos, de forma que reste apenas os Ativos Remanescentes na carteira do Fundo; e
- (iv) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

Em que pese os Cotistas Concentrados cumprirem com o requisito do Artigo 19, §1º, da Instrução CVM 472 para convocarem a Assembleia Geral, tendo em vista deterem mais do que 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a Notificação encaminhada pelos Cotistas Concentrados, representados pelas Gestoras, não provê à Administradora o mínimo de informações necessárias para que a convocação pleiteada atenda aos requisitos previstos pelo Artigo 19-A da Instrução CVM 472, buscando assegurar aos cotistas do Fundo o exercício informado do seu direito de voto.

Nesse sentido, a Administradora, em observância aos seus deveres fiduciários para com o Fundo e seus cotistas, por meio de envio de carta-resposta separada, solicitou esclarecimentos, informações e documentos adicionais aos Cotistas Concentrados e às suas respectivas Gestoras, para que, uma vez munida das informações suficientes para a realização da convocação, a Administradora tome as medidas necessárias para que as matérias elencadas na Notificação sejam adequadamente deliberadas pelos cotistas.

Ademais, a Administradora notificou a **Gestora**, para lhe dar conhecimento da Notificação, tendo em vista seu teor estar diretamente relacionado a negociação de Ativos que compõem a carteira do Fundo, bem como para que a Gestora tivesse a oportunidade de se manifestar acerca de seu conteúdo.

Em resposta, a Gestora preliminarmente informou que os Cotistas Concentrados não indicaram as condições comerciais que compreendem compatíveis para a totalidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bem como atestou que a liquidação prematura e não planejada do Fundo deve impactar no retorno auferido com a venda dos Ativos, situação que fica agravada pelas condições indicadas pelos Cotistas Concentrados para tal liquidação, as quais, de acordo com a Gestora, são incompatíveis com a rentabilidade alvo do Fundo e não se coadunam com a sua política de investimentos.

A Administradora ressalta, por fim, que manterá os cotistas e o mercado em geral devidamente informados, nos termos da legislação aplicável.

São Paulo, 23 de dezembro de 2022.

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO I

Tabela de Cotistas Concentrados

Gestora	Cotista Concentrado	CNPJ
Capitânia Capital	Capitânia Radar 90 Fundo De Invest Multimercado Crédito Privado Longo Prazo	23.272.391/0001-07
Capitânia Capital	Capitânia JC Crédito Privado Fundo De Investimento Multimercado	44.835.773/0001-63
Capitânia Capital	Capitania Premium Master Fundo De Investimento Renda Fixa Crédito Privado Longo Prazo	20.146.318/0001-92
Capitânia Capital	Capitania FIX Crédito Privado Fundo De Investimento Renda Fixa	13.106.998/0001-55
Capitânia Capital	Capitânia K Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado	42.747.172/0001-73
Capitânia Capital	Capitânia REIT Master Crédito Privado FI Em Cotas De Fundos De Investimento Multimercado	18.447.898/0001-06
Capitânia Capital	CW1 Crédito Privado Fundo De Investimento Multimercado	22.118.303/0001-46
Capitânia Invest	Capitânia REIT FOF - Fundo De Investimento Imobiliário	34.081.611/0001-23
Capitânia Prev	Capitânia REIT Prev Advisory XP Seguros FIFE Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado	36.327.365/0001-72
Capitânia Prev	Capitânia Cred Previdência Máster Fundo De Investimento Renda Fixa Crédito Privado	30.338.838/0001-50
Capitânia Prev	Capitânia PREV BP Fundo De Investimento Renda Fixa Crédito Privado	34.270.943/0001-56
Capitânia Prev	Fcopel Fundo De Investimento Multimercado Imob I Crédito Privado	43.103.992/0001-95
Capitânia Prev	Capitânia QP4 Fundo De Investimento Multimercado Livre Crédito Privado	24.215.239/0001-47

Capitânia Prev	Sabesprev Capitânia Mercado Imobiliário Crédito Privado Fundo De Investimento Multimercado	27.945.334/0001-94
Capitânia Alternatives	Capitânia Prev Advisory XP Seguros FIFE Fundo De Investimento Renda Fixa Crédito Privado	41.672.242/0001-09

* * *