

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 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 Fazenda (“**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:

- 1 Em 15 de dezembro de 2022, a Administradora recebeu a “*Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário*”, enviada por determinados cotistas do Fundo (“**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”, o “**Grupo Capitânia**”).
- 2 Por meio da Notificação, os Cotistas Concentrados, representados pelo Grupo Capitânia, 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 matérias elencadas na Notificação fossem deliberadas pela Assembleia Geral.
- 3 Em 23 de dezembro de 2022, a Administradora:
 - (i) por meio de envio de carta-resposta separada (“**Carta-Resposta**”), solicitou esclarecimentos, informações e documentos adicionais aos Cotistas Concentrados e ao Grupo Capitânia, para que, uma vez munida das informações suficientes para a realização da convocação, pudesse implementar as medidas necessárias para que as matérias elencadas na

Notificação fossem adequadamente deliberadas pelos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”); e

- (ii) encaminhou a Notificação à **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 do Fundo (“**Gestora**”), para que pudesse devidamente avaliar os pedidos dos Cotistas Concentrados.

4 Em 3 de janeiro de 2023, os Cotistas Concentrados, em resposta à Carta-Resposta, enviaram à Administradora a “*Carta Referente AGE para Negociação dos Ativos e para Liquidação Antecipada do Fundo – Resposta à notificação de 23.12.22*”, com certas informações adicionais (“**Contranotificação**” e em conjunto com “**Notificação**”, as “**Cartas dos Cotistas Concentrados**”), a fim de esclarecer determinados pontos, solicitando, ainda, à Administradora que prosseguisse com a convocação da Assembleia Geral.

5 Em 2 de fevereiro de 2023, a Gestora, em resposta à Contranotificação enviada pelos Cotistas Concentrados, encaminhou à Administradora:

- (i) um material de apoio para que os Cotistas possam avaliar a solicitação enviada pelos Cotistas Concentrados quanto ao pedido de alienação da totalidade dos ativos da carteira do Fundo e a consequente liquidação total do Fundo (“**Processo de Liquidação**”), o qual encontra-se no **Anexo I** deste Fato Relevante (“**Material de Apoio**”); e
- (ii) uma proposta alternativa ao Processo de Liquidação solicitado pelos Cotistas Concentrados, compreendendo uma cisão parcial do Fundo (“**Cisão Parcial**”), assim permitindo: **(a)** uma saída e retirada dos Cotistas Concentrados (*e demais Cotistas que optem pela mesma alternativa*) em novo fundo de investimento a ser criado com o propósito exclusivo de liquidação, em atenção a proposta dos Cotistas Concentrados; e **(b)** a manutenção e a existência do Fundo para os demais Cotistas (“**Proposta da Gestora**”).

A proposta e os principais termos e condições para a Cisão Parcial encontram-se no **Anexo I** deste Fato Relevante.

As Cartas dos Cotistas Concentrados encontram-se no **Anexo II** deste Fato Relevante.

A Administradora vem informar aos Cotistas e ao mercado em geral que irá realizar convocação da Assembleia Geral (*a ser realizada via consulta formal*), tendo em vista que: **(a)** os Cotistas Concentrados cumprem com o requisito do Artigo 19, §1º, da Instrução CVM 472 para convocarem a Assembleia Geral, uma vez que são titulares de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo; e **(b)** os Cotistas Concentrados prestaram os esclarecimentos adicionais.

Adicionalmente, a Administradora confirma a inclusão da Proposta da Gestora na pauta da ordem do dia da Assembleia Geral para a sua deliberação pelos Cotistas do Fundo.

Ademais, a Administradora informa que já iniciou os procedimentos necessários para realizar a convocação da Assembleia Geral (*a ser realizado via consulta formal*) e que o respectivo edital de convocação será disponibilizado no site da Comissão de Valores Mobiliários dentro do prazo estipulado pelos Cotistas Concentrados.

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

São Paulo, 2 de fevereiro de 2023.

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

ANEXO I

Material de Apoio e Principais Termos e condições para a Cisão Parcial

[Vide anexo nas páginas seguintes]

(via e-mail)

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

A/C. Daniel Mantia Castellano / Rafael Moraes Mendes
Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D
São Paulo – SP
Brasil

2 de fevereiro de 2023

Ref.: **Pedidos dos Cotistas Concentrados e a Assembleia Geral de Cotistas do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”)**

Prezados,

- 1 Em 15 de dezembro de 2022, 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 (“**CNPJ**”) sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administradora**”) recebeu a “*Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo*” (“**Notificação**”) pelos fundos de investimento, na qualidade de cotistas do Fundo (“**Cotistas Concentrados**”), representados pelas seguintes gestoras de recurso: **(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**”) (“**Capitânia Capital**” e quando em conjunto com “**Capitânia Invest**”, “**Capitânia Prev**” e “**Capitânia Alternatives**”, o “**Grupo Capitânia**”).

Notificação Grupo Capitânia

- 2 Por meio da Notificação, os Cotistas Concentrados, representados pelo Grupo Capitânia, 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, em breve síntese, as seguintes matérias fossem deliberadas pela Assembleia Geral:

- (i) a alienação em mercado secundário, pela gestora Fundo **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 integrante da carteira do Fundo ("**Ativos**"), respeitadas as condições comerciais apresentadas pelo Grupo Capitânia na Notificação ("**Condições Comerciais**");
 - (ii) a liquidação antecipada do Fundo e consequente amortização da totalidade de suas cotas em até 30 dias da alienação dos Ativos ("**Liquidação**"); e
 - (iii) na hipótese da impossibilidade de alienação total dos Ativos, a amortização parcial das cotas do Fundo, de forma a remanescerem na carteira do Fundo apenas os Ativos não alienados.
- 3** Em 23 de dezembro de 2022, a Administradora encaminhou a Notificação à Gestora para que pudesse devidamente avaliar os pedidos dos Cotistas Concentrados.
- 4** Na mesma data, a Administradora solicitou esclarecimentos, informações e documentos adicionais aos Cotistas Concentrados, tendo em vista que a Notificação, em seus termos originais, não forneceu todos os elementos necessários para a convocação da Assembleia Geral ("**Carta-Resposta**").
- 5** Em 3 de janeiro de 2023, os Cotistas Concentrados, em resposta à Carta-Resposta, enviaram à Administradora correspondência com certas informações adicionais, solicitando, ainda, à Administradora que prosseguisse com a convocação da Assembleia Geral nos termos mencionados no item 2 acima ("**Contranotificação**"), a qual foi encaminhada para a Gestora na mesma data.
- 6** Nesse contexto e em cumprimento estrito aos seus deveres fiduciários perante o Fundo e seus cotistas, a Gestora vem por meio da presente carta informar à Administradora sua visão em relação aos pedidos feitos pelos Cotistas Concentrados na Notificação e na Contranotificação, e apresentar proposta alternativa, a qual deverá ser incluída na ordem do dia da assembleia geral a ser convocada pela Administradora e apresentada a todos os cotistas do Fundo para conhecimento e avaliação.

Opinião da Gestora

- 7** Conforme melhor detalhado abaixo, a Gestora rechaça todos os argumentos suscitados pelo Grupo Capitânia na Notificação e na Contranotificação, os quais se mostram absolutamente incompatíveis com as condições atuais do mercado e com os resultados históricos apresentados pelo Fundo no último ano.

Condições Comerciais

- 8** Preliminarmente, importante esclarecer que a atividade de gestão dos Ativos, o que inclui sua eventual negociação em momento oportuno e ao melhor preço possível, é prerrogativa regulatória exclusiva da Gestora no exercício de sua atividade de gestão dos recursos, não cabendo sua delegação a cotistas e/ou terceiros que não sejam prestadores de serviço do Fundo.
- 9** Importante tal esclarecimento tendo vista que, na Notificação, o Grupo Capitânia alega que a alienação da totalidade dos Ativos do Fundo, em estrita obediência às Condições

Comerciais, com sua posterior Liquidação, representaria um suposto ganho aos Cotistas frente ao valor de negociação da cota do Fundo no mercado secundário via B3.

- 10 Para fins de tal análise, detalhamos abaixo a carteira do Fundo com todos os Ativos em 30 de dezembro de 2022:

DEVEDOR/ ATIVO	CÓD. ATIVO	SECURITIZADORA	CATEGORIA	PAGAMENTO	VENCIMENTO	VOLUME (R\$ MM)	% PL	CUPOM (ANO)
CRI - CDI+								
Ed Vista Faria Lima 1	19.D279700	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	16,0	5,1%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 2	19.D279705	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,9	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 3	19.D279728	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,9	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 4	19.D279742	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,9	9,5%	1,0%
Ed Vista Faria Lima 5	19.D279754	True Sec	Laje Corporativa AAA	Mensal	outubro-31	29,9	9,5%	1,0%
CRI Almeida Jr - Shopping Continente	19.L0917227	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	30,7	9,7%	1,5%
CRI Almeida Jr - Norte Shopping	19.L0909950	True Sec	Shopping	Mensal	dezembro-29	29,7	9,4%	1,5%
Grupo Sandas	19.L0867734	True Sec	Varejo	Mensal	novembro-34	28,3	9,0%	1,5%
BTLG	21.G0185485	Vert	Logístico	Mensal	julho-23	10,1	3,2%	2,7%
Martini Meat	22.F0930128	Vert	Logístico	Mensal	junho-28	10,0	3,2%	4,0%
Total						244,4	77,6%	1,36%
CRI - IPCA+								
Villa XP	21.D0456641	I SEC	Corporativo	Mensal	abril-36	4,7	1,5%	5,00%
Latam (Bradesco)	21.C0818332	Gaia Sec	Corporativo	Mensal	agosto-32	9,4	3,0%	5,20%
SuperFrio	21.JI022783	True Sec	Logístico	Mensal	outubro-31	30,4	9,6%	7,90%
Total						44,5	14,1%	7,02%
OUTROS								
KNIP11						13,4	4,3%	
KNHY11						9,8	3,1%	
CAIXA						2,9	0,9%	
Total						26,1	8,3%	

- 11 Acontece que as Condições Comerciais apresentadas na Notificação pelo Grupo Capitânia não refletem as condições de mercado em que os Ativos são negociados.
- 12 A Gestora entende que este não seria o momento ideal para realizar a venda dos Ativos, visto que, no cenário econômico atual, não há negociação destes Ativos no mercado secundário no preço que foram adquiridos no passado.
- 13 Ou seja, os papéis muito provavelmente seriam **vendidos com deságio para possibilitar a Liquidação, o que representaria um prejuízo ao Fundo e aos Cotistas.**
- 14 Ademais, e em um cenário em que supostamente fosse possível se observar as Condições Comerciais, a sua deliberação na Assembleia Geral pelos Cotistas poderia representar ao mercado em geral uma disposição do Fundo de aceitar taxas de desconto incompatíveis com a realidade dos Ativos e prejudicar os ganhos e retornos do Fundo em relação aos Ativos, culminando com um desempenho aquém do esperado pelos cotistas, o que certamente não está no interesse do Fundo ou de seus cotistas.
- 15 Desta forma, a Gestora:
- (i) discorda veementemente com o argumento dado pelo Grupo Capitânia sobre a divergência de valor das cotas do Fundo negociadas na B3 e o preço de vendas dos Ativos; e
 - (ii) solicita expressamente à Administradora que as Condições Comerciais não sejam submetidas à Assembleia Geral para fins de deliberação.

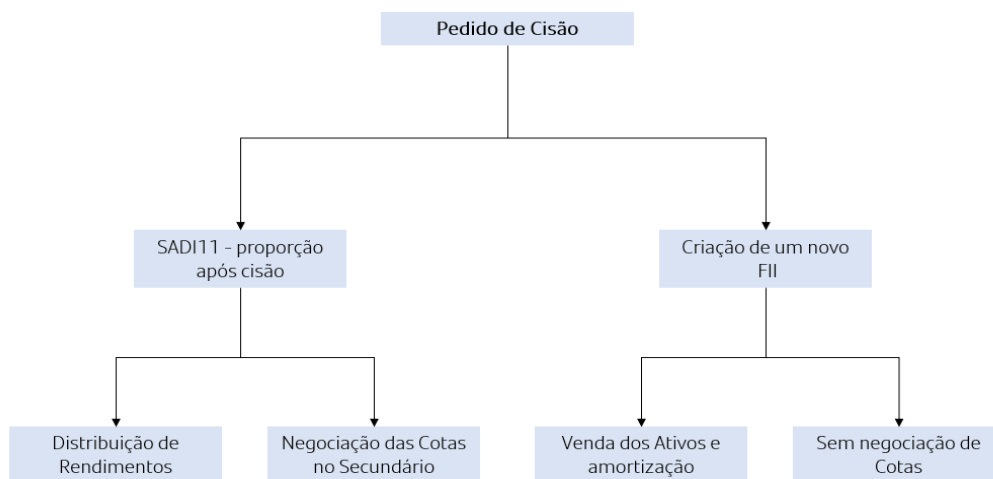
Resultados do Fundo e Perspectivas Futuras

- 16 A Gestora reforça os excelentes resultados apresentados pelo Fundo no último ano, com superação do objetivo de rentabilidade proposto e pagamento de rendimentos consistentes aos seus cotistas.
- 17 O cenário de juros altos por um período mais prolongado reforça os resultados positivos do Fundo, o que vem sendo demonstrado com a constância nos rendimentos distribuídos aos cotistas nos últimos meses, com pagamentos de R\$1,07 por cota, **equivalente a um rendimento de 14,9% a.a. (líquido de imposto de renda)**, considerando o valor de mercado da cota no fechamento em janeiro/23 de R\$ 92,02.
- 18 Ressaltamos, ademais, que o último resultado distribuído pelo Fundo **é 9,0% superior ao seu objetivo proposto**, considerada a Taxa DI de 13,65% a.a.
- 19 Por fim, os Relatórios Gerenciais do Fundo apresentam *guidance* com a estimativa da Gestora de manutenção deste patamar de distribuição.
- 20 Assim, caso se realizasse a proposta do Grupo Capitânia e, considerando ainda o cenário de uma possível liquidação parcial do Fundo, é provável que remanesceriam Ativos na carteira do Fundo com um menor *spread*, trazendo impactos relevantes ao Fundo e em especial aos seus cotistas, a exemplo:
- (i) Redução do volume diário de cotas do Fundo negociado no mercado secundário, dado o menor patrimônio líquido do Fundo nesta nova composição;
 - (ii) Capacidade de reciclagem do portfólio reduzida, devido a diminuição do fluxo de amortizações; e
 - (iii) Possível redução dos níveis de distribuição de dividendos atuais.

Alternativa Proposta pela Gestora

- 21 Com o pensamento pautado nos cotistas minoritários, atualmente em mais de 8 (oito) mil investidores, os quais possivelmente seriam arrastados por uma decisão do Grupo Capitânia (que são investidores profissionais e ativistas), a Gestora propõe que seja incluída como matéria adicional à assembleia geral de cotistas do Fundo a **cisão parcial do Fundo relativa à posição do Grupo Capitânia e dos demais Cotistas que optem por migrar para a nova estrutura, com a criação de um novo fundo d de investimento imobiliário para imediata liquidação** (“Cisão Parcial” e “Novo Fundo”, respectivamente), com o principal objetivo de dar oportunidade de escolha de forma igualitária a 100% (cem por cento) dos cotistas do Fundo em manter a sua posição no Fundo, sem sofrer o impacto, à revelia de sua vontade, de uma possível Liquidação do Fundo.
- 22 Dessa forma, em sendo deliberada e aprovada a matéria da Cisão Parcial, o Novo Fundo seria imediatamente liquidado pela Gestora em atenção à solicitação dos Cotistas Concentrados.
- 23 Neste cenário, entendemos que os cotistas do Fundo poderão optar por:
- (i) Manter a sua posição no Fundo e sem alteração nas suas condições atuais, inclusive com perspectiva de estabilidade nos resultados distribuídos, na visão da Gestora, ou;

- (ii) Migrar a totalidade da sua posição para o Novo Fundo, com a ciência da liquidação dos seus ativos em determinado prazo e a valor de mercado.



Cordialmente,

DocuSigned by:

Ana Tereza Prandini

0000FE1000004EC...

DocuSigned by:

Mario Felisberto

00DAAC1140F4d0c...

SANTANDER BRÁSIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO II

Cartas dos Cotistas Concentrados

[Vide anexo nas páginas seguintes]

**CARTA DE PEDIDO DE NEGOCIAÇÃO DOS ATIVOS
E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO**

São Paulo, 15 de dezembro de 2022

À

SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A. (“Administradora”)

Na qualidade de administradora do

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Via e-mail: SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br

Ref.: AGE para Negociação dos Ativos e para Liquidação Antecipada do Fundo

Prezados Senhores,

(I) Os fundos de investimentos descritos no Anexo I.A, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA CAPITAL S/A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 41.793.345/0001-27; **(II)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.B, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA INVEST S/A.**, 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/ME sob o nº 04.274.010/0001-76; **(III)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.C, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA PREV S/A.**, 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/ME sob o nº 41.777.833/0001-40, e **(IV)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.D, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A.**, 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/ME sob o nº 41.475.648/0001-00, na qualidade de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.521/0001-45 (“**Fundo**”), vêm, por meio desta, solicitar, conforme autorizado pelo §1º do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelo regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a convocação de assembleia geral de cotistas do Fundo (“**AGC**”), em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da presente carta, para deliberar conjuntamente sobre (i) a negociação em mercado secundário, pelo gestor do Fundo, de todo e qualquer Ativo (conforme definido no Regulamento) integrante da carteira do Fundo (“**Negociação dos Ativos**”), sendo que aqueles Ativos indicados no Anexo II à presente carta deverão respeitar as condições comerciais ali previstas, respeitado o prazo máximo para ocorrência da Negociação dos Ativos de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da aprovação da presente matéria; (ii) caso aprovada a matéria do item (i) acima, a liquidação antecipada do Fundo e do consequente amortização de todas as suas cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a Negociação dos Ativos; (iii) caso tenha passado o prazo indicado no item (i) e ainda remanesça algum Ativo na carteira 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 AGC.

Atenciosamente,

[restante da página deixado intencionalmente em branco.]

*(página de assinaturas da Carta de Pedido de Negociação de
Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo)*

Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA CAPITAL S/A**

Fundos de Investimentos descritos no Anexo II.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA INVEST S/A**

Fundos de Investimentos descritos no Anexo III.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA PREV S/A**

Fundos de Investimentos descritos no Anexo IV.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A**

ANEXO I – RELAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

I.A Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Capital S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA RADAR 90 FUNDO DE INVEST MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO	23.272.391/000 1-07
CAPITÂNIA JC CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	44.835.773/000 1-63
CAPITANIA PREMIUM MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO	20.146.318/000 1-92
CAPITANIA FIX CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	13.106.998/000 1-55
CAPITÂNIA K FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	42.747.172/000 1-73
CAPITÂNIA REIT MASTER CRÉDITO PRIVADO FI EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	18.447.898/000 1-06
CW1 CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	22.118.303/000 1-46

I.B Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Invest S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	34.081.611/00 01-23

I.C Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Prev S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA REIT PREV ADVISORY XP SEGUROS FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	36.327.365/00 01-72
CAPITÂNIA CREDPREVIDÊNCIA MÁSTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	30.338.838/00 01-50
CAPITÂNIA PREV BP FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	34.270.943/00 01-56
FCOPEL FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO IMOB I CRÉDITO PRIVADO	43.103.992/00 01-95
CAPITÂNIA QP4 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO LIVRE CRÉDITO PRIVADO	24.215.239/00 01-47
SABESPREV CAPITÂNIA MERCADO IMOBILIÁRIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27.945.334/00 01-94

I.D Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Alternatives S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA PREV ADVISORY XP SEGUROS FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA	41.672.242/000

ANEXO II – CONDIÇÕES COMERCIAIS PARA A NEGOCIAÇÃO DE ATIVOS.

Código CETIP	Risco	Indexador	QTD	Taxa Máxima de Venda
19J0279700	Ed. Vista FL	CDI +	16,036.00	2.00%
19J0279705	Ed. Vista FL	CDI +	30,000.00	2.00%
19J0279728	Ed. Vista FL	CDI +	30,000.00	2.00%
19J0279742	Ed. Vista FL	CDI +	30,000.00	2.00%
19J0279754	Ed. Vista FL	CDI +	30,000.00	2.00%
19L0917227	CRI Almeida Jr SC	CDI +	33,396.00	3.75%
19L0909950	CRI Almeida Jr NS	CDI +	32,500.00	3.75%
19L0867734	Sendas	CDI +	300	2.25%
21C0818332	Latam (Bradesco)	IPCA +	9,958.00	8.00%
21G0185485	BTLG	CDI +	10,000.00	2.70%
21D0456641	Villa XP	IPCA +	5,000.00	7.75%
21J1022783	Superfrio	IPCA +	30,000.00	8.25%
22F0930128	Martini Meat	CDI +	10,000.00	4.50%

São Paulo, 28 de dezembro de 2022

À

SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A. ("Administradora")

Na qualidade de administradora do

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Via e-mail: SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br

Ref.: AGE para Negociação dos Ativos e para Liquidação Antecipada do Fundo – Resposta à notificação de 23.12.22

Prezados Senhores,

(I) Os fundos de investimentos descritos no Anexo I.A, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA CAPITAL S/A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 41.793.345/0001-27 ("**Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.A**"); **(II)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.B, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA INVEST S/A.**, 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/ME sob o nº 04.274.010/0001-76 ("**Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.B**"); **(III)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.C, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA PREV S/A.**, 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/ME sob o nº 41.777.833/0001-40 ("**Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.C**"), e **(IV)** os fundos de investimentos descritos no Anexo I.D, neste ato representados por sua gestora, **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A.**, 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/ME sob o nº 41.475.648/0001-00 ("**Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.D**") e, em conjunto com Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.A, Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.B e Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.C, "**Notificantes**", na qualidade de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.521/0001-45 ("**Fundo**"), valem-se da presente para notificar V.Sas. para os fins e pelos fundamentos expostos.

1. Em 15.12.22 os Notificantes enviaram *Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo* solicitando a convocação de assembleia geral de cotistas do Fundo ("**AGC**"), no prazo de 30 (trinta) dias, conforme autorizado pelo §1º do Art. 19 da ICVM 472 e pelo regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), para deliberar sobre os temas descritos e pormenorizados naquela notificação.
2. Em resposta, V.Sas. solicitaram esclarecimentos e informações adicionais acerca do pedido de convocação.
3. Os Notificantes são fundos de investimento independentes e sem qualquer relação com os Ativos titularizados pelo Fundo, e realizaram o pedido de convocação visando aos melhores interesses do Fundo e de seus cotistas, no exercício regular de direito (art. 19, §1º da ICVM nº 472 e art. 10.6 do Regulamento).

Trata-se de ato regular e que visou apenas a atender aos melhores interesses do Fundo e dos seus cotistas.

4. Esclarecido esse ponto, premissa fundamental do pedido de convocação apresentado, os Notificantes prestam os esclarecimentos abaixo e ressaltam que as informações apresentadas são suficientes para garantir o exercício informado do direito de voto pelos cotistas na AGC, nos termos do art. 19-A da ICVM 472:

- A partir da análise da performance do Fundo e dos Ativos que titulariza, conclui-se que a negociação da totalidade dos Ativos do Fundo, com a sua consequente liquidação antecipada, é o ato que melhor maximizará o retorno do investimento dos cotistas. Se deliberada a negociação de todos os Ativos do Fundo, conforme as condições comerciais previstas no Anexo II da *Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo*, a liquidação das cotas do Fundo levará a um valor entre R\$ 95,00 e R\$ 96,00 por cota, montante superior aos valores de negociação de tais cotas nos últimos meses. No último ano, o valor da cota do Fundo variou entre R\$ 90,00 e R\$ 91,00, o que evidencia que os cotistas serão beneficiados com a operação, que maximizará o seu retorno econômico e permitirá que possam alocar tais recursos em outros investimentos;
- As taxas de desconto máximas previstas no Anexo II da *Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo* foram sugeridas analisando-se condições comerciais verificadas em transações semelhantes no mercado primário e secundário, envolvendo os próprios Ativos do Fundo e também outros ativos de mercado que apresentam características semelhantes;
- Os Ativos integrantes da carteira do Fundo que não foram indicados no Anexo II da *Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo* deverão ser negociados no mercado, respeitando-se o limite máximo de 20% da liquidez diária de cada Ativo, considerando que são ativos dotados de liquidez; e
- Os Notificantes e suas gestoras desconhecem e não participam de qualquer tratativa ou proposta para negociação dos Ativos do Fundo. Caso deliberada a matéria que será submetida à votação, é a gestora do Fundo quem deverá cumprir a decisão soberana dos cotistas e efetivar a negociação dos Ativos e a consequente liquidação antecipada do Fundo.
- Os Notificantes e suas gestoras não possuem participação nos Ativos do Fundo (além da participação indireta mantida por meio da titularidade das cotas de emissão do Fundo) e não pretendem adquirir os Ativos. Nesse ponto, os Notificantes reiteram que atuam de forma independente e não têm qualquer relação ou pretensão frente aos Ativos.

5. Diante dos esclarecimentos prestados, é desnecessária a apresentação de termo de declaração para atestar que os Notificantes e suas respectivas gestoras não possuem participação nos Ativos do Fundo. Não há previsão legal ou regulamentar para tanto, e, além disso, esta carta esclarece o questionamento e pode ser divulgada aos cotistas

6. Os Notificantes reiteram mais uma vez que atuam de forma independente, desinteressada e visando aos melhores interesses do Fundo e de seus cotistas. Se a matéria for aprovada, os Ativos integrantes da carteira do Fundo deverão ser negociados e o Fundo será liquidado antecipadamente, no

melhor interesse dos cotistas. Encerrada a operação e liquidado o Fundo, não há que se falar em obrigações remanescentes dos Notificantes no que diz respeito às declarações e esclarecimentos ora apresentados. Não há qualquer regra legal ou regulamentar nesse sentido.

7. Diante das informações e esclarecimentos adicionais acima prestados, os Notificantes reiteram a solicitação para convocação de AGC, no prazo de até 30 (trinta) contados do recebimento da *Carta de Pedido de Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo*, para deliberar sobre a Negociação dos Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo, nos termos indicados no item 1 da referida notificação e conforme autoriza o art. 19, §1º da ICVM 472 e art. 10.6 do Regulamento.

8. Por fim, os Notificantes requerem seja a presente missiva encaminhada aos cotistas e divulgada ao mercado mediante disponibilização de fato relevante. A publicização dos esclarecimentos ora prestados é necessária diante dos deveres fiduciários aos quais V.Sas. estão sujeitos.

Atenciosamente,

[restante da página deixado intencionalmente em branco.]

(página de assinaturas da Carta de Pedido de Negociação de
Ativos e Liquidação Antecipada do Fundo)

DocuSigned by:

Rafael Piccinini

BF6F9D3C21214CD...

DocuSigned by:

Margarete de Moraes Brisolla

C3EBE970E771468...

Fundos de Investimentos descritos no Anexo I.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA CAPITAL S/A**

DocuSigned by:

Rafael Piccinini

BF6F9D3C21214CD...

DocuSigned by:

Margarete de Moraes Brisolla

C3EBE970E771468...

Fundos de Investimentos descritos no Anexo II.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA INVEST S/A**

DocuSigned by:

Rafael Piccinini

BF6F9D3C21214CD...

DocuSigned by:

Margarete de Moraes Brisolla

C3EBE970E771468...

Fundos de Investimentos descritos no Anexo III.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA PREV S/A**

DocuSigned by:

Rafael Piccinini

DE6E9D3C21214CD...

DocuSigned by:

Margarete de Moraes Brisolla

C3EBE970E771468...

Fundos de Investimentos descritos no Anexo IV.A
Por sua gestora, **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A**

ANEXO I – RELAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

I.A Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Capital S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA RADAR 90 FUNDO DE INVEST MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO	23.272.391/000 1-07
CAPITÂNIA JC CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	44.835.773/000 1-63
CAPITANIA PREMIUM MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO	20.146.318/000 1-92
CAPITANIA FIX CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	13.106.998/000 1-55
CAPITÂNIA K FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	42.747.172/000 1-73
CAPITÂNIA REIT MASTER CRÉDITO PRIVADO FI EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	18.447.898/000 1-06
CW1 CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	22.118.303/000 1-46

I.B Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Invest S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	34.081.611/00 01-23

I.C Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Prev S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA REIT PREV ADVISORY XP SEGUROS FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	36.327.365/00 01-72
CAPITÂNIA CREDPREVIDÊNCIA MÁSTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	30.338.838/00 01-50
CAPITÂNIA PREV BP FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	34.270.943/00 01-56
FCOPEL FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO IMOB I CRÉDITO PRIVADO	43.103.992/00 01-95
CAPITÂNIA QP4 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO LIVRE CRÉDITO PRIVADO	24.215.239/00 01-47
SABESPREV CAPITÂNIA MERCADO IMOBILIÁRIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27.945.334/00 01-94

I.D Fundos de Investimento Geridos pela Capitânia Alternatives S/A

Fundo	CNPJ
CAPITÂNIA PREV ADVISORY XP SEGUROS FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA	41.672.242/000

