

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ nº 51.646.298/0001-42 / Ticker (B3) – SAPI11

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, 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, na qualidade de administrador ("Administrador") do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52 ("Fundo" ou "Classe"), nos termos do item 7.6. do Anexo Descritivo da Classe previsto no regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação do **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), resolve:

1. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas" e "2ª Emissão"), em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com as principais características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas

Cotas:

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor profissional, nos termos do art. 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, na

qualidade de coordenador Líder ("Coordenador Líder" ou "Banco Santander"). O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador, as "Instituições Participantes da Oferta") pelo Coordenador Líder, mediante a assinatura do termo de adesão ao contrato de distribuição da Oferta.

Quantidade de Novas Cotas:

A quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo, será de, inicialmente, 14.334.838 (quatorze milhões, trezentas e trinta e quatro mil, oitocentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 142.058.244,58 (cento e quarenta e dois milhões, cinquenta e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Preço de Emissão:

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do item 7.6. "i" do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, que corresponde ao valor patrimonial das Cotas em 30 de setembro de 2025.

Taxa de Distribuição Primária:

Será devida taxa no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos

custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Ingresso e/ou Saída:

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

Preço de Subscrição:

Considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota, será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Lote Adicional:

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 10% (dez por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 1.433.483 (um milhão, quatrocentas e trinta e três mil, quatrocentas e oitenta e três) Novas Cotas ("Lote Adicional").

Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 49.999.993,28 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a ovas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o

Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, de acordo com os critérios de restituição de valores, previstos nos documentos da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do documento de aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Direito de Preferência:

Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à publicação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta, conforme aplicável, e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (a) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início, conforme aplicável, nos termos da Resolução nº 175 da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), informando os termos e condições finais das Novas Cotas ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (b) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do aviso ao mercado ou anúncio de início, conforme aplicável ("Data Base"); e (c) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, que será a ser definido pelo

	Administrador, concomitantemente à fixação do preço de emissão.
Público-alvo:	A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (" <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição (quando, em conjunto com os Investidores Profissionais, simplesmente " <u>Investidores</u> ").
Registro da Oferta:	A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160.
Período de Distribuição:	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (" <u>Período de Distribuição</u> ").
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.
Investimento Mínimo por Investidor	O investimento mínimo por investidor é de 2.000 (duas mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 19.820,00 (dezenove mil, oitocentos e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária por Investidor (" <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> "), salvo os casos que venham a ser definidos nos documentos da Oferta.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão serão utilizados pela Classe, de forma ativa e discricionária, sob a gestão do Gestor, na aquisição de Ativos, observada a Política de Investimento.
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (" <u>DDA</u> "); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de Participantes Especiais, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SAC – Serviço de Atendimento ao Cliente

Reclamações, Cancelamentos, Sugestões e Informações Gerais no **sc_faleconosco@s3caceis.com.br** atendendo também pessoas com deficiência auditiva e de fala Ligando **4004 4412** para capital e regiões metropolitanas e **0800 722 4412** para demais regiões.

Atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados

Endereço de correspondência:

R. Amador Bueno, 474, 1º andar, Bairro Verde – Santo Amaro, São Paulo – SP, CEP: 04752-901.

Ouvidoria

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, envie sua reclamação para **sc_ouvidoria@s3caceis.com.br** Ou ligue para: **0800 723 5076**

De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

Atende pessoas com deficiência auditiva e de fala no **sc_ouvidoria@santandercaceis.com.br**

Endereço de correspondência:

R. Amador Bueno, 474, 1º andar, Bairro Azul, Santo Amaro, São Paulo – SP, CEP: 04752-901.