

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Ref.: Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Prezados Cotistas,

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.521/0001-45 (“SADI11”) e a **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.231.177/0001-52, na qualidade de gestora do SADI11 (“Gestora”), vem, por meio da presente, informar V.Sas. a respeito da Assembleia Geral Extraordinária (“Assembleia Geral”), a ser realizada, por meio de consulta formal, por meio de coleta de voto a distância, cuja manifestação deverá ser realizada até o dia 27 de agosto de 2025 (“Consulta Formal”). A Assembleia Geral terá como ordem do dia (“Ordem do Dia”) deliberar sobre:

- (i) a dissolução e liquidação do SADI11, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos do SADI11, para o **Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.646.298/0001-42, administrado e gerido pela Administradora e pela Gestora respectivamente (“SAPI11”), pelo valor que tais ativos estiverem contabilizados no patrimônio do SADI11 no momento da respectiva alienação. Para fins da referida alienação, o SADI11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do SAPI11, emitidas a valor patrimonial, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o SADI11 detém contra o SAPI11 em decorrência da alienação de tais ativos. Dessa forma, a liquidação do SADI11 dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do SADI11, das cotas de emissão do SAPI11 e/ou caixa integrante de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do SADI11 (“Operação”).

Caso a matéria da Ordem do Dia seja aprovada, fica a Administradora autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Informações Gerais

1. Proposta da Administradora e da Gestora: Com o objetivo de otimizar a gestão, diminuir custos e potencializar os retornos dos cotistas dos Fundos, a Administradora, conforme indicação da Gestora, propõe a aprovação da matéria da Ordem do Dia nas condições acima apresentadas, que a Administradora e a Gestora entendem serem adequadas ao atual cenário do mercado.

A Administradora informa que, caso aprovada a Ordem do Dia, a totalidade dos cotistas do Fundo deverão informar ao Administrador sobre o custo de aquisição das cotas de emissão do SADI11 de que são titulares,

bem como sobre sua situação fiscal, vez que a liquidação do SADI11 pode gerar imposto de renda a ser retido na fonte pela Administradora. Caso o valor do custo de aquisição não seja recebido pela Administradora, a Administradora irá apurar o valor do imposto de renda a ser retido na fonte utilizando como custo médio das cotas daquele cotista o valor mínimo histórico de negociação das cotas do SADI11 na B3. **Os prazos e procedimentos para informação do custo de aquisição serão informados oportunamente pela Administradora, após a apuração do resultado da Consulta Formal.**

2. **Material Complementar:** Para fins de fornecer maiores informações aos Cotistas a respeito da estrutura da Operação que está sendo submetida à deliberação no âmbito desta Assembleia Geral, a gestão dos Fundos elaborou o material complementar constante do Anexo I ao presente documento, cuja leitura é fortemente recomendada.

3. **Quem Poderá Participar da Assembleia:** Somente poderão votar na Assembleia Geral ora convocada os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹, desde que referidas cotas estejam escrituradas em seu nome perante a instituição financeira depositária responsável pelo serviço de escrituração de cotas. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia Geral: **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; **(iii)** empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do SADI11, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do SADI11; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do SADI11.

4. **Quórum de Deliberação:** A aprovação da matéria constante do item “(i)” da Ordem do Dia dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo SADI11.

5. **Cronograma:** Segue abaixo cronograma estimativo e simplificado da Operação e liquidação do SADI11, de modo que poderá ser atualizado nas próximas divulgações:

Etapa	Data Estimada
Edital de Convocação e desta Proposta da Administração	28/07/2025
Realização (apuração) e Divulgação do Resultado da Assembleia Geral Extraordinária	29/08/2025
Início do Período de Informação de Custo de Aquisição das Cotas	29/08/2025 a 15/09/2025
Bloqueio de Cotas para Negociação	A partir de 29/08/2025
Período da Oferta do SAPI e Venda dos ativos SADI para SAPI	15/09/2025 a 23/10/2025
Data de liquidação do SADI e entrega das cotas do SAPI	28/10/2025 a 03/11/2025

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

¹ No caso de **Pessoa Jurídica:** (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento:** (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de assinatura por meio digital, os respectivos documentos deverão ser assinados por meio da utilização de chave ICP-Brasil e, no caso de assinaturas físicas, todas as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

São Paulo, 28 de julho de 2025

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

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.

ANEXO I

MATERIAL DE APOIO

[Material na Próxima Página]

SADI11 & SAPI11

Julho 2025

Reestruturação

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela Santander Asset Management para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Santander Asset Management acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Santander Asset Management. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Santander Asset Management não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Santander Asset Management não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Santander Asset Management.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Reestruturação Proposta

Contextualizando a operação

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil vem passando por uma notável evolução, com destaque para **o crescimento no número de investidores, a diversificação dos ativos e o avanço na sofisticação dos produtos**. Acompanhando esse movimento, a Santander Asset Management lançou em 2019 e em 2023, os fundos SADI11 e SAPI11, respectivamente. Desde então, o mercado se consolidou ainda mais como uma alternativa relevante para geração de renda e acesso ao setor imobiliário, com liquidez e isenção fiscal para pessoas físicas. Nos últimos anos, observou-se um **aumento expressivo nas emissões, na profissionalização da gestão e na presença de estratégias mais complexas**.

O atual momento do mercado de FIIs é marcado por uma alta persistente dos juros reais, pressionando os *yields* exigidos pelos investidores, descontos das cotas no mercado secundário em relação ao valor patrimonial, além de uma maior competição no mercado de crédito e ativos imobiliários. Dessa forma, é possível observar uma **tendência de mercado**, que vem levando gestores a promover **fusões** como resposta à pressão por veículos com maior liquidez, maior atratividade institucional e menor custo operacional.

Assim, após diversas análises, acreditamos **que a junção das carteiras dos fundos SADI11 e SAPI11 seja uma resposta para o cenário atual descrito acima**, visto que o movimento deve proporcionar aos cotistas **a extração das melhores sinergias entre ambos os veículos e**, por esse motivo, estamos submetendo essa **proposta de unificação das carteiras dos fundos para aprovação dos cotistas de ambos os FIIs**.

O objetivo destas assembleias é deliberar **pela aprovação da dissolução e liquidação do SADI11, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do fundo para o SAPI11**, sendo que, para fins da referida alienação, o SADI11 poderá realizar a subscrição e integralização de cotas de emissão do SAPI11, emitidas a valor patrimonial, mediante a compensação dos créditos que deterá contra o SAPI11 em decorrência da alienação de tais ativos.

Estamos confiantes de que essa unificação é uma iniciativa estratégica, **com alto potencial de geração de valor para todos os investidores**.

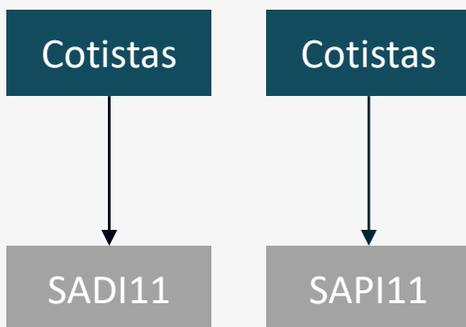
Ao longo deste material, vamos apresentar os principais pontos da proposta.

Reforçamos que nossos canais estão à disposição para tirar dúvidas e apoiá-los na manifestação do voto.

Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

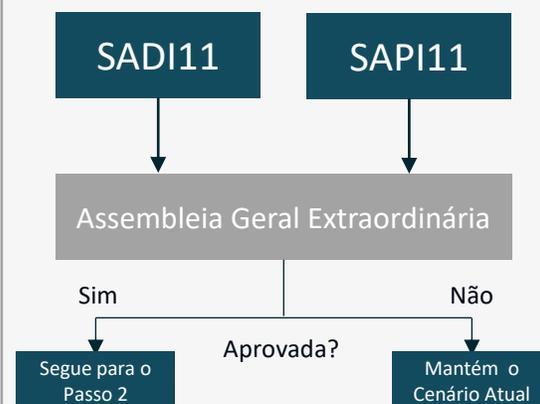
Resumo da Reestruturação

Cenário Atual



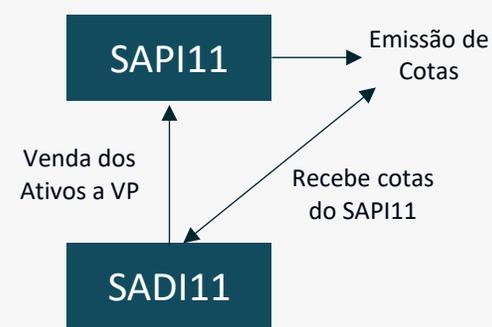
- Atualmente, os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) operam de forma independente, e os investidores podem adquirir cotas tanto do SADI11 quanto do SAPI11 diretamente na Bolsa de Valores.

Passo 1 – Convocação da AGE



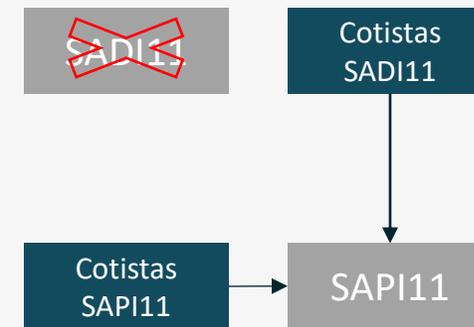
- Ambos os FIIs convocaram AGE.
- SAPI11**: busca aprovar a compra dos ativos do SADI11 pelo valor patrimonial, além de tratar temas como conflito de interesses e formador de mercado.
- SADI11**: busca aprovar a venda dos ativos ao SAPI11 pelo valor patrimonial.

Passo 2 – Oferta Pública SAPI11



- SAPI11 emite novas cotas.
- Com os recursos captados, o SAPI11 adquire os ativos do SADI11 a valor patrimonial, com pagamento em dinheiro e/ou compensação de créditos. SADI11 recebe cotas do SAPI11 e encerra suas negociações na Bolsa.
- Cotistas do SADI11 devem informar o preço médio para fins de IR.

Passo 3: Cenário Final



- Encerramento do SADI11.
- Cotistas do SADI11 passam a deter cotas do SAPI11.
- Em caso de cotas fracionadas, o administrador realizará a venda em leilão, a preço de mercado, e o valor será creditado na conta do investidor

Resultados esperados com a reestruturação



Rendimento

Considerando a combinação dos portfólios e as sinergias geradas na criação de um veículo maior, estima-se um aumento da distribuição de rendimentos do fundo.



Carteira de ativos

Além de uma maior diversificação e menor concentração por ativo, estimamos um incremento na capacidade de reciclar os ativos da carteira e, conseqüentemente, aumentar a competitividade do portfólio como um todo.



Valorização

Devido à consolidação da estratégia e o potencial incremento na distribuição de rendimentos, a cota de mercado do Fundo tende a apreciar.



Liquidez

Aumento relevante no Patrimônio Líquido, atraindo mais investidores e aquecendo as negociações no mercado secundário.



Custos

Estima-se uma redução nos custos recorrentes, devido à sinergia e aumento de eficiência.



Mandato

Maior flexibilidade de Gestão e de geração de resultado, considerando um portfólio mais diversificado em papéis atrelados aos indexadores CDI e IPCA.

Visão atual por fundo vs Consolidação

	SADI11	+	SAPI11	=	Fundo consolidado (SAPI11)
Portfólio	CRIs + Cotas de FIIs (10 CRIs + 3 FIIs)		CRIs (16)		CRIs + FIIs (21 CRIs + 3 FIIs)
Patrimônio Líquido (MTM)	R\$ 149.523.460,6		R\$ 153.749.804,9		R\$ 303.273.265,6
Taxa de Administração (a.a.)	1,0%		1,0%		1,0%
Liquidez Média Diária (LTM)	R\$ 251.805,5		R\$ 266.076,5		R\$ 517.882,0
Número de Cotistas	11.030		3.134		13.764
IPO	Agosto 2019		Outubro 2023		Outubro 2023

SAPI11- Pós reestruturação

IPO: Outubro 2023

Portfólio: CRIs indexados ao IPCA/CDI

Patrimônio líquido: R\$ 303.273.265,6

Benchmark: IFIX

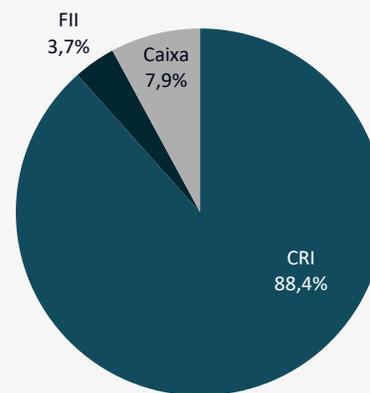
Taxa de administração: 1,0% a.a.

Número de cotas: 30.449.346

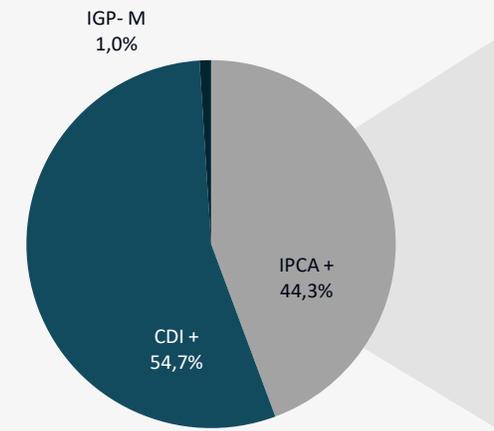
Liquidez Média Diária (LTM) : R\$ 517.882,0

Número de cotistas: 13.764

Alocação carteira (%PL):



Indexador carteira (% CRIs):



Spread médio

CDI + 2,4%

Cupom Compra

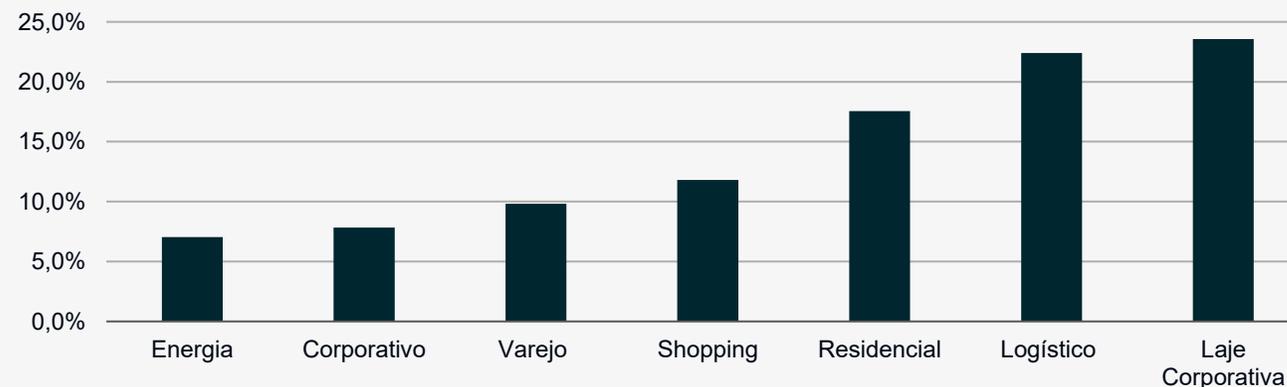
IPCA + 9,8%

Cupom Compra

IGPM+ 9,5%

Cupom Compra

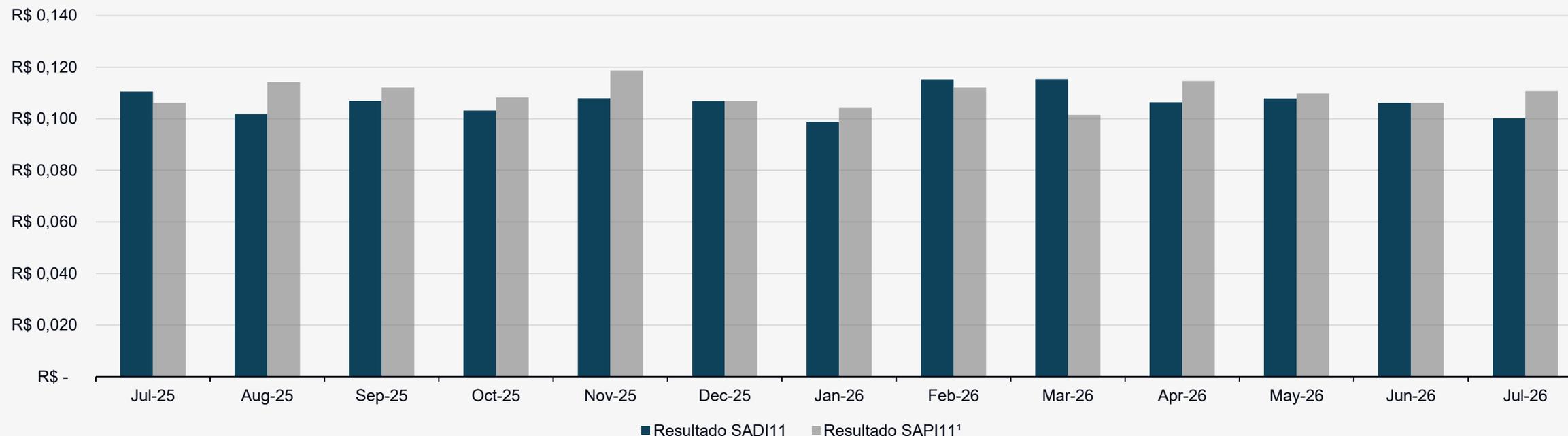
Segmento carteira (% CRIs):



Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

Resultado por cota - Visão da carteira consolidada

Projeção da distribuição de rendimentos – SADI11 x SAPI11¹ (após fusão)



Salientamos que toda a projeção utiliza premissas de cenários macroeconômicos como projeção de Selic e IPCA, os quais podem sofrer alterações futuras.

Etapas do processo de reestruturação

Convocação da assembleia geral

- Realizada por meio de **consulta formal**. Para aprovação será necessário **quórum qualificado** no SADI11 e SAPI11 (+25% do total das cotas emitidas).
- Divulgação deste **Material de Apoio**.

1

Preço de Aquisição

- Início do **prazo de envio do custo médio de aquisição das cotas**, pelos investidores do SADI 11 ao Administrador para análise da necessidade de recolhimento de IR.
- Na **ausência de informação** dos cotistas, o Administrador adotará a **menor cotação histórica do SADI11** para arbitrar o cálculo do imposto.

3

Conclusão

- Conclusão da transação, com a efetiva entrega das Cotas do SAPI11 aos cotistas do SADI11 e **cancelamento do registro do SADI11**.
- Em caso de **cotas fracionadas**, o administrador realizará a **venda em leilão, a preço de mercado**, e o valor será creditado na conta do investidor.

5

Apuração da Assembleia

- Caso a reestruturação seja aprovada em ambos os Fundos, será dado **início ao processo de reestruturação dos fundos**.
- **Suspensão da negociação** das cotas do Fundo SADI11.

2

Venda de Ativos com Pagamento em Cotas

- SADI11 alienará a totalidade de seus ativos, pelo valor patrimonial, para o SAPI11;
- SAPI11 realizará uma oferta pública de cotas a valor patrimonial;
- SADI11 vende os seus ativos e recebe dinheiro e/ou gera um crédito a receber;
- SAPI11 entrega as novas cotas emitidas na oferta ao SADI11 por meio da compensação de créditos.

4

Votação - Via B3

1°

Acesse o Portal Área do Investidor da B3:

<https://www.investidor.b3.com.br/login>

2°

Primeiro acesso: clique em “IR PARA O PRIMEIRO ACESSO” e crie seu login.

Já tem login cadastrado? Insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.

3°

Dentro do Portal, acesse a seção “ Serviços”. Em seguida, selecione “ Voto a distância”.

4°

Vá para “Assembleias em Aberto” e vote na AGE atual do Fundo.



SAM Anexo

Presença Consolidada no Brasil

Somos uma gestora de recursos que combina diversificação nos mercados local e global oferecendo a solução ideal para cada cliente.



Gestora Internacional
com maior
presença no Brasil¹



4ª maior gestora
no Atacado
(Institucional & Corporate)¹



Mais de 624 Fundos de Investimento, com mais de **750 mil clientes**²



Rating máximo
da Moody's:
MQ1³

- Processo disciplinado de decisão de investimentos;
- Cultura voltada à gestão e controle de riscos;
- Sólido desempenho ajustado ao risco de seus fundos;
- Suporte da estrutura global nos processos de Gestão, Riscos e Operações.



2ª maior gestora
em Fundos de Pensão¹

(1) Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Junho/2025;

(2) Fonte: Santander Asset Management, Junho/2025;

(3) Moody's, Março/2025.

Recursos Sob Gestão

Volume total sob gestão no Brasil:

R\$ 384
bilhões



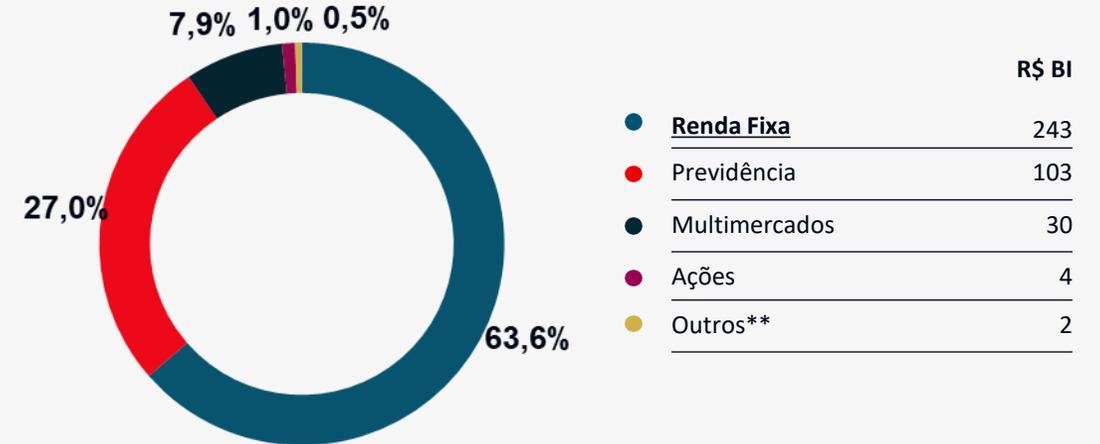
Fonte: ANBIMA – Ranking de Gestão, Maio/2025

(*) Considera Investidores Estrangeiros e Fundos de Investimento.

(**) Considera Fundos OffShore, Cambial, FIPs, FILs e FIDCs.



Distribuição por Categoria (%)



Renda Fixa

-A Santander Asset Management possui ampla experiência e know-how na gestão de Fundos de Investimento de Crédito Privado, atuando com rigor na análise de risco e seleção criteriosa de ativos. São R\$ 153 bilhões divididos entre os Fundos de Crédito Privado, Multiestratégia e Infraestrutura.

- Com uma equipe especializada, a gestora combina expertise local e visão global para oferecer soluções eficientes e alinhadas ao perfil de cada investidor.