

SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

FATO RELEVANTE

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 51.646.298/0001-42 ("**Fundo**" ou "**Classe**") e o **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede 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 10.231.177/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**"), nos termos do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("**Regulamento**"), informa aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o que segue:

Por meio do "*Instrumento Particular do Administrador do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", foi aprovada a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo ("**Emissão**"), em regime de melhores esforços de colocação ("**Oferta**"), submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("**Resolução CVM 160**" e "**Ato de Aprovação da Oferta**" ou "**Ato do Administrador**", respectivamente). A oferta terá as seguintes características:

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.

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Público-alvo

Nos termos do Ato do Administrador, 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 ("Investidores Profissionais"), 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 "Investidores").

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta

A oferta pública de distribuição primária 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).

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").

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").

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

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.

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").

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.

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 5.045.408 (cinco milhões, quarenta e cinco mil, quatrocentas e oito) de Novas 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

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas ao 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), informando os termos e condições finais da 2ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) 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 Anúncio de Início ("Data Base"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,92861220302.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de para exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 07 de novembro de 2025 e (a) até 19 de novembro de 2025, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 21 de novembro de 2025, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja, 21 de novembro de 2025, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado o anúncio de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

O Investidor Profissional ou Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas ("Recibo de Subscrição"). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Investidor Profissional ou Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM nº 175 ("Investimentos Temporários"), bem como eventualmente a determinados rendimentos oriundos da carteira do Fundo, calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor Profissional ou Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou sua ordem de investimento, conforme o caso, tenha condicionado, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta, o Investidor Profissional ou Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição (conforme abaixo definido) convertido em Nova Cota, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente.

Período de Colocação e Oferta

O início da Oferta será divulgado pelo Coordenador Líder mediante publicação do anúncio de início ("Anúncio de Início"). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início ("Período de Colocação"). O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição ("Anúncio de Encerramento"), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	31/10/2025
2	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	05/11/2025
3	Início do prazo para o Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre cotistas, exclusivamente no Escriturador	07/11/2025
4	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	19/11/2025
5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	21/11/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	24/11/2025
7	Início da Oferta e do Período de Subscrição	25/11/2025
8	Data limite para o encerramento do Período de Subscrição e liquidação da Oferta	28/11/2025
9	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	28/04/2026

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor.

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, estabelecida no Regulamento.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

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

**SANTANDER BRASIL GESTÃO DE
RECURSOS LTDA.**