

**Santander Papéis Imobiliários
Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander
Papéis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 51.646.298/0001-42**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstração financeira de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 (ii) às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R\$ 230.603 mil, correspondentes a 78,12% de seu patrimônio líquido, investidos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), mensurados a valor justo pela Administradora com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3.c item (ii) às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando às operações do Fundo e a relevância dos saldos destes investimentos, determinamos a custódia e mensuração a valor justo dos CRIs como área de foco em nossa auditoria

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com as informações da respectiva câmara custodiante; (ii) teste de mensuração dos CRIs em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pela Administradora; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Victor Vinicius Zanetin Zavagli
Contador
CRC nº 1 SP 289692/O-4

Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento)

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	2025	%PL	2024	%PL
ATIVO CIRCULANTE		12	0,00%	10	0,01%
Disponibilidades		12	0,00%	10	0,01%
Banco Santander (Brasil) S.A. (*)		12	0,00%	10	0,01%
Aplicações financeiras		301.518	100,10%	151.168	101,00%
De natureza não imobiliária					
Letras Financeiras do Tesouro	4	24.635	8,35%	2.306	1,54%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5	230.603	78,12%	138.966	92,84%
Operações compromissadas - CRI		40.225	13,63%	9.895	6,62%
Cotas de fundo de investimento imobiliário		6.055	2,05%	-	0,00%
Outros valores e bens		37	0,01%	0,00%	0,00%
Outros valores a receber		37	0,01%	-	0,00%
TOTAL ATIVO		301.567	100,11%	151.178	101,01%
PASSIVO	Nota	2025	%PL	2024	%PL
PASSIVO CIRCULANTE		6.389	2,16%	1.501	1,01%
Rendimentos a distribuir	10	6.128	2,08%	1.389	0,93%
Provisão reserva de lucros retidos		-	0,00%	-	0,00%
Valores a pagar - Taxa de administração (*)		41	0,01%	30	0,03%
Valores a pagar - Taxa de gestão (*)		163	0,06%	65	0,03%
Valores a pagar - Diversos		57	0,02%	16	0,02%
TOTAL PASSIVO		6.389	2,16%	1.501	1,01%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		295.178	100,00%	149.677	100,00%
Cotas integralizadas	9	294.644	99,82%	154.368	103,13%
Gastos com colocação de cotas		293	0,10%	293	0,20%
Lucros acumulados		43.936	14,88%	13.765	9,20%
Rendimentos distribuídos		(43.697)	-14,80%	(18.751)	-12,53%
Reserva de lucros retidos		2	0,00%	2	0,00%
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		301.567	102,16%	151.178	101,01%

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	2025	2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		31.163	10.734
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5	31.014	10.734
Renda com cotas de fundos de investimento imobiliário		149	-
Outros Ativos Financeiros		778	1.585
Apropriação de rendimentos - LFT	4	857	1.880
Desvalorização a valor justo - LFT		(79)	(295)
Outras Receitas/Despesas		(1.771)	(1.524)
Despesa de taxa de administração e gestão (*)	12	(1.391)	(1.226)
Despesas com auditoria e custódia		(77)	(77)
Demais despesas operacionais		(303)	(221)
Lucro líquido do exercício		30.171	10.795
Quantidade de cotas		29.563.321	15.436.840
Lucro por cota - R\$		1,02	0,70
Valor patrimonial da cota - R\$		9,98	9,70

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Rendimentos Distribuídos	Reserva de lucros retidos	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	154.368	293	2.970	(2.805)	(143)	154.683
Cotas de investimentos integralizadas	-	-	-	-	-	-
Lucros do exercício	-	-	10.795	-	-	10.795
Gastos com colocação de cotas	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros retidos	-	-	-	-	145	145
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(15.946)	-	(15.946)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	154.368	293	13.765	(18.751)	2	149.677
Cotas de investimentos integralizadas	140.276	-	-	-	-	140.276
Lucros do exercício	-	-	30.171	-	-	30.171
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(24.946)	-	(24.946)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	294.644	293	43.936	(43.697)	2	295.178

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Santander Papéis

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) - dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento da Taxa de Administração e Gestão		(1.282)	(1.166)
Recebimento de receitas financeiras - CRI		33.819	22.422
Auditoria e custódia		(77)	(90)
Rendimentos cotas de fundo de investimento imobiliário		48	-
Outras (despesas)/ receitas operacionais		(299)	(297)
Caixa líquido das atividades operacionais		32.209	20.869
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário		(5.954)	-
Aplicações - LFT		(154.502)	(142.470)
Resgates - LFT		132.952	204.204
Aplicações - CRI		(182.244)	(99.627)
Resgates - CRI		86.774	40.402
Aplicações - Operações compromissadas CRI		(99.919)	(287.773)
Resgate - Operações compromissadas CRI		70.617	280.168
Caixa líquido das atividades de investimento		(152.277)	(5.097)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	10	(20.207)	(15.777)
Cotas emitidas	8 e 18	140.276	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		120.069	(15.777)
Variação no caixa e equivalentes		2	(4)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		10	14
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		12	10

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 1º de agosto de 2023, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo aprovado pela CVM em 27 de junho de 2019, e com data de início das atividades em 19 de julho de 2019. O Fundo conta com uma única classe (“Classe”).

A Classe é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando as pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 31 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

As Letras Financeiras do Tesouro (LFT) são registradas pelo custo de aquisição e atualizadas, diariamente a valor de mercado. As valorizações e as desvalorizações dos títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica “Outros Ativos Financeiros”.

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são registradas pelo custo de aquisição, e são avaliadas diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliários estão apresentadas na rubrica “Valorização/desvalorização a valor justo”.

(ii) Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sendo demonstrados pelos seus respectivos valores justos, amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que a valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(iii) Operações compromissadas

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos juros auferidos.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

A Classe aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a parte de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento foram adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no Nível 3.

e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos da Classe.

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

g) Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

h) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata dia”.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Letras Financeiras do Tesouro

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 24.635 em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizado a valor de mercado (2024 – R\$ 2.306). As aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A movimentação ocorrida no exercício está descrita a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	2.306	62.454
Aplicações - LFT	154.502	142.470
Resgates - LFT	(132.952)	(204.204)
Apropriação de rendimentos - LFT	857	1.880
Desvalorização a valor justo – LFT	(78)	(294)
Saldo final	24.635	2.306

Títulos Públicos Federais: As Letras Financeiras do Tesouro, que foram calculados com base no “Preço Unitário de Mercado”, informado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA).

Em 31 de dezembro de 2025

Ativos Financeiros	Vencimento		Custo Corrigido	Valor justo
	Até 1 Ano	Acima de 1 Ano		
Tesouro SELIC (LFT)	-	24.635	24.478	24.635
Subtotal	-	24.635	24.478	24.635

Em 31 de dezembro de 2024

Ativos Financeiros	Vencimento		Custo Corrigido	Valor justo
	Até 1 Ano	Acima de 1 Ano		
Tesouro SELIC (LFT)	-	2.306	2.302	2.306
Subtotal	-	2.306	2.302	2.306

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

i. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Certificados de Recebíveis Imobiliários estão assim demonstrados, no montante de R\$ 230.603 (2024 – R\$138.966), classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pelas emissoras descritas nos quadros abaixo, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado e custodiados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, cuja composição em 31 de dezembro de 2025 está detalhada conforme segue:

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2025:

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Pagamento Principal	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor da curva	Valor de mercado
Brazilian Securities - BSCS	12L0033171	Não há	PMT	(a)	27/12/2012	12/11/2027	100 % IGPM + 6% a.a.	17	2.182	2.191
Habitasec Securitizadora S.A	19I0737680	Não há	PMT	(n)	18/10/2019	21/09/2034	100 % CDI	5.650	4.631	4.658
Gaia Securitizadora S.A.	21C0818332	Não há	PMT	(b)	24/03/2021	24/08/2032	100 % IPCA	9.958	6.174	6.000
Virgo Companhia de Securitização	21D0456641	brAAA(sf)	Bullet	(a)	12/05/2021	15/04/2036	100 % IPCA	2.435	2.503	2.491
True Securitizadora S.A.	21J1022783	Não há	PMT	(c)	29/10/2021	15/10/2031	100 % IPCA +7% a.a.	30.000	26.513	25.842
VERT Cia. Securitizadora S.A.	22F0930128	Não há	PMT	(d)	20/03/2024	22/03/2034	100 % CDI	18.002	16.512	15.706
Opea Securitizadora	22F1357736	Não há	PMT	(e)	12/09/2022	11/04/2034	100 % IPCA	4.071	3.694	3.515
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	Não há	PMT	(d)	25/08/2022	18/08/2027	100 % IPCA	9.823	5.147	4.962
Habitasec Securitizadora	22I0089943	Não há	PMT	(i)	09/09/2022	09/09/2032	100 % IPCA	14.382	14.449	13.756
Bari Securitizadora S.A.	22J0070697	Não há	PMT	(j)	19/10/2022	17/07/2036	100 % IPCA	8.800	9.784	8.846
True Securitizadora S.A.	22L1668408	Não há	PMT	(f)	13/01/2023	21/12/2034	100 % IPCA	5.160	4.954	4.945
Habitasec Securitizadora	23I1257019	Não há	PMT	(c)	20/09/2023	09/09/2032	100 % IPCA	4.740	4.742	4.511
Casec - Caixa de Assist. Saúde Empreg. da Codevasf	23L2482085	Não há	PMT	(g)	28/12/2023	17/12/2029	100 % IPCA	25.000	15.635	15.317
Bari Securitizadora S.A.	24C1693601	Não há	PMT	(k)	27/03/2024	17/03/2031	100% CDI + 3,00% a.a.	10.207	8.859	9.324
Casa de Pedra Securitizadora	24C2195885	Não há	PMT	(l)	05/04/2024	21/03/2036	100 % IPCA	10.000	10.000	9.478
Provincia Companhia Securitizadora	24D4617098	Não há	PMT	(m)	08/08/2024	07/07/2027	100% CDI + 4,25% a.a.	10.000	10.121	10.172
Provincia Companhia Securitizadora	24L1786704	Não há	PMT	(f)	16/12/2024	14/12/2027	100% CDI + 3,75% a.a.	14.000	14.156	14.238
Ray Bernard Consulting Services	25C3917602	Não há	PMT	(o)	28/03/2025	20/08/2035	100 % IPCA	#####	9.161	9.212
Leverage Companhia Securitizadora	25H3372853	Não há	PMT	(p)	28/08/2025	27/08/2035	100 % IPCA	12.600	12.331	12.328
Ray Bernard Consulting Services	25L0159688	AA-(EXP)sf(bra)	PMT	(q)	12/12/2025	19/12/2035	100 % IPCA	12.000	12.065	12.024
Leverage Companhia Securitizadora	25L2997535	Não há	Bullet	(r)	19/12/2025	24/12/2029	100% CDI + 3,00% a.a.	19.000	19.014	19.017
True Securitizadora S.A.	19L0867734	Não há	PMT	(o)	23/12/2019	30/11/2034	100% CDI + 1,00% a.a.	274	21.958	22.069

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2024:

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Pagamentos	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor da curva	Valor de mercado
Brazilian Securities - BSCS	12L0033171	Não há	PMT	(a)	27-12-2012	12-11-2027	100 % IGPM + 6% a.a.	17	3.247	3.197
Gaia Securitizadora S.A.	21C0818332	Não há	PMT	(b)	24-03-2021	24-08-2032	100 % IPCA	5.109	3.464	3.224
True Securitizadora S.A.	21J1022783	Não há	PMT	(c)	29-10-2021	15-10-2031	100 % IPCA +7% a.a.	15.391	13.721	12.956
VERT Cia. Securitizadora S.A.	22F0930128	Não há	PMT	(d)	20-03-2024	21-06-2028	100 % CDI	13.132	12.241	10.924
Opea Securitizadora	22F1357736	Não há	PMT	(e)	12-09-2022	11-04-2034	100 % IPCA	4.071	3.842	3.654
True Securitizadora S.A.	22L1668408	Não há	PMT	(f)	13-01-2023	21-12-2034	100 % IPCA	5.160	5.031	4.699
Casec - Caixa de Assistência à Saúde dos Empregados da Codevasf	23L2482085	Não há	PMT	(g)	28-12-2023	17-12-2029	100 % IPCA	15.000	13.657	12.401
True Securitizadora S.A.	19L0867734	Não há	PMT	(h)	23-12-2019	30-11-2034	100% CDI + 1,50% a.a.	128	10.667	10.658
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	Não há	PMT	(d)	25-08-2022	18-08-2027	100 % IPCA	9.823	6.863	6.494
Habitasec Securitizadora	22I0089943	Não há	PMT	(i)	09-09-2022	09-09-2032	100 % IPCA	14.382	14.744	13.803
Bari Securitizadora S.A.	22J0070697	Não há	PMT	(j)	19-10-2022	17-07-2036	100 % IPCA	8.800	9.933	8.837
Habitasec Securitizadora	23I1257019	Não há	PMT	(c)	20-09-2023	09-09-2032	100 % IPCA	4.740	5.048	4.729
Bari Securitizadora S.A.	24C1693601	Não há	PMT	(k)	27-03-2024	17-03-2031	100% CDI + 3,00% a.a.	10.207	9.556	9.565
Casa de Pedra Securitizadora	24C2195885	Não há	PMT	(l)	05-04-2024	21-03-2036	100 % IPCA	10.000	10.290	9.657
Provincia Companhia Securitizadora	24D4617098	Não há	PMT	(m)	08-08-2024	07-07-2027	100% CDI + 4,25% a.a.	10.000	10.096	10.107
Provincia Companhia Securitizadora	24L1786704	Não há	PMT	(f)	16-12-2024	14-12-2027	100% CDI + 3,75% a.a.	14.000	14.068	14.061
								139.960	146.468	138.966

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

(a)	Alienação Fiduciária do Imóvel / Alienação Fiduciária de Quotas / Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários / Reserva de Garantia
(b)	Fiança / Classe de Despesas
(c)	Alienação Fiduciária de Imóveis / Cessão Fiduciária / Seguro Patrimonial e de Lucros Cessantes / Classe de Despesas
(d)	Alienação Fiduciária de Imóveis / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Fiança / Classe de Despesas / Classe de Reserva de Juros
(e)	Alienação Fiduciária de Cotas / Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários
(f)	Alienação Fiduciária de Imóveis / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Aval / Fiança / Classe de Despesas
(g)	Alienação Fiduciária de Imóveis / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Fiança / Classe de Despesas / Classe de Reserva de Juros
(h)	Alienação Fiduciária dos Imóveis / Classe de Despesas / Classe de Reserva / Fiança
(i)	Alienação Fiduciária de Cotas / Alienação Fiduciária de Imóveis
(j)	Alienação Fiduciária das Ações / Cessão Fiduciária
(k)	Alienação Fiduciária de Imóveis / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Alienação Fiduciária das Participações / Classe de Despesas / Classe de Obras
(l)	Cessão Fiduciária / Alienação Fiduciária das Participações
(m)	Alienação Fiduciária do Imóvel / Alienação Fiduciária de Quotas / Cessão fiduciária
n	Penhor de Quotas / Fundos de Reserva (sem formalização) / Fiança (sem formalização)
o	/ Alienação Fiduciária de Imóveis / Hipoteca dos Imóveis Garantia / Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.
p	Alienação Fiduciária dos Imóveis / Fundo de Despesas (sem formalização) / Fundo de Reserva (sem formalização) / Fiança (sem formalização)
q	Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma (sem formalização conforme previsto no termo) / eguro de Imóvel (sem formalização conforme previsto no termo)
r	Aval de Outros (sem formalização) / Alienação Fiduciária de Imovel / Alienação Fiduciária de Quotas / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Fundo de Despesas (sem formalização)
s	Fiança (sem formalização) / Alienação Fiduciária / Cessão Fiduciária
t	Aval (sem formalização) / Alienação Fiduciária de Quotas / Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios / Fundo de Despesas (sem formalização)
	Fundo de Despesas, conforme termo de emissão (sem formalização)

Para fins de apresentação nas demonstrações financeiras, tais títulos estão reconhecidos no ativo circulante, independente dos seus prazos de vencimento.

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites das securitizadoras.

A Classe ainda detém um total de R\$ 40.225 (2024 – R\$ 9.985) referente a operações compromissadas atreladas a CRI.

A movimentação na conta de CRIs nos exercícios está descrita a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	148.861	93.720
Aplicações – CRI	182.244	99.626
Resgates – CRI	(86.774)	(40.402)
Aplicações – Operações compromissadas CRI	99.919	287.773
Resgates – Operações compromissadas CRI	(70.617)	(280.168)
Recebimento de receitas financeiras - CRI	(33.819)	(22.422)
Resultado - CRI	31.014	10.734
Saldo final	270.828	148.861

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

As operações compromissadas foram detalhadas conforme CRI

ii. Cotas de fundos de investimento imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários estão assim demonstradas, no montante de R\$ 6.055 (2024 – R\$ 0), classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo, registrados pelo custo de aquisição e subsequente mensurados ao valor justo com base nas cotações de mercado e são custodiados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, cuja composição em 31 de dezembro de 2025 está detalhada conforme segue:

Fundo investido	2025		
	Quantidade	Valor da cota	Valor contábil
Kinea Índice de Preços FII – KNIP11	66.874	90,54	6.055

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Gestora ou à Administradora realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e dos membros do Comitê de Investimento em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes Ativos, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais Ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, estando tais Ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos Ativos na Carteira.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

A CLASSE está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que a Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da CLASSE e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pela CLASSE são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A CLASSE tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a CLASSE e para os COTISTAS.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

A CLASSE poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados Ativos podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a CLASSE poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido.

g) Riscos de Concentração da Carteira

Caso a CLASSE invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na CLASSE terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a CLASSE sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

h) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pela CLASSE são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da CLASSE é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pela CLASSE têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações da CLASSE não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que a CLASSE investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, a CLASSE poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da CLASSE ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

k) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Os imóveis que venham a excepcionalmente integrar o patrimônio do FUNDO, em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, poderão apresentar riscos diretamente relacionados aos imóveis, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, o que poderá comprometer os rendimentos da CLASSE e, consequentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Ademais, caso a CLASSE venha a deter imóveis, a CLASSE e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro.

l) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A CLASSE somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a CLASSE venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela CLASSE e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a CLASSE poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

m) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros da CLASSE será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

n) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas (e de eventuais novas Ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação da CLASSE caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas Ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de a CLASSE ter um patrimônio menor do que o esperado em cada Oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada Oferta de Cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva Oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, a CLASSE será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a CLASSE não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva Oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada Oferta poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pela CLASSE com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais Ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

o) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas são projetadas para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da CLASSE seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

p) A Classe Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

A CLASSE poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas, nas hipóteses de emissão deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade da CLASSE pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

q) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

r) Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, 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 FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

s) Risco Jurídico e Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis à CLASSE e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante à CLASSE e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade da CLASSE se desfazer de Ativos que de outra forma permaneceriam em sua Carteira.

t) Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo CLASSE em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela CLASSE quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela CLASSE ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) a CLASSE possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela CLASSE em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pela CLASSE tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a CLASSE ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

u) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

v) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a CLASSE e o ADMINISTRADOR, entre a CLASSE e o GESTOR, entre a CLASSE e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da CLASSE e entre a CLASSE e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão da CLASSE e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à CLASSE e aos Cotistas.

w) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

x) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da CLASSE e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de Oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

y) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos na CLASSE expõe o investidor aos riscos a que a CLASSE está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a CLASSE e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

z) Riscos de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de a CLASSE vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve a CLASSE a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, a CLASSE passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

aa) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do FUNDO.

bb) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da CLASSE e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

cc) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

A CLASSE poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a CLASSE não realize o investimento em Ativos no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, nos termos do item 4.6. deste Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pela CLASSE poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do GESTOR.

dd) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pela CLASSE poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o GESTOR possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o GESTOR deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

ee) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das Cotas, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ff) Risco da Justiça Brasileira

A CLASSE poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e Ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a CLASSE obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

gg) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, a CLASSE será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à CLASSE e aos Cotistas.

hh) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pela CLASSE serão administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados da CLASSE dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela CLASSE por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à CLASSE e aos Cotistas.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

ii) Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

jj) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na Oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

kk) Valor de Mercado das Cotas

As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE.

8. Emissão, amortização e resgate de cotas

O patrimônio do Classe é representado por uma única classe das Cotas.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas.

A primeira emissão de cotas, foram emitidas, inicialmente, 3.000.000 de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00, perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 300.000.

a. Emissão

Na emissão de cotas da Classe deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Conforme Anúncio de Encerramento de Oferta Pública das Cotas da 2ª Emissão do Fundo (SAPI11), realizado em 2 de dezembro de 2025, a Oferta consistiu na distribuição pública das Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder (Banco Santander S.A.).

A Oferta foi composta, inicialmente, por até 14.334.838 (quatorze milhões, trezentas e trinta e quatro mil, oitocentas e trinta e oito) de Cotas, nominativas e escriturais, pelo Preço de Emissão de R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos). De acordo com Anúncio de Encerramento, foram subscritas e integralizadas 14.126.481 (quatorze milhões, cento e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e uma) Cotas no âmbito da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total da Oferta de R\$ 139.993 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e um centavos).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 14.126.481 cotas no montante de R\$ 140.276 (2024 - não houve emissão de cotas).

b. Resgate

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

c. Amortização

A Administradora poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas da Classe.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pela Classe.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o patrimônio líquido da Classe está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma.

	31/12/2025	31/12/2024
Patrimônio Líquido	295.178	149.677
Quantidade de cotas integralizadas	29.563.321	15.436.840
Valor patrimonial das cotas	9,98	9,70

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio dos exercícios estão assim representadas:

Exercício	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	163.415	9,98	2,98
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	153.920	9,70	(90,32)(*)

(*) Houve uma diminuição significativa na rentabilidade final da Classe em decorrência do desdobramento das ações em outubro de 2024, nada interferindo na performance da Classe no exercício de 31 de dezembro de 2024.

10. Política de distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº1/2014, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	30.171	10.795
Despesas operacionais não pagas (despesas antecipadas)	(261)	(112)
Renda com cotas de fundos de investimento imobiliário	(138)	-
Resultado com títulos de renda fixa – LFT	79	294
Resultado com títulos de renda fixa - CRI	(4.909)	4.728
Outras despesas	4	95
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.946	15.800
(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício	-	145
Rendimentos apropriados/declarados	24.946	15.946
Rendimentos a distribuir	(6.128)	(1.389)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	1.389	1.220
Rendimentos líquidos pagos no exercício	20.207	15.777

Em conformidade com o regulamento do Fundo, 95% do resultado do exercício é destinado à distribuição aos cotistas. O montante distribuído ao longo do exercício é apurado e com base na média mensal dos resultados auferidos durante o período, refletindo, portanto, a competência dos meses em que ocorreram as efetivas distribuições.

Dessa forma, a média mensal do resultado do exercício corresponde diretamente aos meses de distribuição, assegurando a consistência entre o resultado gerado e os valores efetivamente distribuídos aos cotistas ao longo do exercício.

Considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

97,00% (*) 99,85%

(*) O percentual de distribuição de rendimentos referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 contempla a distribuição de rendimentos paga durante o mês de janeiro de 2026.

11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

A gestão da carteira caberá à Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em estrita observância, quando aplicável, às orientações do Comitê de Investimento e/ou da assembleia geral de cotistas, como Gestora.

A prestação dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, liquidação e escrituração das cotas, são realizados pela Administradora.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

12. Remuneração da administração

Taxa Global - no âmbito da Classe, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração das Cotas, é devida pela Classe aos Prestadores de Serviços Essenciais à taxa global ("Taxa Global") equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração. No âmbito da Classe, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração das Cotas, será devida pela Classe aos Prestadores de Serviços Essenciais à taxa global ("Taxa Global") equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

A segregação da taxa global entre os prestadores de serviços essenciais e distribuidores está disponível aos Cotistas no Website do Gestor, conforme site:

<https://www.santanderassetmanagement.com.br/conteudos/relatorio-de-transparencia>.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Taxa Global representará uma remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa Global é calculada sobre o valor de mercado da Classe no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriada e paga mensalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para fins do cálculo da Taxa Global, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido.

Até 29 de junho de 2025 - pela prestação dos serviços de administração da Classe, incluindo os serviços de administração propriamente dita, os serviços de custódia, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), a Classe pagará uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas da Classe divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA ("taxa de administração").

A taxa de administração era provisionada diariamente, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua apuração. Para fins do cálculo da taxa de administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizava-se o valor do patrimônio líquido da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou despesa de taxa global no montante de R\$ 1.391.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Classe registrou despesas de taxa de administração e de gestão, no montante total de R\$ 1.226.

Taxa de distribuição - tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a cada emissão de Cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas, a exclusivo critério do Gestor, uma taxa máxima de distribuição (“Taxa Máxima de Distribuição”), incidente sobre as Cotas objeto das respectivas Ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

Taxa de performance - não há cobrança de taxa de performance na Classe.

13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

(i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;

(ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

A Classe, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14. Principais encargos debitados na Classe

Os encargos debitados à Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio mensal apresentado no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% S/PL Médio	Valor	% S/PL Médio
Despesa de taxa de administração e gestão (*)	1.391	0,85	1.226	0,80
Despesas com auditoria e custódia	77	0,05	77	0,05
Demais despesas operacionais	303	0,19	221	0,14
Total	1.771	1,08	1.524	0,99

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

15. Partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre a Classe e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme abaixo:

Transação c/ parte relacionadas	Posição		Resultado	Resultado	Parte relacionada
	31/12/2025	31/12/2024	2025	2024	
Saldo em Conta Corrente	12	10	-	-	Administradora/Gestora
Taxa de administração a pagar	41	30	385	364	Administradora/Gestora
Taxa de gestão a pagar	163	65	1.006	863	Administradora/Gestora

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

2025

	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Certificados de recebíveis imobiliários + compromissadas	-	270.828	270.828
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.055	-	6.055
Letras Financeiras do Tesouro	24.635	-	24.635
Total do ativo	24.635	270.828	301.518

2024

	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Certificados de recebíveis imobiliários + compromissadas	-	148.861	148.861
Letras Financeiras do Tesouro	2.306	-	2.306
Total do ativo	2.306	148.861	151.167

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas à Classe estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração realizado em 26 de junho de 2025 foram deliberadas as seguintes alterações (i) o Fundo encontra-se devidamente constituído e a sua respectiva documentação encontra-se devidamente registrada junto à CVM, inclusive, sem limitação, no que diz respeito ao seu regulamento ("Regulamento"); (ii) por meio da edição Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), a CVM instituiu um novo marco regulatório aplicável à indústria de fundos de investimento e estabeleceu novas regras sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e de suas classes de cotas, com início da vigência a partir de 2 de outubro de 2023, em substituição, dentre outras, às regras até então constantes da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro; e (iii) os regulamentos de todos os fundos de investimento deverão ser adaptados às disposições da Resolução CVM 175 e de seus respectivos anexos normativos, em observância aos prazos e condições estipulados por meio da referida norma, bem como alterar a denominação do Fundo para Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Conforme Termo de Apuração Assembleia Geral Cotista realizada em 29 de agosto de 2025 foram deliberadas as seguintes alterações

- i. a aquisição da totalidade dos ativos do SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.521/0001-45, administrado e gerido pela Administradora e pela Gestora respectivamente (“SADI11” e, quando em conjunto com o Fundo, “Fundos”), para posterior liquidação do SADI11, pelo valor que tais ativos estiverem contabilizados no patrimônio do SADI11 no momento da respectiva aquisição. Para fins da referida alienação, o SADI11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do Fundo, emitidas a valor patrimonial, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o SADI11 deterá contra o Fundo 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 Fundo e/ou caixa integrante de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do SADI11 (“Operação”).
- ii. aprovar a possibilidade de quaisquer classes do Fundo, (a) adquirir certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos financeiros que sejam estruturados, originados ou distribuídos pela Administradora ou Gestora do Fundo ou pessoas a ela ligadas, ou que tenham como, contraparte, devedores, ou garantidores ou outra forma de retenção de risco, a Administradora do Fundo ou fundos administrados ou geridos pela Administradora ou Gestora do Fundo (“Ativos Financeiros”); (b) adquirir cotas de fundos de investimento (“Fundos Investidos”) geridos pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, que atendam, em ambos os casos, o processo de seleção desses ativos, os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora e aos critérios de elegibilidade previstos no Anexo I do Edital de Convocação; e (c) em relação ao patrimônio líquido do Fundo destinado à sua liquidez: (c.1) adquirir cotas de fundos de investimento líquidos administrados ou geridos pela Administradora ou Gestora do Fundo; (c.2) adquirir ativos e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou Gestora do Fundo ou pessoas a ela ligadas; e (c.3) realizar operações tendo a Administradora ou Gestora do Fundo ou pessoas a ela ligadas como contraparte; e
- iii. autorizar a Administradora a contratar parte relacionada para exercer a função de formador de mercado para cotas de emissão de quaisquer classes do Fundo, desde que respeitadas as condições e remunerações praticadas no mercado.

Conforme fato relevante ocorrido em 7 de outubro de 2025 foi deliberada a seguinte manifestação (i) Conforme Termo de Apuração e Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.521/0001-45 (“SADI11”) divulgado em 30 de setembro de 2025, foi aprovada a dissolução e liquidação do SADI11, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do SADI11 para o SADI11.

**Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Santander Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.646.298/0001-42**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Notas explicativas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Conforme fato relevante ocorrido em 31 de outubro de 2025 foi deliberada a seguinte manifestação (i) 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.

Conforme Anúncio de Encerramento de Oferta Pública das Cotas da 2ª Emissão do Fundo (SAPI11), realizado em 2 de dezembro de 2025, a Oferta consistiu na distribuição pública das Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder (Banco Santander S.A.).

A Oferta foi composta, inicialmente, por até 14.334.838 (quatorze milhões, trezentas e trinta e quatro mil, oitocentas e trinta e oito) de Cotas, nominativas e escriturais, pelo Preço de Emissão de R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos). De acordo com Anúncio de Encerramento, foram subscritas e integralizadas 14.126.481 (quatorze milhões, cento e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e uma) Cotas no âmbito da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total da Oferta de R\$ 139.993 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e um centavos).

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

20. Eventos subsequentes

Conforme instrumento particular de alteração realizado em 6 de março de 2026 foram deliberadas as seguintes alterações (i) inclusão do item 6.5 sobre a Taxa Máxima de Custódia ao anexo descritivo da classe única do Fundo, de forma a esclarecer que não haverá cobrança de taxa de custódia no âmbito do Fundo; (ii) Em decorrência do item acima, e adequação do regulamento do Fundo aos termos do Ofício Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE e do documento ANBIMA de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, alterar a redação do item 6.1; e, (iii) a consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo considerando as alterações acima, o qual passará a vigorar a partir da data de 12 de março de 2026.

* * *

Diego Santos Almeida
Contador CRC Nº 1SP 316054/O-4

Angela Amodeo
Diretora Executiva