

São Paulo, 19 de maio de 2025.

Aos cotistas do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ref.: **Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Prezados Cotistas,

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

(atual denominação da Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), instituição financeira, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administradora**”), na qualidade de administradora fiduciária do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71 (“**Fundo**”), gerido pela **SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 10.231.177/0001-52 (“**Gestora**”), vêm apresentar a V. Sas. a proposta da Administradora e da Gestora, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária (“**AGE**” ou “**Assembleia**”), a ser realizada mediante consulta formal, a qual terá a sua apuração no dia 10 de junho de 2025, conforme carta consulta divulgada na presente data.

Na presente data, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia (“**Ordem do Dia**”):

- (i) **Liquidação do Fundo mediante alienação da totalidade dos ativos do Fundo de acordo com Proposta BTG:** Aprovar a liquidação do Fundo, por meio da alienação, ao BTG Pactual Logística FII, CNPJ nº 11.839.593/0001-09 (“**BTLG11**”), na hipótese (a), abaixo; ou à BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., CNPJ nº 09.631.542/0001-37, na hipótese (b), abaixo (“**Comprador**”), nos termos da Carta Proposta, assinada em 19 de maio de 2025 (“**Proposta BTG**”), dos ativos do Fundo, compreendendo (i) 100% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM, CNPJ nº 23.570.871/0001-46, proprietário da fração ideal de 75% do imóvel “WT Morumbi”; (ii) 100% do imóvel “Edifício Work Bela Cintra”; (iii) 100% do imóvel “Galpão Santo André”; (iv) cotas dos FIIs investidos pelo Fundo; e (v) caixa do Fundo (incluído os valores disponíveis no Fundo e os valores a receber) (“**Operação**”), pelo preço de:
- a)** R\$ 475.950.779,00 a serem pagos por meio da entrega ao Fundo de cotas do BTLG11, a serem emitidas por seu valor patrimonial;
- ou
- b)** R\$ 408.708.909,08, pago à vista em moeda corrente nacional, pelo Comprador e/ou suas partes relacionadas, observado, em ambos os casos, o ajuste de preço aplicável.

A Proposta BTG prevê ainda um período de exclusividade de até 5 (cinco) meses.

A Operação está sujeita a diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, a realização de diligência pelo Comprador, a negociação dos termos dos contratos definitivos da Operação, e eventuais autorizações regulatórias, governamentais e/ou de outros terceiros, conforme aplicáveis.

Adicionalmente, o preço de aquisição foi calculado considerando diversas premissas definidas com base em posições de caixa, recebíveis futuros e obrigações do Fundo. Nesse sentido, o valor da Operação será objeto de ajustes.

Após a conclusão da Operação, o Fundo deverá ser automaticamente liquidado pela Administradora, sendo a totalidade das cotas do Fundo amortizadas conforme deliberação do item (ii) abaixo. Antes da realização da amortização das cotas a Administradora deverá realizar o pagamento de todos os custos, despesas e encargos do Fundo.

(ii) **Recebimento do Pagamento em Cotas:** condicionada à aprovação do item (i) acima, aprovar que o pagamento do valor de aquisição dos ativos do Fundo pelo Comprador no contexto da Operação seja realizado por meio do pagamento em cotas. Nesse caso, o BTLG11 irá aprovar a emissão de novas cotas, com base em seu valor patrimonial na data de tal emissão, que serão integralizadas pelo Fundo com os créditos detidos em face do BTLG11, em decorrência da Operação.

Após o Fundo receber cotas do BTLG11, o Fundo deverá realizar a amortização integral das suas cotas, por meio (i) da entrega das cotas do BTLG11 aos Cotistas, na proporção de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, sendo que, a partir de tal amortização, os Cotistas passarão a ser cotistas do BTLG11, conforme fator de proporção a ser informado em comunicado ao mercado a ser enviado pela Administradora previamente à liquidação do Fundo, e (ii) caso o Fundo ainda detenha recursos em caixa após o pagamento integral de todas as despesas e encargos do Fundo porventura ainda existentes, os recursos remanescentes serão distribuídos aos Cotistas. A Administradora deverá informar os cotistas sobre os procedimentos acerca da amortização das cotas do Fundo por meio da entrega das cotas do BTLG11, incluindo eventuais procedimentos a serem observados nos casos de cotistas do Fundo que tiverem direito a fração de cotas do BTLG11 (incluindo informação sobre a alienação das frações de cotas do BTLG11 para evitar a entrega aos cotistas de cotas fracionárias).

Observação: Caso a matéria (2), acima, **não** seja aprovada, o pagamento do valor de aquisição dos ativos do Fundo pelo Comprador no contexto da Operação deverá ser realizado em moeda corrente nacional, adotando-se, assim, a opção de compra prevista no item (1.b), acima. Nessa hipótese, a Administradora deverá realizar a amortização integral das cotas do Fundo em moeda corrente nacional, sendo certo que antes da realização da amortização das cotas deverá realizar o pagamento de todos os custos, despesas e encargos do Fundo, bem como de eventuais tributos devidos.

Proposta da Administradora e da Gestora: Com o objetivo de viabilizar uma manifestação de voto devidamente informada por parte dos Cotistas, a Administradora, conforme indicação da Gestora, esclarece que a presente Assembleia é resultado da estratégia adotada pela Administradora e Gestora com o objetivo de buscar opções de destravamento de valor do Fundo, de forma a refletir no valor de mercado de suas cotas, que estão sendo negociadas abaixo do valor patrimonial,

conforme manifestado no Comunicado ao Mercado do Fundo divulgado em 12 de novembro de 2024 (“**Comunicado ao Mercado**”). No mesmo Comunicado ao Mercado foi informado aos seus Cotistas e ao mercado a contratação da Grow Real Assets Capital Ltda. (“**Grow**”), para assessoria financeira e estratégica ao Fundo, buscando avaliar diversas alternativas, incluindo, mas não se limitando à venda de ativos, reciclagem de carteira, redução de passivo, novas ofertas, ingresso de novos investidores estratégicos, bem como eventuais fusões / incorporações, sempre priorizando o alinhamento de interesses do Fundo e de seus cotistas.

No âmbito da contratação da Grow, conforme mencionada acima, após realizar uma análise profunda da situação do Fundo, foi organizado um processo competitivo amplo com os principais investidores do mercado capazes de apresentar propostas que atendessem aos melhores interesses dos cotistas e do Fundo. Foram contatados 63 participantes do mercado de diferentes perfis (estratégicos, financeiros, gestores, family offices, etc.), dos quais 11 interessados submeteram propostas.

As propostas recebidas foram analisadas com base, principalmente, nos seguintes critérios: maximização do valor dos imóveis e das cotas do Fundo, solução mais completa para o Fundo e seus cotistas e risco de execução da operação (p.ex.: dependência de captação de recursos, *track record* do possível comprador, etc.).

De todas as propostas recebidas, a que apresentou a melhor relação risco-retorno foi a do Comprador, mesmo considerando o ajuste de preço a ser realizado. A proposta se destacou por oferecer uma combinação entre maior potencial de valorização e menores riscos associados, uma vez que o BTLG11 possui maior porte, portfólio de ativos de alta qualidade, melhor liquidez e baixa alavancagem. Além disso, a gestora proponente apresentou maior comprometimento com o processo competitivo e se destaca pela robustez institucional e histórico consistente de gestão. As demais propostas, por sua vez, apresentaram (i) uma relação risco retorno menos vantajosa, (ii) soluções parciais para o Fundo e/ou (iii) estruturas mais complexas e com maior risco de execução.

De qualquer forma, vale ressaltar que a proposta de pagamento em moeda corrente, apesar de representar um valor mais baixo, fica imune aos riscos associados a um ativo como uma cota de FIL.

Sobre o ajuste de preço, vale ressaltar que, conforme mencionado acima, a proposta do Comprador considerou diversas premissas com base em posições de caixa, recebíveis futuros e obrigações do Fundo com base em informações contábeis do Fundo disponíveis na data de celebração da Proposta BTG. Como o Fundo manterá suas atividades até a eventual conclusão da Operação, tais premissas sofrerão variações e, na melhor estimativa da Administradora e da Gestora, poderá acarretar uma variação negativa no preço de aquisição. De qualquer forma, mesmo considerando o ajuste de preço, o Administrador e Gestor entendem que a Proposta BTG é a que apresenta a melhor relação risco-retorno aos cotistas.

Em resumo, a Administradora e a Gestora estimam que o impacto do ajuste de preço acima mencionado, bem como dos custos de liquidação do Fundo, será de aproximadamente 5%, podendo variar acima ou abaixo desta estimativa. Nesse sentido, cada cota do SARE11 deverá corresponder a aproximadamente R\$ 4,88 no valor patrimonial das cotas do BTLG11 (atualmente de R\$103,81). Adicionalmente, vale ressaltar que quando da entrega das cotas do BTLG11, se assim for aprovado, será pelo seu valor de mercado que atualmente apresenta um deságio entre 3% e 5% da sua atual cota patrimonial.

Importante destacar que esses cálculos são uma estimativa, já que ainda não é possível determinar desde logo todas as variações que poderão ocorrer até a conclusão da Operação.

A proposta acima mencionada apresenta um desconto de aproximadamente 38% sobre a cota patrimonial atual do Fundo e descontos da mesma proporção para os ativos imobiliários,

especificamente o WT Morumbi, Work Bela Cintra e Galpão Santo André. Esse nível de desconto está relacionado principalmente ao elevado custo de oportunidade fruto da taxa de juros Selic de 14,75%, no maior patamar dos últimos 20 anos, que afeta negativamente os valores dos imóveis e consequentemente as cotas de FIIs. Dessa forma, entendemos que o momento atual de mercado não é propício para a realização de venda de ativos imobiliários, com desconto em relação ao seu valor patrimonial.

A proposta ora submetida à deliberação visa, por outro lado, considerar também o custo de carregamento do portfólio diante de uma taxa de juros real tão elevada no curto e médio prazo. Assim a Assembleia é convocada pela Gestora com o propósito de apresentar aos cotistas mais uma alternativa, permitindo que a decisão sobre eventual alienação e consequente liquidação do fundo seja tomada de forma transparente, à luz das condições atuais e potenciais caminhos para a geração de valor aos cotistas.

Adicionalmente, a Gestora destaca ainda que no último ano obteve diversos marcos positivos para a performance do Fundo: (i) novas locações no WT Morumbi que totalizam mais de 6,5 andares ou 11.000 m²; (ii) venda do ativo Barueri com ganho de capital no montante de R\$ 6 milhões e recomposição do caixa do Fundo; (iii) a mais recente locação de 51% do ativo de Santo André, em um contrato atípico de 20 (vinte) anos; (iv) bem como melhoria das práticas de gestão e divulgação de informações do Fundo. Acreditamos no potencial de recuperação do Fundo, bem como que seus ativos serão mais valorizados em melhores condições de mercado.

Assim, em linha com a estratégia mencionada acima, a Administradora, conforme indicação da Gestora, entendeu por cumprir seu dever fiduciário e apresentar aos cotistas a possibilidade de deliberar acerca da liquidação do Fundo por meio da aceitação da Proposta BTG e recebimento: (i) de cotas do BTLG11, ou (ii) dinheiro. Ressaltando ainda que, caso a referida matéria não seja aprovada, a Administradora e a Gestora continuarão, no melhor interesse dos investidores, a prestar o serviço de administração e gestão respectivamente.

Sendo o que nos cumpria para o momento, a Administradora fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado:

E-mail: SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br

Atenciosamente,

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de administradora do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.**

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., na qualidade de gestora do
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

* * *