

SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 32.903.702/0001-71

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 6 DE ABRIL DE 2021

- 1 DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 6 de abril de 2021, às 10h, na sede da Administradora (abaixo qualificada), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005.
- 2 CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Regulamento do **Santander Renda de Alugueis Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no website da Santander Caceis Brasil DTVM S.A. (“Administradora”): https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813.
- 3 PRESENÇA:** Presentes os cotistas que representam 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Administradora e da Santander Brasil Gestão de Recursos LTDA (“Gestor”).
- 4 MESA:** Presidente: **Heloiso Wilkem da Silva Rodrigues**, Secretário (a): **Camila Costa Porto**
- 5 ORDEM DO DIA:**
 - 5.1.1.** a aprovação da distribuição pública primária da 3ª (terceira) emissão (“3ª Emissão”) de cotas do Fundo, em série única (“Cotas”), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”), e contará com a **SANTANDER CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A – 24º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 51.014.223/0001-49 (“Coordenadora Contratada”), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder e a Coordenadora Contratada, “Instituições Participantes da Oferta”), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de

31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 3ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como de seus principais termos e condições (“Oferta”), incluindo:

- a. Público Alvo da Oferta: (i) “Investidores Institucionais”: quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na forma prevista nos documentos da Oferta, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido), assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) “Investidores Não Institucionais”: quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição de Cotas da 3ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor (em conjunto, “Investidores”). O valor máximo de Cotas da 3ª Emissão que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
- b. Negociação e Custódia das Cotas da 3ª Emissão no Mercado. as Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 3ª Emissão realizadas pela B3;
- c. Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição. O valor da emissão por Cota da 3ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será determinado com base no valor patrimonial das cotas na data do último fechamento do mês de março, a ser divulgado

em 31 de março de 2021, nos termos do item 8.4.1. regulamento do Fundo (“Valor de Emissão por Cota” e “Regulamento”, respectivamente), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de modo que ao preço de aquisição por Cota da 3ª Emissão a ser pago pelo Investidor será acrescido um percentual de até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos Investidores;

- d. Valor da Oferta. O valor da Oferta será de até R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“Valor da Oferta”). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 3ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2% (dois por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 3ª Emissão será de até R\$ 367.200.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões e duzentos mil reais), sem considerar a possibilidade do exercício da opção de Montante Adicional (conforme abaixo definido);
- e. Destinação de Recursos. Os recursos a serem obtidos com a 3ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor para: (i) a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) e Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento) que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora e pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo; e (ii) o pagamento final da aquisição da totalidade das cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.570.871/0001-46, que, por sua vez, é o único e legítimo proprietário de unidades autônomas objeto das matrículas 422.693 e 422,721 a 422.748 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP integrantes do Condomínio WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, nº 14.261 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000, com área BOMA de 46.814 m²;
- f. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, Cotas da 3ª Emissão cujo valor mínimo corresponda a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 (“Distribuição Parcial”). As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

- g. Montante Adicional. A Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, da Coordenadora Contratada e do Gestor, poderá optar por acrescentar o Valor da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões reais) ("Montante Adicional"). As Cotas referentes ao Montante Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, se emitidas, não estarão sujeitas ao Direito de Preferência;
- h. Custo Unitário de Distribuição. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 3ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 3ª Emissão, que será equivalente a até 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais ("Custo Unitário de Distribuição"). Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora;
- i. Investimento Mínimo. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 200 (duzentas) Cotas da 3ª Emissão ("Investimento Mínimo"), sendo que cada Cota deverá ser integralizada pelo Valor de Emissão por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição. A quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- j. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão. Exceto pelas Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 3ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- k. Prazo de Distribuição. O prazo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição"); e

- I. Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

5.1.2. caso seja aprovado o item (i) acima, a aprovação da outorga do direito de preferência os cotistas atuais para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste sentido, a Administradora e o Gestor gostariam de propor que a 3ª Emissão seja realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base, conforme documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). O período para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação de fato relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, informando os termos e condições da 3ª Emissão. Não haverá a possibilidade de cessão do Direito de Preferência. A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será o dia da divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta ("Data Base"). O Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para direito de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, a ser indicado nos documentos da Oferta. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos e limitações descritos no fato relevante a ser divulgado após a aprovação da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 3ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 3ª Emissão fracionárias;

5.1.3. a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "l", do item 5.1.1. acima, bem como os termos e condições não previstos no item 5.1.2. acima (caso o item 5.1.2. seja aprovado); (b) firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, atualizar o Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 3ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

6 **ESCLARECIMENTOS INICIAIS:** A Administradora deu início à assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado.

7 DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

7.1.1 por unanimidade com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da distribuição pública primária da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder e contará com a Coordenadora Contratada, podendo contar ainda com outras Participantes Especiais, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/08, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 3ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3, bem como de seus principais termos e condições da Oferta, de acordo com as características descritas na Ordem do Dia acima.

7.1.2 por unanimidade com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da outorga do direito de preferência os cotistas atuais para a subscrição de novas Cotas do Fundo, de acordo com as características descritas na ordem do dia acima.

7.1.3 por unanimidade com 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, pela aprovação da autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas “a” a “m”, do item (i) da Ordem do Dia, bem como os termos e condições não previstos no item (ii) da Ordem do Dia; (b) firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, atualizar o Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 3ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

8 ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada está ata em forma de sumário, foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 6 de abril de 2021.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:

Heloiso W. S. Rodrigues

Presidente

Camila Costa Porto

Secretário(a)