

**SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 32.903.702/0001-71

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2020**

- 1 DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos **07** de **agosto** de 2020, às **10h**, na sede do Administrador (abaixo qualificado), 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. (**“Administrador”**): [https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id\\_fund=813](https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=813)
- 3 PRESENÇA:** Presentes os cotistas que representam **1,46%** (um inteiro e quarenta e seis centésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo. Presentes ainda os representantes legais do Administrador e da Santander Brasil Gestão de Recursos LTDA (**“Gestor”**).
- 4 MESA:** Presidente: **Heloiso Wilkem da Silva Rodrigues**, Secretário (a): **Diego Sampaio Pereira**
- 5 ORDEM DO DIA:**
  - 5.1.1** a aprovação da distribuição pública primária com esforços restritos da 2ª (segunda) emissão (**“2ª 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 2ª Emissão (**“Coordenadora Líder”**), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (**“Coordenadoras Contratadas”**) e, em conjunto com a Coordenadora Líder, **“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 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (**“Instrução CVM nº 476/09”**), e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 2ª 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 Profissionais nos termos da regulamentação da CVM e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 2ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em qualquer valor (**“Investidores Profissionais”**) ou (ii) os cotistas atuais do Fundo nos termos do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
    - b. Negociação e Custódia das Cotas da 2ª Emissão no Mercado: as Cotas da 2ª 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 2ª Emissão realizadas pela B3. As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476, observado que, caso as Cotas de 2ª Emissão sejam subscritas ou adquiridas pelos Investidores Profissionais, (a) durante a vigência da Deliberação da CVM nº 849, de 31 de

março de 2020 (“Deliberação CVM nº 849”), qual seja, de 01 de abril de 2020 até 01 de agosto de 2020 (inclusive), referidas Cotas deixarão de estar sujeitas ao prazo de 90 (noventa) dias de restrição para negociação; e (b) após a vigência da Deliberação CVM nº 849, ou seja, a partir de 02 de agosto de 2020 (inclusive), referidas Novas Cotas estarão sujeitas ao prazo de 90 (noventa) dias de restrição para negociação, observado o disposto no item VIII da Deliberação CVM nº 849 e nos itens de 4 a 6 do Ofício-Circular da CVM nº 4/2020-CVM/SRE.

As Cotas da 2ª Emissão adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) não estão sujeitas ao prazo de restrição acima mencionado.

- c. Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição. O valor da emissão por Cota da 2ª Emissão, conforme recomendação do Gestor, será de R\$ 100,14 (cem reais e catorze centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento de junho de 2020, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas, 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 2ª Emissão pelos Investidores Profissionais, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos), de modo que o preço de aquisição por Cota da 2ª Emissão a ser pago exclusivamente pelo Investidor Profissional será de R\$ 101,64 (cento e um reais e sessenta e quatro centavos), equivalente a um percentual de até 1,5% (um e cinquenta) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo, portanto, todos os custos da oferta arcados pelos novos Investidores Profissionais;
- d. Valor da Oferta. O valor da Oferta será de até R\$ 380.532.000,00 (trezentos e oitenta milhões e quinhentos e trinta e dois mil de reais) (“Valor da Oferta”). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 2ª Emissão, equivalente ao percentual de até 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 2ª Emissão, no valor de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 2ª Emissão será de até R\$ 386.232.000,00 (trezentos e oitenta e seis milhões, duzentos e trinta e dois 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 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor, preferencialmente, para a 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 m<sup>2</sup>;
- f. Quantidade Total de Cotas da 2ª Emissão. Serão emitidas até 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo a oferta o valor total de até R\$ 380.532.000,00 (trezentos e oitenta milhões e quinhentos e trinta e dois mil de reais) podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência Montante Adicional (abaixo indicado); ou (ii) diminuída em

virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ;

- g. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 2ª Emissão, o que corresponde à, no mínimo, R\$ 150.210.000,00 (cento e cinquenta milhões duzentos e dez mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 (“Distribuição Parcial”). As Cotas da 2ª 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.
- h. Montante Adicional. A Administradora, com a prévia concordância da Coordenadora Líder e do Gestor, poderá optar acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 760.000 (setecentas e sessenta mil) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante adicional de até R\$ 76.106.400,00 (setenta e seis milhões, cento e seis mil e quatrocentos 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.
- i. Custo Unitário de Distribuição. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor Profissional que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 2ª Emissão, que será equivalente a até 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Cota da 2ª Emissão subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais. 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;
- j. Direito de Preferência. Nos termos do item 8.4.2. do Regulamento, os cotistas atuais não possuem direito de preferência para a subscrição de novas emissões de Cotas do Fundo. Entretanto, a Administradora e o Gestor gostariam de propor que a 2ª 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 2ª 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, informando os termos e condições da 2ª 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 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão, equivalente a 105,55608333%. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à Cotas da 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão fracionárias;

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

Adicionalmente, aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no fato relevante a ser divulgado após a aprovação da Oferta.

Os cotistas não terão direito de preferência para a aquisição de eventual Montante Adicional no período de exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras.

- k. Investimento Mínimo. Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.;
- l. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão. Exceto pelas Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os demais Investidores Profissionais integralizarão as Cotas da 2ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e
- m. Prazo de Distribuição. O prazo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data da assembleia geral de cotistas que aprovar a 2ª Emissão da Oferta ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição").
- n. As cotas da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, após a liberação para negociação das cotas da Oferta, todas as cotas participarão em igualdades condições com relação a futuras distribuições de rendimentos.

- 5.1.2** 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 "n" acima; (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 2ª 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

O Administrador 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, inclusive esclarecimento sobre exigência recebida da B3 no sentido de que o Custo Unitário de Distribuição da Oferta deverá ser arcados por todos os investidores (ou seja, pelos cotistas que exercerem Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Sobras Adicionais, e pelos Investidores Profissionais), deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

(i) **por unanimidade com 100% (cem por cento)** de aprovação dos votos computáveis, aprovado a distribuição pública primária com esforços restritos da 2ª (segunda) emissão ("2ª 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 2ª Emissão ("Coordenadora Líder"), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores ("Coordenadoras Contratadas" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, "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 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), e demais normativos aplicáveis, sendo que as Cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3", bem como de seus principais termos e condições, tendo restado aprovado igualmente a implementação de exigência formulada pela B3 no sentido de que o Custos Unitário de Distribuição da Oferta deverão ser arcados por todos os investidores (ou seja, pelos cotistas que exercerem Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Sobras Adicionais, e pelos Investidores Profissionais) ("Oferta").

**7.1.2 por unanimidade com 100% (cem por cento)** de aprovação dos votos computáveis, aprovado a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, observada a deliberação acima exposta, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "n" acima; (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 2ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante a B3 e a 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, 07 de agosto de 2020.

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

Mesa:

---

Heloise Wilkem da Silva Rodrigues

Presidente

---

Diego Sampaio Pereira

Secretário(a)