

FATO RELEVANTE

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COTAS DA
2ª EMISSÃO DO
SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ n.º 32.903.702/0001-71

Código ISIN: BRSARECTF006

Código de Negociação na B3: SARE11

A **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19 (“Administradora”) administradora do **SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71 (“Fundo”), vem informar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

a. Em assembleia geral de cotistas realizada nesta data (“Assembleia Geral de Cotistas”), foi aprovada (i) a emissão e a oferta pública de distribuição pública primária com esforços restritos de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) e, no máximo, 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) cotas (“Cotas da 2ª Emissão”) da 2ª emissão de cotas do Fundo, em série única (“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 reais) (“Valor da Oferta”), observado que o Valor da Oferta não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos da 2ª Emissão, equivalente ao percentual de até 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), 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 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 (ii) seus principais termos e condições (“Oferta”);

b.a Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”), não se aplicando o disposto nos artigos 6.9 (ix) e 10.13 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) em razão do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (“Ofício-Circular”), e podendo contar com a participação de outras instituições como coordenadoras (“Coordenadoras Contratadas”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que

as Cotas da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");

- c. as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro;
- d. nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta terá como público alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539" e "Investidores Profissionais"), sendo certo que o presente Fato Relevante tem como objetivo cientificar os atuais Cotistas do Fundo acerca da possibilidade de exercício de seu Direito de Preferência (conforme definido abaixo). Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais (conforme abaixo definidos) não serão considerados para os fins dos limites previstos no artigo 3º, da Instrução CVM nº 476 e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional;
- e. conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de cotas de sua titularidade na Data Base ("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 a data de divulgação deste Fato Relevante, com base na qual, no fechamento do mercado, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) Cotas da 2ª Emissão, pelos Cotistas, dentro do prazo previsto no cronograma abaixo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). O Direito de Preferência será exercido pelos Cotistas do Fundo na Data Base de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 105,55608333%. 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, de acordo com os documentos da Oferta. A integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma abaixo;
- f. nos termos do Ato da Assembleia Geral de Cotistas, **não** será permitido aos Cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou terceiros;

- g. os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, respeitado o fator de proporção mencionado no item e. acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão e mais informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (“Escriturador”) que desejarem subscrever Cotas da 2ª Emissão deverão entrar em contato com a Central de Atendimento aos Investidores através do telefone 3003-9285 (Capitais e Regiões Metropolitanas) ou 0800-720-9285 (Demais localidades);
- h. tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato da aceitação da Oferta, ou seja, quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas da 2ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 2ª Emissão subscritas indicadas no boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de distribuição parcial; (ii) que em caso de distribuição parcial, deseja subscrever Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas indicada no boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 2ª Emissão atingir o Valor da Oferta, sendo que, se quaisquer dessas condições não se implementar e se o cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da 2ª Emissão, referido preço de integralização, acrescido do Custo Unitário da Oferta, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas da 2ª Emissão, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária (“Investimentos Temporários”), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador;

- i. a liquidação dos boletins de subscrição de Cotas da 2ª Emissão que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma abaixo, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, conforme o caso;
- j. caso existam Cotas da 2ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 2ª Emissão remanescentes na Oferta pós o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou junto ao Escriturador, conforme o caso, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, por meio do respectivo agente de custódia e do Escriturador, conforme cronograma abaixo;
- k. é vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- l. cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras adicionais, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Sobras Adicionais"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento das Sobras Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer as Sobras Adicionais.
- m. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu direito de subscrição de Sobras Adicionais. A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o período de exercício do direito de subscrição das Sobras Adicionais junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- n. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da 2ª Emissão após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito

de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta;

- o. durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscrição de Sobras e Sobras Adicionais, o Cotista que exercer seu direito e integralizar Cotas da 2ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão no mês seguinte ao de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, desde que superados os trâmites operacionais junto à B3 e obtida a respectiva autorização da B3, quando as Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas de 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota de 2ª Emissão depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da 2ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Sobras Adicionais, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476;
- p. o valor de emissão por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 100,14 (cem reais e catorze centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento de 30 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. do Regulamento (“Valor de Emissão por Cota”), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão pelos investidores, o Valor de Emissão por Cota será ajustado pelo do Custo Unitário de Distribuição;
- q. o custo unitário de distribuição que cada investidor que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar será de R\$1,50 (um real e cinquenta centavos), equivalente a um percentual fixo de até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor Total da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- r. o preço de aquisição por Cota da 2ª Emissão para os investidores é de R\$ 101,64 (cento e um reais e sessenta e quatro centavos), sendo composto pelo Valor de Emissão por

Cota de R\$ 100,14 (cem reais e catorze centavos) acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos);

- s. a Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Gestor, poderá optar por crescer 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;
- t. 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;
- u. as Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("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, sendo que as Cotas da 2ª Emissão adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais (conforme abaixo definidos) ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Cotas da 2ª Emissão, correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3. As Cotas da 2ª Emissão cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional. A transferência das referidas Cotas da 2ª Emissão para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos,

os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão; e

- v. Após o atendimento do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais, as Cotas remanescentes, inclusive em decorrência do Montante Adicional, serão destinadas à colocação pública da Oferta junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos¹	Eventos	Data Prevista
1.	Divulgação do Fato Relevante referente a Data-Base para Exercício do Direito de Preferência	07/08/2020
2.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 Início do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	14/08/2020
3.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	26/08/2020
4.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/08/2020
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/08/2020
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	28/08/2020
7	Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais	31/08/2020
8	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais na B3	03/09/2020
9	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais no Escriturador	04/09/2020
10	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais	10/09/2020
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Sobras Adicionais e Início da Oferta	11/09/2020

¹ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e/ou de acordo com os regulamentos da B3.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste fato relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou na Ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) , da B3 (<http://www.b3.com.br>), e do Administrador (www.s3dtvm.com.br)

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

SC_fundosimobiliarios@santandercaceis.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2020.

SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A

Administrador do Fundo

SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII