



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

## ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DEDISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS “A” DO RB CAPITAL RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 26.511.274/0001-39

Código ISIN das Cotas “A”: BRRCRICF005

Código de Negociação das Cotas “A” na B3: RCRI

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

### ADMINISTRADOR



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

### GESTOR



**RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o **RB CAPITAL RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo e a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Coordenador Líder”) comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública de distribuição primária de até 540.000 (quinhentas e quarenta mil) cotas da classe “A”, considerando as Cotas “A” do Lote Adicional e as Cotas “A” do Lote Suplementar (conforme abaixo definidas), da primeira emissão do Fundo (“Cotas ‘A’”, “Primeira Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Cotas “A”, perfazendo o montante total de até:

**R\$ 540.000.000,00**  
(quinhentos e quarenta milhões de reais)

## 1. OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública primária de até 540.000 (quinhentas e quarenta mil) Cotas “A”, totalizando um montante de até R\$540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), considerando as Cotas “A” do Lote Suplementar e as Cotas “A” do Lote Adicional, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o montante mínimo da Oferta equivalente à subscrição de no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas “A”, no valor total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”).

Poderão adquirir Cotas “A” do Fundo Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Cotas “A” não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes (“Investidores”).

A distribuição pública das Cotas “A” será efetuada pelo Coordenador Líder e pelo **Banco BNP Paribas Brasil S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 1º, 10º ao 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.522.368/0001-82, credenciada junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que dispõe de banco liquidante e é capaz de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta (“Participante Especial” e, quando aplicável e em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes”).

Foram consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que fossem, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e **(ix)** clubes

e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

**1.1. Contrato de Distribuição:** Por meio do "*Contrato de Distribuição Primária de Cotas "A" sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do RB Capital Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliários – FII, sob o Regime de Melhores Esforços*", firmado em 20 de abril de 2018, entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas "A" ("Contrato de Distribuição"). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação deste Anúncio de Início. O Coordenador Líder convidou e contratou o Participante Especial da Oferta para auxiliar na distribuição das Cotas "A" da Primeira Emissão do Fundo.

**1.3.** O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição de 22 de junho de 2016, devidamente registrado em 26 de junho de 2016, sob o nº 1127146, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e deverá ser regido pelo Regulamento, conforme alterado, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações sobre o Fundo", no item 18 abaixo.

**1.4. Administração do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91 ("Administrador").

**1.5. Gestão do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é gerido pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09 ("Gestor").

**1.6. Escrituração e Custódia das Cotas "A":** Na data deste Anúncio de Início, a instituição financeira contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de custódia e escrituração é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640- 102, inscrita no CNPJ/MF sob

o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas “A” e custódia de valores mobiliários (“Escriturador e Custodiante”).

**1.7. Controladoria:** Na data deste Anúncio de Início, a instituição financeira contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de controladoria é a OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20 (“Agente de Controladoria”).

**1.8. Auditoria Independente:** Na data deste Anúncio de Início, o auditor independente contratado pelo Fundo é a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES.**, sociedade com sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, n.º 105, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29 (“Auditor Independente”).

**1.9. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta foi registrada na CVM em 29 de maio de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/017, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “*Código para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*” vigente a partir de 1º de agosto de 2016.

**1.10. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas “A”:** As Cotas “A” foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

**1.11. Dispensas:** Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472 e do artigo 3.2 do Regulamento, o Fundo dispensará: **(i)** a elaboração de prospecto; e **(ii)** a publicação deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento de distribuição.

## **2. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS “A” DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO**

Não há valores mínimos ou máximos para aplicação em Cotas “A” pelos Investidores.

## **3. AUTORIZAÇÕES**

A primeira emissão de Cotas “A” do Fundo e a Oferta foram aprovadas pelo Administrador por meio do *Instrumento Particular de Terceira Alteração do RB Capital Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII*, formalizado em 12 de março de 2018, devidamente registrado em 13 de março de 2018, sob o nº 1147407, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme rerratificado em

16 de março de 2018, por meio da *Rerratificação ao Instrumento Particular de Terceira Alteração do RB Capital Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII*, devidamente registrado em 19 de março de 2018, sob o nº 1147575, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

#### **4. PROCEDIMENTO DA OFERTA**

Após concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação deste Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas “A”.

#### **5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

Foi admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e o Coordenador Líder e o Administrador desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo ("Distribuição Parcial"). Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Montante Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores podem, no ato de subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem **(i)** receber a totalidade das Cotas “A” por eles subscritas, **(ii)** receber a quantidade proporcional de Cotas “A” entre o número de Cotas “A” efetivamente distribuídas e o número de Cotas “A” ofertadas, ou **(iii)** cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

#### **6. LOTE ADICIONAL**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas “A” inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas “A” do Lote Suplementar) foi acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) Cotas “A” (“Lote Adicional”), nas mesmas condições das Cotas “A” inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas “A” do Lote Adicional serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

#### **7. LOTE SUPLEMENTAR**

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas “A” inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas “A” do Lote Adicional) foi acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) Cotas “A” suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas “A” inicialmente ofertadas (“Lote Suplementar”), tendo em vista ter sido constatado excesso de demanda no decorrer do Procedimento de Alocação, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato

de Distribuição. As Cotas “A” do Lote Suplementar emitidas também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

## **8. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS “A” DO FUNDO**

A distribuição de Cotas “A” será realizada em regime de melhores esforços pelas Instituições Participantes da Oferta.

## **9. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS “A” E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA**

No ato de subscrição das Cotas “A”, o subscritor deverá assinar **(i)** o respectivo Boletim de Subscrição, bem como **(ii)** o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral do Regulamento, bem como de que está ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da Carteira do Fundo; (c) os valores a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração e aos honorários e taxas devidos aos demais prestadores de serviços do Fundo; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos no Capítulo XVIII, “Fatores de Risco”, do Regulamento do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento pretendidos pelo subscritor.

As Cotas “A” deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação e caso o Montante Mínimo da Oferta não seja subscrito e integralizado até o fim do Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas “A”, estas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de balcão organizado administrado pela B3, após liberação conferida por tal entidade. As Cotas “A” somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas “A”, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## **10. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Além disso, caso **(i)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou **(ii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, poderão os Investidores desistir dos respectivos Boletins de Subscrição, sem quaisquer ônus. Para desistir da Oferta nos termos deste parágrafo, o Investidor deverá informar sua decisão à Instituição Participante, até às 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de comunicação pela Instituição Participante, informando o evento que possa dar causa à

desistência do Boletim de Subscrição. Se for o caso, a Instituição Participante deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Boletim de Subscrição, o Boletim de Subscrição será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Oferta.

## **11. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA**

A CVM (i) pode, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se tiver sido processada em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400, do registro que foi concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta; ou (ii) deve suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM ordenará a retirada da Oferta e cancelará o respectivo registro. O Fundo informou os Investidores que aceitaram a Oferta sobre a possibilidade de sua suspensão ou cancelamento. Caso não haja a conclusão da Oferta, na hipótese de (i) a Oferta ser cancelada nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (ii) a Oferta ser revogada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e cada Investidor será comunicado pela Instituição Participante sobre a rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que será inclusive objeto de publicação de comunicado ao mercado pelo Fundo e pelo Coordenador Líder. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos aqui descritos, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente às Cotas “A” integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

## **12. PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O período de distribuição das Cotas “A” é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

## **13. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O INVESTIMENTO EM COTAS “A” NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS “A” NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS “A”, SENDO QUE OS SEUS

COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS “A” NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE DO REGULAMENTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS “A” DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

#### **14. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS “A”**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e serão divididas em 2 (duas) classes, sendo 1 (uma) classe de Cotas “A” e 1 (uma) classe de Cotas “B” (“Cotas”). As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, e serão mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares. As Cotas “A” objeto da Oferta terão as seguintes características:

- (i) serão emitidas, conforme o caso, (a) mediante deliberação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 7.1 e seguintes do Regulamento; ou (b) a critério do Gestor, nos termos do artigo 8.1.1 do Regulamento.
- (ii) até 30% (trinta por cento) do volume total de Cotas “A” subscritas e integralizadas pelos Cotistas poderão ser convertidas em Cotas “B”, a critério do respectivo Cotista, a cada 12 (doze) meses, a partir do 2º (segundo) ano de duração do Fundo, observado o disposto no artigo 9.5 e seguintes do Regulamento; e
- (iii) serão amortizadas apenas ao final do Prazo de Duração do Fundo.

Independente da data de integralização, as Cotas do Fundo pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos direitos políticos, pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas “A” pelo Cotista. As Cotas “A” do Fundo serão registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas “A” do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos (conforme abaixo definido) integrantes do patrimônio do Fundo, além de não responder pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas “A” que subscrever, bem como está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

#### **15. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA**

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento pelo Participante Especial, de qualquer das obrigações previstas no termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de



pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, o Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, **(i)** deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas “A”, sendo cancelados todos os Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Participante Especial deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas “A”, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, **(ii)** arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e **(iii)** poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo e o Administrador não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

## **16. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas “A” no mercado secundário.

## **17. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

A Oferta foi registrada pela CVM em 29 de maio de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/017. Adicionalmente, segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data desse registro:

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data(1)</b>
<b>1</b>	Concessão do Registro da Oferta pela CVM.	29 de maio de 2018
<b>2</b>	Disponibilização deste Anúncio de Início.	08 de junho de 2018
<b>3</b>	Período de Colocação	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
<b>4</b>	1ª Liquidação financeira da Oferta	06 de julho de 2018
<b>5</b>	2ª Liquidação financeira da Oferta	17 de agosto de 2018
<b>6</b>	3ª Liquidação financeira da Oferta	1º de outubro de 2018

<b>7</b>	4ª Liquidação financeira da Oferta	14 de novembro de 2018
<b>8</b>	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	16 de novembro de 2018
<b>9</b>	Início de negociação das Cotas "A"	Após o Encerramento da Oferta, integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3.

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador e do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400.

## **18. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas "A", através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, observados os termos e condições previstos no Regulamento, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Para os fins deste Anúncio de Início, "Ativos" significa, em conjunto, **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas (conforme previsto no Regulamento); **(iii)** em Letras Hipotecárias de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; **(iv)** em Letras Imobiliárias garantidas de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; **(v)** em cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e **(vi)** em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472 ("Ativos Alvo") e demais ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI); **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Banco Central do Brasil; **(iv)** certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e **(v)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Alvo, "Ativos").

O Patrimônio Líquido do Fundo será formado por 2 (duas) classes de Cotas, sendo uma classe de Cotas "A" e uma classe de Cotas "B", nos termos do Regulamento. Não será admitida a emissão de Cotas "B" pelo Fundo, de forma que as Cotas "B" apenas serão originadas por meio da conversão das Cotas "A", se for o caso, nos termos do artigo 9.5 e seguintes do Regulamento.

A carteira do Fundo será composta preponderantemente por Ativos Alvo, de acordo com os critérios e com a Política de Investimento previstos no Regulamento, sendo também admitido o investimento em Ativos de Liquidez. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo deverão

respeitar os seguintes limites de concentração: **(i)** até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em cada investimento individualizado; **(ii)** até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em CRI que não contem com Classificação de Risco, conforme definido no Regulamento; **(iii)** até 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em CRI cuja emissão, devedor ou garantidor tenham Classificação de Risco equivalente a, no máximo, "A"; **(iv)** até 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em CRI cuja emissão, devedor ou garantidor tenham Classificação de Risco equivalente a, no máximo, "A+"; **(v)** até 60% (sessenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em CRI cuja emissão, devedor ou garantidor tenham Classificação de Risco equivalente a, no máximo, "AA-"; e **(vi)** até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em CRI cuja emissão, devedor ou garantidor tenham Classificação de Risco equivalente a, no mínimo, "AA".

Sem prejuízo do disposto na política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo. A Carteira poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da sua eventual aquisição pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado periodicamente.

Recomenda-se, para maior detalhamento quanto às características do Fundo e à modalidade de fundo de investimento imobiliário, a leitura atenta do Regulamento do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

## **19. TAXAS, RESERVAS E DESPESAS**

Será devida pelo Fundo a taxa de administração, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, Gestor e do Escriturador e Custodiante e do Agente de Controladoria, conforme descrito abaixo, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, **(i)** incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as Cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou **(ii)** incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração").

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será equivalente a R\$31.000,00 (trinta e um mil reais).

Caso o Fundo venha a investir em cotas de fundos de investimento, observada sua Política de Investimento, a taxa de administração máxima paga pelo Fundo, englobando a Taxa de Administração prevista acima e as taxas de administração pagas indiretamente pelo Fundo por conta do investimento em cotas de fundos de investimento, será equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido.

#### **19.1. Remuneração do Administrador**

A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as Cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será equivalente a R\$14.000,00 (quatorze mil reais) mensais.

#### **19.2. Remuneração do Escriturador e Custodiante**

A remuneração do Escriturador e Custodiante, na prestação dos serviços de custódia corresponderá ao montante equivalente a 0,025% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as Cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Escriturador e Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será equivalente a R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.

Será acrescida à remuneração do acima o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais pelo serviço de escrituração de Cotas. A remuneração do Escriturador e Custodiante pelo serviço de escrituração de Cotas será acrescida em R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais a cada nova emissão de Cotas “A”.

### **19.3. Remuneração do Agente de Controladoria**

A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,075% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as Cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

### **19.4. Remuneração do Gestor**

A remuneração do Gestor corresponderá à Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Escriturador e Custodiante e do Agente de Controladoria previstas acima.

### **19.5. Taxa de Ingresso**

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas “A”.

### **19.6. Taxa de Performance**

Será devida uma Taxa de Performance ao Gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dia Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma: (i) até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido do valor resultante da aplicação da taxa de 100% (cem por cento) do CDI sobre o Preço de Integralização das Cotas, acumulado de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração (“Rentabilidade Alvo”), o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance;

e (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, o Gestor fará jus ao recebimento, à título de Taxa de Performance, de montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) daquilo que exceder a Rentabilidade Alvo.

#### **19.7. Taxa de Saída**

Não será cobrada taxa de saída dos adquirentes das Cotas “A” no mercado secundário.

#### **19.8. Remuneração de Coordenação e Colocação**

Será devido ao Coordenador Líder uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) sobre o volume total subscrito, observado o valor mínimo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sem prejuízo das comissões eventualmente contratadas com o Participante Especial.

Não serão devidas ao Coordenador Líder quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso além das previstas acima.

#### **19.9. Outros Encargos do Fundo**

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o Capítulo XV “*Dos Encargos do Fundo*”, constante do Regulamento.

#### **20. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472 e do artigo 3.2 do Regulamento, o Fundo dispensará: **(i)** a elaboração de prospecto; e **(ii)** a publicação deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento de distribuição. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento por meio dos *websites* do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos:

##### ***Administrador***

##### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (Administradora)**

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: José Alexandre Costa de Freitas

Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: 21 3514-0000  
Fax: 21 3514-0099  
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br  
Website: <http://www.oliveiratrust.com.br>

**Coordenador Líder**

**RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar  
CEP 04538-132, São Paulo-SP  
Tel.: (11) 3526-1300  
E-mail: distribuicao@rbcapital.com  
Website: <https://www.rbcapitaldtvm.com/>

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

**Rio de Janeiro / São Paulo**

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares  
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ / CEP 01333-010 São Paulo – SP  
Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000  
Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**Ambiente de Negociação**

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 São Paulo – SP  
Website: <http://www.b3.com.br>

**21. Informações Adicionais**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, sendo que este encontra-se disponível na sede do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A Oferta foi registrada perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, e as Instituições Participantes alertam os Investidores que estes leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas “A” da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas “A” da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas “A” estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas “A”, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM e registrada na CVM em 29 de maio de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/017.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS “A” DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 08 de junho de 2018

**COORDENADOR LÍDER DA OFERTA**

