

## ANÚNCIO DE INÍCIO

# OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII

CNPJ/MF nº 31.161.410/0001-48

Código ISIN das Cotas: BRRBIRCTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: RBIR

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento Residencial

Registro da Oferta Primária na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/006, em 27 de janeiro de 2020



ADMINISTRADORA



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

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



## RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

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 DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de Administradora (conforme abaixo definido) do Fundo, a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de Gestora (conforme abaixo definido) do Fundo, o BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. (“Coordenador Líder”) e a RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Coordenador”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, denominados simplesmente como “Coordenadores” comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em classe e série únicas, de emissão do Fundo (“Cotas”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da integralização de Cotas da Emissão, perfazendo o montante total de inicialmente até:

# R\$ 140.000.000,00

(cento e quarenta milhões de reais)

### 1. OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública primária de 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, totalizando um montante de até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) (sem considerar as Cotas Adicionais) (“Montante da Oferta”), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o montante mínimo da Oferta equivalente à subscrição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas da Emissão, no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”).

Poderão adquirir Cotas da Emissão do Fundo, Investidores (conforme abaixo definido) que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Cotas da Emissão não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores e às demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

A distribuição pública das Cotas será efetuada em uma única classe de Cotas, pelos Coordenadores e por corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) que dispõem de banco liquidante e são capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelos Coordenadores para participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, quando aplicável, e, em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”).

Os Investidores poderão realizar a subscrição de Cotas no âmbito da Oferta (conforme abaixo definido) junto aos Coordenadores ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta mediante o preenchimento de boletim de subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“**Boletim de Subscrição**”), no prazo de 27 de janeiro de 2020 até a data estimada de 14 de fevereiro de 2020 (“**Período de Subscrição**”). A liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis após a ocorrência cumulativa dos seguintes eventos: **(i)** término do Período de Subscrição; **(ii)** obtenção do registro da Oferta junto a CVM; e **(iii)** divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), observadas as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 (“**Data de Liquidação**”).

**1.1. Investidores:** São considerados Investidores no âmbito da Oferta: **(i)** os investidores pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil que formalizem o Boletim de Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta; e **(ii)** fundos de investimentos que tenham por objeto investimento de longo prazo em ativos imobiliários (“**Investidores**”).

São consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que sejam, 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou 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)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; **(viii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(ix)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e **(x)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Contrato de Distribuição (“**Pessoas Vinculadas**”).

**1.2. Contrato de Distribuição:** Por meio do “Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 13 de dezembro de 2019 entre os Coordenadores e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratará os Coordenadores para realizar a distribuição das Cotas (“**Contrato de Distribuição**”). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação dos Coordenadores pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do “Instrumento Particular de 1ª Alteração”, celebrado em 10 de outubro de 2019 (“**Ato do Administrador**”). Os Coordenadores convidaram e contrataram as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Cotas da Emissão do Fundo.

**1.3.** O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição, que também aprovou o seu regulamento, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 12 de julho de 2018, sob o nº 4164051, conforme alterado de tempos em tempos (“**Regulamento**”), e é regido pelo Regulamento, 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 CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 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, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Administradora**”).

**1.5. Gestão do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é gerido pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09 (“**Gestora**”).

**1.6. Escrituração e Custódia das Cotas da Emissão:** Na data deste Anúncio de Início, o escriturador contratado pelo Fundo é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas (“**Escriturador**”). A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas, conforme Ato Declaratório da CVM 11.484, de 27 de dezembro de 2010.

**1.7. Auditoria Independente:** Na data deste Anúncio de Início, auditor independente contratado pelo Fundo é a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade simples pura, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09, (“**Auditor Independente**”).

**1.8. Consultor Imobiliário:** Na data deste Anúncio de Início, o consultor imobiliário é a **RB CAPITAL REALTY LTDA.**, sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 (“**Consultor Imobiliário**”).

**1.9. Agente de Controladoria:** Na data deste Anúncio de Início, o agente 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, nº 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20 (“**Agente de Controladoria**”).

**1.10. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta foi registrada na CVM em 27 de janeiro de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/006, 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 ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 23 de maio de 2019.

**1.11. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas da Emissão foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

## 2. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA EMISSÃO DO FUNDO

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser observado pelos Investidores (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), não havendo valor máximo para aplicação em Cotas pelos Investidores.

## 3. AUTORIZAÇÕES

A Emissão e a Oferta, dentre outros, foram autorizados pela Administradora por meio do Ato do Administrador.

## 4. MODALIDADES DA OFERTAS

**4.1. Oferta:** Oferta destinada aos Investidores em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio do Boletim de Subscrição, durante o Período de Subscrição.

## 5. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo (“**Prospecto**”) e a divulgação deste Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas da Emissão, por meio da Oferta, destinada aos Investidores.

**5.1. Procedimento de Alocação de Ordens:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

Durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a subscrição de Cotas, mediante a assinatura de um ou mais Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. A assinatura de mais de um Boletim de Subscrição resultará na consolidação dos Boletins de Subscrição para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Boletim de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Boletim de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- i. fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- ii. cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição **(a)** do Montante da Oferta; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo;
- iii. a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor na data de divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta) pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Boletim de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Boletim de Subscrição;
- iv. cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da Data de Liquidação (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta). Não havendo pagamento pontual, o Boletim de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- v. as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Boletins de Subscrição serão irrevogáveis e irratificáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (v) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA CELEBRAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO QUE **(I)** LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”; NAS PÁGINAS 66 A 82 DO PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; **(II)** VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE CELEBRAR O SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, **(A)** EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; **(B)** EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DA SUBSCRIÇÃO DE COTAS; E/OU **(C)** ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; E **(III)** ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

As ordens subscrição de serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo.

**5.2. Disposições da Oferta:** Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

## 6. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de quantidade de Cotas maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante da Oferta, sendo certo que no caso previsto no subitem (ii), o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(a)** a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou **(b)** a quantidade total de Cotas equivalente ao valor financeiro das Cotas por ele subscritas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a quantidade total equivalente ao valor financeiro das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

## 7. OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 280.000 (duzentos e oitenta mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas (“**Cotas Adicionais**”), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

## 8. LOTE SUPLEMENTAR

A Oferta não contará com lote suplementar.

## 9. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes da Oferta.

## 10. ALOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

**10.1. Alocação e Liquidação da Oferta:** As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: **(i)** o Montante da Oferta foi atingido; e **(ii)** houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**10.2. Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas:** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar **(a)** o respectivo Boletim de Subscrição, bem como **(b)** o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral dos exemplares do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração (conforme abaixo definido), da Taxa de Performance (conforme abaixo definido), dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, de seu capital investido.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos no Prospecto e no Regulamento.

## 11. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão 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, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Boletim de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Boletim de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Boletim de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## 12. PRAZO DE COLOCAÇÃO

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

## 13. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESTRANGEIRAS OU A CLUBES DE INVESTIMENTO.

## 14. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos (conforme abaixo definido) integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

## 15. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos 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 e na Instrução CVM 472 e, especialmente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

## 16. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

## 17. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e à B3	11/10/2019
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	13/01/2020
3	Obtenção do Registro da Oferta	24/01/2020
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/01/2020
5	Início do Período de Subscrição e de recebimento dos Boletins de Subscrição pelos Investidores	27/01/2020
6	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento dos Boletins de Subscrição pelos Investidores	14/02/2020
7	Procedimento de Alocação	17/02/2020
8	Data de Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	19/02/2020
9	Data de Liquidação	20/02/2020
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/02/2020

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções "3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 43 do Prospecto.

## 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, destinados, prioritariamente, ao investimento em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a política de investimentos descrita no Capítulo 5 do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em **(i) Ativos-Alvo**; **(ii) Ativos de Liquidez**; **(iii) Outros Ativos**; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.

São considerados Ativos-Alvo: **(i) Participações Societárias**; **(ii) outras formas de participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários**; **(iii) Empreendimentos Imobiliários**; e **(iv) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários**; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis ("**Ativos-Alvo**"), conforme disposto no Regulamento.

Para fins do disposto acima, considera-se: **(i) "Participações Societárias"**, a participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas; **(ii) "Sociedades Investidas"**, a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações, cotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: **(a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas**; e/ou **(b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários**, sendo que, em caso de aquisição indireta, por meio de Sociedade Investida constituída como sociedade por ações de capital fechado ou sociedade limitada, o Fundo poderá participar de consórcios ou sociedades em conta de participação, de que tenham como objeto social: **(a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas**; e/ou **(b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários**; e **(iii) "Empreendimentos Imobiliários"**, os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento pelo Fundo, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pelo Fundo, através das Sociedades Investidas, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.

São considerados Ativos de Liquidez, aqueles 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) regulados pela Instrução CVM 555/14**; **(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")**.

São considerados Outros Ativos, ativos vinculados a empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472/08 ("**Outros Ativos**") e, em conjunto com os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez, "**Ativos**").

Observado o disposto abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável: **(i) as Sociedades Investidas devem (a) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário**; **(b) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no inciso (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário**; **(c) serem controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou contar com participação de representantes do Fundo na composição da diretoria da Sociedade Investida**; e **(d) ter como objeto social o investimento (i) em outras Sociedades Investidas; e/ou (ii) em Empreendimentos Imobiliários ("Critérios de Elegibilidade Sociedades Investidas")**; **(ii) os Empreendimentos Imobiliários devem observar os seguintes critérios ("Critérios de Elegibilidade Empreendimentos Imobiliários") e, em conjunto com os Critérios de Elegibilidade Sociedades Investidas, denominados simplesmente como "Critérios de Elegibilidade"**:

**(i) Concentração Regional:** Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo e respectiva região metropolitana, sem limite de concentração;

**(ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários:** O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo não deverá exceder o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ou o montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto; e

**(iii) Exposição dos Incorporadores:** O Fundo não poderá ter mais do que **(a) 50%** (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo exposto contra um mesmo incorporador, individualmente; e **(b) 75%** (setenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo exposto contra os 02 (dois) incorporadores contra os quais o Fundo detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Para fins do disposto neste inciso, exclusivamente, o Fundo não será considerado desenquadrado em relação aos percentuais mencionados neste inciso, caso durante o Período de Investimento ou qualquer momento após ocorra operação societária que resulte no desenquadramento passivo do Fundo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da aquisição de um incorporador por outro incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais incorporadores;

**(iv) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário:** **(a) até 50%** (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço III; **(b) no mínimo 40%** (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço II; e **(c) até 15%** (quinze por cento) do Patrimônio Líquido deverá ser investido em Imóveis Faixa Preço I. Para fins desta limitação, entende-se por: **(i) Imóveis Faixa Preço I**, os imóveis enquadráveis no programa "Minha Casa Minha Vida" ou outro programa que venha a substituí-lo. Caso o programa "Minha Casa Minha Vida" seja extinto sem ser substituído por outro programa similar, então serão considerados Imóveis Faixa Preço I aqueles que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuíam preço no lançamento equivalente ou inferior a R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), de acordo com a região onde está localizado o referido imóvel, conforme previsto no programa "Minha Casa Minha Vida", sendo certo que estes valores ora estabelecidos poderão ser alterados em caso de alterações no programa "Minha Casa Minha Vida"; **(ii) Imóveis Faixa Preço II**, os imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I, na data da aprovação do investimento pelo Fundo. Na data de constituição do Fundo, os Imóveis enquadráveis no SFH são aqueles com preço equivalente ou inferior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sendo certo que este valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ora estabelecido poderá ser alterado em caso de alterações ao SFH; **(iii) Imóveis Faixa Preço III**, quaisquer imóveis que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuam preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II; **(iv) Minha Casa Minha Vida**, o programa habitacional Minha Casa Minha Vida, criado pelo Governo Federal, nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009; e **(v) SFH**, o Sistema Financeiro de Habitação.

**(v) Co-investimento RB Capital:** Os Ativos Alvo deverão ser objeto de co-investimento, direto ou indireto, pelo Gestor, por si próprio, por meio de uma Pessoa Ligada, por meio de outros fundos por ele administrados e/ou geridos, no montante equivalente a pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, podendo ser via investimento em cotas do Fundo ou de forma direta em um ou mais Ativos Alvo, podendo, inclusive ser de forma desproporcional ao investimento realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo.

A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários será de responsabilidade do Gestor e deverá ser feita na data de aquisição do respectivo Ativo Alvo pelo Fundo, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no Regulamento.

Os montantes decorrentes de integralizações de Cotas ainda não aplicados em Ativos Alvo serão considerados para fins de mensuração dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que os valores mencionados acima serão considerados pro rata enquanto houver dinheiro em caixa do Fundo.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora e da Gestora: **(i)** aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez; **(ii)** manter posições em mercados derivativos.

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

## 19. TAXAS E DESPESAS

Será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente à somatória da remuneração da Administradora, Gestora, do Agente de Controladoria e do Consultor Imobiliário, equivalente a 2,00% (dois por cento) à razão de 1/12 avos incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado ou 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, conforme descrito nos artigos abaixo ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas e os demais pagamentos no último dia dos meses subsequentes. O Fundo poderá pagar as remunerações diretamente aos prestadores de serviços. A Taxa de Administração é composta pelos seguintes valores:

Remuneração Prestadores de Serviço - Desenvolvimento Residencial IV FII			
Despesas - PL R\$140.000.000	Alíquota (%) a.a.	Valores (R\$)*	Piso R\$ (anual)**
<b>TOTAL</b>	<b>2,000%</b>	<b>R\$ 2.800.000,00</b>	<b>R\$ 210.000,00</b>
Administrador	0,120%	R\$ 168.000,00	R\$ 138.000,00
Custodiante	0,030%	R\$ 42.000,00	R\$ 36.000,00
Controladoria	0,035%	R\$ 49.000,00	R\$ 36.000,00
Gestor	0,908%	R\$ 1.270.500,00	R\$ –
Consultor Imobiliário	0,908%	R\$ 1.270.500,00	R\$ –

\* Valores considerando o Patrimônio Líquido de R\$140.000.000,00

\*\* Independentemente do Patrimônio Líquido

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá o montante equivalente a: **(i)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou **(ii)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, 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 da Administradora em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais ("**Remuneração da Administradora**").

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral será devida ao Administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos Cotistas.

Os valores pagos a título de Remuneração da Administradora serão deduzidos da Taxa de Administração prevista neste item.

**19.1. Remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário:** A remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços descritos no Regulamento, corresponderá a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações da Administradora, do Agente de Controladoria e do Custodiante, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

Excepcionalmente, nos 12 (doze) primeiros meses de duração do Fundo, a remuneração devida à Gestora e ao Consultor Imobiliário será equivalente à apenas 50% (cinquenta por cento) do montante descrito acima ("**Remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário**"), sendo o excedente revertido ao Fundo.

**19.2. Remuneração do Escriturador:** Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá a uma remuneração equivalente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cota, limitado a R\$3.000,00 (três mil reais) mensais (“**Remuneração do Escriturador**”).

**19.3. Remuneração do Custodiante:** Pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos do Fundo, o Custodiante receberá uma remuneração no montante equivalente a: **(i)** 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou **(ii)** 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, 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 Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais.

Sem prejuízo do disposto acima, a remuneração do Custodiante será acrescida de **(i)** R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada **(a)** Participação Societária; ou **(b)** outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou **(ii)** R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais) (“**Remuneração do Custodiante**”).

Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo.

**19.4. Remuneração do Agente de Controladoria:** Pela prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo, o Agente de Controladoria receberá uma remuneração no montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos 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\$ 3.000,00 (três mil reais) (“**Remuneração do Agente de Controladoria**”).

Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa de Administração.

**19.5. Taxa de Ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

**19.6. Taxa de Performance:** Além da remuneração da Gestora, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, em valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base (conforme definido no Prospecto), a ser provisionada mensalmente e paga **(i)** em até 2 (dois) Dias 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 (“**Taxa de Performance**”):

- (i)** observado o disposto no Regulamento, 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 da Remuneração Base, a Gestora não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e
- (ii)** após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: **(a)** 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos; e **(b)** 20% (vinte por cento) serão entregues à Gestora a título de pagamento de Taxa de Performance.

**19.7. Taxa de Saída:** O Fundo não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

**19.8 Remuneração de Coordenação e Colocação:** Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação:** a comissão correspondente 1,00% (um por cento), incidente sobre o montante total integralizado da Oferta, cujo montante será dividido em duas partes iguais entre os dois Coordenadores;
- (ii) Comissão de Distribuição:** 2,00% (dois por cento), incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas.
- (iii) Comissão de Distribuição para cada Participante Especial:** a Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. O pagamento da Comissão de Distribuição para cada Participante Especial deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da datado Encerramento da Oferta.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada um dos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Oferta, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores.

O Fundo arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes (“**Tributos**”). Dessa forma, todos os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam suas respectivas remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Além da remuneração descrita acima, as despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo: (“Despesas”):

<b>Volume da Oferta</b>	<b>140.000.000,00</b>	<b>1.400.000,00</b>	
<b>Comissões e Despesas <sup>(1)</sup></b>	<b>Valor</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Montante da Oferta</b>
<b>Comissões da Oferta</b>			
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.400.000,00	1,00	1,00%
Comissão de Distribuição	2.800.000,00	2,00	2,00%
<b>Total de Comissões</b>	<b>4.200.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00%</b>
Tributos relativos às Comissões <sup>(2)</sup>	405.300,00	0,29	0,29%
<b>Despesas da Oferta</b>			
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,23	0,23%
Taxa de Registro e Distribuição na B3	70.515,09	0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	6.177,40	0,01	0,01%
Assessor Legal	125.000,00	0,09	0,09%
Outras despesas	40.000,00	0,03	0,03%
<b>Total de Despesas</b>	<b>559.006,85</b>	<b>0,40</b>	<b>0,40%</b>
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas</b>	<b>5.164.306,85</b>	<b>3,69</b>	<b>3,69%</b>

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 13 de dezembro de 2019, considerando o Montante da Oferta, sem considerar eventual exercício da opção de Lote Adicional.

(2) Valores arredondados e estimados, considerando as alíquotas aplicáveis na praça da sede do Coordenador Líder, sendo que as alíquotas poderão ser diferentes a depender da praça da Instituição Participante da Oferta.

**19.9. Outros Encargos do Fundo:** Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item “Despesas e Encargos do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo” constante do Prospecto.

## 20. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, 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 da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

### **AA Administradora**

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

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

**At.:** Raphael Magalhães Morgado

**Tel.:** 21 3514-0000

**E-mail:** ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

**Website:** <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/> (para acessar o Prospecto, neste *website* acessar “FII RB Capital Desenvolvimento Residencial IV”, após clicar em “Prospecto Preliminar”)

- **Coordenador Líder**

#### **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Rio de Janeiro - RJ

**At.:** Samir Salun

**Tel.:** (11) 4298-7000

**E-mail:** bbbi.securitizacao@bb.com.br

**Website:** [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (para acessar o Prospecto, neste *website* acessar “FII RB Capital Desenvolvimento Residencial IV”, após clicar em “Leia o Prospecto Preliminar”)

- **Coordenador**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, São Paulo - SP

**At.:** Adalbero Cavalcanti

**Tel.:** 11 3127 2700

**E-mail:** Distribuicao@rbcapital.com

**Website:** <https://www.rbinvestimentos.com/> (para acessar o Prospecto, neste *website* <https://www.rbinvestimentos.com/>, clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, em seguida clicar em “RB Capital Desenvolvimento Residencial FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

#### **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) (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020", e em seguida selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo De Investimento Imobiliário - FII"; e, em-tão, clicar em "Prospecto Preliminar da Primeira Emissão").

##### **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> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas públicas"/ "Saiba Mais", selecionar "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 1ª Emissão" e, então, localizar o Prospecto preliminar da Primeira Emissão).

## 21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Cotas. A Oferta está sujeita a registro 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, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder da Oferta recomenda fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Boletins de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE 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 PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas 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 da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida à análise da CVM em 11 de outubro de 2019.

**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 DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 27 de janeiro de 2020

Coordenador Líder



Coordenador



Administrador



Gestor

