

RB CAPITAL

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")

CNPJ/MF nº 09.006.914/0001-34

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunica, nesta data, o início da distribuição pública primária de até 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) cotas ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), nominativo-escriturais, todas com valor unitário de R\$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos), da 3ª emissão do Fundo, perfazendo o valor total de até:

R\$ 190.000.023,32

(cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos)

Código ISIN nº BRRBRDCTF008

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. ATOS SOCIETÁRIOS DO FUNDO E DA OFERTA

1. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 13 de agosto de 2007, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, em 21 de agosto de 2007, sob o nº 01185340, que aprovou também seu regulamento ("Regulamento"). Através da Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de junho de 2010, devidamente registrada em 01 de julho de 2010, sob o nº 1175422 perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e pela Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 09 de agosto de 2010, devidamente registrada perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na data de 13 de agosto de 2010, sob o nº 1721978, a denominação do Fundo foi alterada para RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, consolidou-se o Regulamento e aprovou-se a presente Oferta. Através da Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 06 de setembro de 2010, devidamente registrada em 09 de setembro de 2010, sob o nº 1183317 perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o Regulamento do Fundo foi novamente alterado e consolidado.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. **Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído em 17 de agosto de 2007, sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), pelo Regulamento, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. **Objetivos do Fundo:** O objetivo principal do Fundo é a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados predominantemente na modalidade "built-to-suit", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o Fundo.

3. **Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Oferta será de até R\$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos), divididos em até 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) Cotas do Fundo.

4. **Público-Alvo:** A Oferta tem como público-alvo investidores pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por quaisquer pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. O investimento em Cotas do Fundo 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 negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

5. **Forma de Condomínio:** Condomínio fechado, sem a possibilidade de resgate das Cotas.

6. **Prazo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

7. **Administrador do Fundo:** O Fundo é administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administrador").

8. **Estruturação e Consultoria de Investimentos:** A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. é responsável pela estruturação e pela consultoria de investimentos do Fundo.

9. **Auditoria Independente:** O Fundo contratou a Terco Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.326.016/0001-99, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 14º andar, conjunto 142 e 16º andar, conjunto 162, Edif. Plaza Centenário, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

10. **Assessoria Legal:** O escritório Pedraza, Maximiano, Kawasaki, Assolini - Advogados Associados foi responsável pela estruturação jurídica do Fundo, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da respectiva operação, além de outros temas.

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

1. **Valor da Oferta:** Até R\$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos). O volume total da Oferta poderá ser diminuído, na hipótese de os locatários dos empreendimentos que o Fundo pretende adquirir virem a exercer o seu direito de preferência na aquisição dos referidos empreendimentos.

2. **Prazo de Subscrição/Aquisição:** A subscrição das Cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3. **Integralização:** A primeira liquidação das Cotas será realizada via procedimento operacional da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"). Eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira serão realizadas junto ao Administrador.

4. **Montante Mínimo da Oferta:** R\$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos).

5. **Valor Mínimo a ser colocado pelo investidor:** R\$ 5.040,16 (cinco mil e quarenta reais e dezesseis centavos).

6. **Data do Início da Distribuição:** 03 de novembro de 2010.

7. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento.

8. **Coordenadores da Distribuição:** As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo BB Banco de Investimento S.A., acima qualificado.

9. **Destinação dos Recursos:** Os recursos captados pela Oferta serão destinados à aquisição dos Empreendimentos, para posterior exploração destes por meio dos Contratos de Locação Atípica, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda decorrente dos aluguéis, observada a Ordem de Aquisição estabelecida no Prospecto. Caso sejam captados recursos entre o Volume Mínimo e o Volume Total da Oferta, poderá ocorrer evento de amortização antecipada das Cotas, na hipótese de sobrar caixa no Fundo após o Administrador realizar a aquisição dos Empreendimentos, de acordo com a Ordem de Aquisição, conforme definido no Prospecto.

10. **Procedimento de Colocação:** Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja subscrito e integralizado na data da primeira liquidação financeira (04 de novembro de 2010), a Oferta será cancelada. Na hipótese de, na data da primeira liquidação financeira, terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta ou utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir parcela ou a totalidade do montante não colocado até então. Caso não tenha sido atingido o Valor Total da Oferta no momento em que o Coordenador Líder decidir encerrar a Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas.

11. **Procedimentos para Distribuição:** O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto de Distribuição Pública das Cotas ("Prospecto"), para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder. A distribuição das Cotas do Fundo será realizada observando as seguintes formas e condições: (i) a colocação das Cotas do Fundo será pública e sob regime de melhores esforços; (ii) a distribuição das Cotas conta com o procedimento de reservas antecipadas entre os dias 30 de agosto de 2010 e 29 de outubro de 2010, sendo certo que caso haja excesso de demanda pelas Cotas superior em um terço à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação para Pessoas Vinculadas; (iii) o Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica; e (iv) o prazo máximo para colocação pública das Cotas do Fundo será de 6 (seis) meses, contados da data de publicação deste Anúncio de Início.

12. **Declaração de Inadequação:** O investimento em Cotas do Fundo 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 negociadas em mercado de bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

IV. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

V. REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

O registro da presente distribuição foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 28 de setembro de 2010, sob o nº CVM/SRE/RF/2010/020.

VI. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA DAS COTAS

• **BANCO DO BRASIL S.A.**
Rua Lélio Gama, nº 105, 38º andar, sala 01, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sras. Maria Ângela Campanha / Daphne Breyer
Tel.: (21) 3808-3715
Fax: (21) 3808-6088
E-mail: aescriturais@bb.com.br
Internet: www.bb.com.br

VII. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a presente Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM ou à sede do Administrador, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores no Administrador, na CVM e na BM&FBOVESPA para consulta e reprodução apenas.

• **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Ed. Buenos Aires, Sala 514, Bairro da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: funds@pentagonotrustee.com.br
Internet: www.pentagonotrustee.com.br/fundos

• **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Tarcísio Vieira Ramos Filho
Tel.: (11) 3149-8400
Fax: (11) 3149-8529
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Internet: www.bb.com.br/ofertapublica

• **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**
Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, 20159-900, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, 01333-010, São Paulo - SP
Internet: www.cvm.gov.br

Os termos que não estejam definidos neste anúncio de início de distribuição pública de Cotas terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto.

As aplicações do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações deste anúncio estão de acordo com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável aos investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicarem os recursos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO 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 SEREM DISTRIBUÍDAS."

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR

ADMINISTRADOR

BANCO ESCRITURADOR

ASSESSOR LEGAL

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

