

# ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 15.769.670/0001-44

Coordenador Líder



RIO BRAVO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) e na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), comunicada a distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “1ª Emissão”, respectivamente), composta por até 1.000.000 (um milhão) Cotas, cada uma com preço de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400” e “Oferta”, respectivamente), perfazendo o montante total de:

**R\$ 100.000.000,00**

(cem milhões de reais)

A Oferta foi registrada na CVM em 18 de outubro de 2012, sob o nº CVM/SE/RFI/2012/032, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400.

**“LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO”**

Os termos iniciados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes foram atribuídos no Regulamento do “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” (Instrumento de Constituição”) que aprovou o Regulamento, o qual, por sua vez, aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, e do artigo 9º da Instrução CVM 472, não facultá os titulares de Cotas (“Cotistas”) o resgate das cotas do Fundo.

O Fundo terá prazo de duração de 12 (doze) anos contados a partir da data em que a CVM conceder o registro da Oferta para o Fundo.

**1.1. Objetivo e Política de Investimento:** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição (i) preponderantemente, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis; bem como; (ii) de letras hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988 (“LH”); (iii) de letras de crédito imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“LCI”); e (iv) de cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472/08 (“Cotas de FII”), e, em conjunto com os CRI, com as LH e com as LCI que venham ser adquiridos pelo Fundo, os **“Ativos Imobiliários”**.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo visa proporcionar aos cotistas do Fundo uma remuneração superior ao rendimento da renda fixa, em CRI, observadas as seguintes disposições (“Política de Investimento”):

**i -** O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários, nos termos do *caput* deste artigo; **ii -** A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento; **iii -** Quando a aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o Gestor levará em consideração os critérios previstos no Anexo I ao Regulamento (“Critérios de Elegibilidade”); **iv -** O Fundo poderá alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer de seus Cotistas, ao Gestor, ou a outras pessoas, desde que o faça em condições idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contratará com a terceira parte, sempre que a mesma possa garantir a mesma remuneração que a instituição financeira que tenha rating em escala nacional pelo Standard & Poor’s, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A”.

**VI -** As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou em cotas de fundos de investimentos que invistem, preponderantemente, em tais títulos (“Ativos Financeiros”), para atender às necessidades de liquidez do Fundo; **VII -** Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pelo Standard & Poor’s, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A”; e **VIII -** O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo, objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

**1.2. Gestor:** As Taxas de Administração e de Gestão serão arrendadas ao Fundo, com 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.3. Taxas do Fundo:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Administração”), sendo 0,73% (setenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Administração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.4. Taxa de Administração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Administração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.5. Taxa de Gestão:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Gestão”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.6. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.7. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.8. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.9. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.10. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.11. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.12. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.13. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.14. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.15. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.16. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.17. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.18. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.19. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários (“Taxa de Apuração”), devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão do Fundo e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representado pelo Fundo, conforme o Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços.

**1.20. Taxa de Apuração:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,