ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS QUOTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 11.945.604/0001-27

Código ISIN das Quotas: BRRBDSCTF006

BANCO MORGAN STANLEY S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 6º e 7º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.801.938/0001-36 (**"Coordenador Líder"**), na qualidade de Coordenador Líder da Oferta (conforme definido abaixo), comunica o início da distribuição pública das quotas da primeira emissão do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Primeira Emissão"** e **"Fundo"**, respectivamente),composta por até 190.000 (cento e noventa mil) quotas (**"Quotas"**), com preço de emissão de R$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota (**"Preço de Emissão"**), a ser realizada no Brasil (**"Oferta"**), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400/03"**), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472/08"**), perfazendo o total de até:

R$ 190.000.000,00

(cento e noventa milhões de reais)

O objetivo do Fundo é obter resultados aos seus quotistas, mediante investimento em empreendimentos imobiliários de caráter residencial objeto de investimento por **(i)** sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, que observem os critérios definidos no regulamento do Fundo (**"Regulamento"**), cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas (conforme abaixo definidas), e/ou **(b)** o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definidos) (**"Sociedades Investidas"**), ou **(ii)** diretamente pelo Fundo, neste último caso desde que sejam objeto de patrimônio de afetação, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, para posterior venda, ou, ainda, em terrenos para posterior permuta por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os critérios definidos no Regulamento (**"Empreendimentos Imobiliários"**). Além dos investimentos realizados pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, direta ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas, o Fundo poderá manter, nas hipóteses e limites específicos previstos no Regulamento, recursos investidos em **(i)** quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 409/04"**); **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Banco Central do Brasil, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; **(iv)** Certificado de Recebíveis Imobiliários com classificação de risco correspondente a, no mínimo, "A", dada por uma Agência de Classificação de Risco (conforme definida no Regulamento); **(v)** Letra de Crédito Imobiliário de emissão de instituições financeiras de primeira linha; **(vi)** Certificado de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e **(vii)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos (**"Ativos Financeiros"**). O Fundo é administrado pela **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40 (**"Administrador"**). A RB Capital Investimentos Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.934/0001-09, prestará os serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo (**"Gestor"**). A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.426.501/0001-50, prestará os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo (**"Consultor Imobiliário"**). O Fundo foi constituído em 13 de maio de 2010 por ato único do Administrador, conforme "Instrumento Particular de Constituição do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado, em conjunto com seu Regulamento, no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3379547, em 14 de maio de 2010, em que também foram aprovados **(i)** o Regulamento; **(ii)** o suplemento referente à Primeira Emissão, e **(iii)** a realização da Oferta. O Regulamento foi alterado em 13 de agosto de 2010, por instrumento particular do Administrador devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo , em 16 de agosto de 2010, sob nº 3387759. **A Oferta foi registrada na CVM em 21 de setembro de 2010, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/018, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03.**

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. A Oferta: As Quotas serão objeto de Oferta realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado. A Oferta compreende **(i)** a distribuição pública de Quotas destinada a Investidores Não-Institucionais (conforme abaixo definidos), a qual será composta pelo montante de, no mínimo, 40% (quarenta por cento), e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas (**"Oferta de Dispersão"**), a exclusivo critério do Coordenador Líder; e **(ii)** a distribuição pública de Quotas destinada a Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos), a qual será composta pelo montante de, no máximo, 60% (sessenta por cento) das Quotas (**"Oferta Institucional"**). A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, a Instrução CVM nº 472/08, bem como em observância aos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Quotas da Primeira Emissão do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder (**"Contrato de Distribuição"**). O Coordenador Líder contratou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (**"BM&FBOVESPA"**) que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA (**"Corretoras Contratadas"**) para participar da Oferta de Dispersão, os quais atuarão sob a coordenação do Coordenador Líder e em conformidade com os contratos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder, de um lado, e as Corretoras Contratadas, de outro, com a interveniência e anuência do Fundo (**"Contratos de Adesão"**). A Oferta poderá ser concluída mesmo mediante distribuição parcial das Quotas, desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo (conforme abaixo definido). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Não será concedido qualquer tipo de desconto e/ou repasse aos investidores interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta. O Fundo não estabelece parâmetro de rentabilidade para as Quotas. **A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de ampla liquidez em seus títulos. 1.2. Público-Alvo:** A Oferta de Dispersão tem como público-alvo pessoas físicas, pessoas jurídicas e/ou fundos de investimento domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil, ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 (**"Investidores Qualificados"**), e que tenham interesse em aderir ao mecanismo de Chamada de Capital Fundo FIC, conforme definido e descrito no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), observado, para tais investidores, o valor inicial mínimo de investimento equivalente a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no âmbito da Oferta de Dispersão (**"Investidores Não-Institucionais"**). A Oferta Institucional tem como público alvo Investidores Qualificados cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem valor equivalente a, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), no âmbito da Oferta Institucional (**"Investidores Institucionais"**), e que tenham interesse em aderir ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia (conforme definido e descrito no Prospecto Definitivo). **1.3. Oferta de Dispersão:** O montante de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas será destinado a Investidores Não-Institucionais observado o disposto abaixo, a exclusivo critério do Coordenador Líder. Cada Investidor Não-Institucional que decidiu participar da Oferta de Dispersão, realizou a reserva por meio do envio de seu pedido de reserva a uma única Corretora Contratada, conforme formulário específico devidamente preenchido (**"Pedidos de Reserva"**), no período compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010 (**"Período de Reserva"**), bem como aderiu ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC. Os Pedidos de Reserva foram efetuados de maneira irrevogável e irretratável, observadas as exceções descritas abaixo, bem como as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, mediante seu preenchimento, sendo que: **(i)** a exigência de depósito prévio do valor de investimento pretendido por cada Investidor Não-Institucional ficou a critério de cada Corretora Contratada, mas, na data da realização do Pedido de Reserva, cada Investidor Não-Institucional teve que aderir ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC; **(ii)** a quantidade de Quotas a serem subscritas e o respectivo valor do investimento foram informados aos Investidores Não-Institucionais, até as 12:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil (conforme definido no Regulamento e no Prospecto Definitivo) contado da data de encerramento do Pedido de Reserva, pela Corretora Contratada com a qual cada Investidor Não-Institucional efetuou Pedido de Reserva, por meio de correspondência eletrônica, ou, na sua ausência, por telefone ou carta, sendo a quantidade de Quotas a serem subscritas limitada ao valor do respectivo Pedido de Reserva; **(iii)** cada Investidor Não-Institucional interessado em participar da Oferta de Dispersão teve que transferir ao Fundo FIC (conforme definido no Prospecto Definitivo) ao qual aderiu no momento da realização do Pedido de Reserva o valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor total das Quotas que lhe foram alocadas no âmbito da Oferta de Dispersão, conforme informado nos termos do item (ii) acima, até as 16:00 horas do 2º (segundo) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva, **sendo que referidos recursos serão utilizados para a integralização de Quotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas nos termos do Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento (conforme definido no Regulamento e no Prospecto Definitivo).** Os Administradores dos Fundos FIC (conforme definidos no Prospecto Definitivo) forneceram ao Administrador a relação, por escrito, dos Investidores Não-Institucionais que realizaram a transferência dos valores de que trata esse item, até as 12:00 horas do 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva; **(iv)** com base nas informações disponibilizadas nos termos do item (iii) acima, o Administrador forneceu à Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento Bovespa da BM&FBOVESPA relação escrita dos Investidores Não-Institucionais que realizaram a transferência dos valores referidos no item (iii) acima aos Fundos FIC, até as 16:00 horas do 3º (terceiro) Dia Útil contado do encerramento do Período de Reserva, sendo que a BM&FBovespa, de posse da referida relação, forneceu às Corretoras Contratadas, na mesma data, a relação dos Investidores Não-Institucionais aptos a participar da Oferta de Dispersão, observado que coube a cada Corretora Contratada cancelar os Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais excluídos da Oferta de Dispersão; **(v) a BM&FBovespa não foi responsável, sob qualquer hipótese, pelo cancelamento dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que não tenham atendido à condição prevista no item (iii) acima, bem como não é responsável, caso qualquer Corretora Contratada não tenha procedido ao cancelamento dos Pedidos de Reserva dos seus respectivos clientes Investidores Não-Institucionais que não tenham atendido à condição prevista no item (iii) acima e, portanto, não estavam aptos a participar da Oferta de Dispersão. Nos termos do item (iv) acima, coube tão somente à BM&FBovespa fornecer às Corretoras Contratadas a relação dos Investidores Não-Institucionais aptos a participar da Oferta de Dispersão, conforme informação fornecida pelo Administrador**; **(vi)** cada Investidor Não-Institucional, que realizou a transferência de que trata o item (iii) acima, deverá efetuar, junto à Corretora Contratada com que tenha efetuado o Pedido de Reserva, até as 11:00 horas do 2º (segundo) Dia Útil contado da data da publicação do Anúncio de Início (**"Data de Fechamento"**), a subscrição da quantidade de Quotas informada conforme o item (ii) acima, **bem como a integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de referidas Quotas em recursos imediatamente disponíveis; (vii)** após as 16:00 horas da Data de Fechamento, a BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Corretoras Contratadas que tenham recebido Pedido de Reserva, entregará, a cada um dos Investidores Não-Institucionais que tenha realizado Pedido de Reserva, tão somente o número de Quotas correspondente ao valor efetivamente integralizado por cada Investidor Não-Institucional nos termos do item (vi) acima, ou seja, o equivalente a 30% (trinta por cento) das Quotas alocadas para cada Investidor Não-Institucional no âmbito da Oferta de Dispersão, ressalvadas (a) as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (x), (xi) e (xii) abaixo, respectivamente, e (b) a possibilidade de rateio prevista no item (ix) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Quota, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Quotas. O restante das Quotas subscritas por cada Investidor Não-Institucional lhe será entregue pelo Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Quotas, na medida que referidas Quotas forem integralizadas no âmbito das Chamadas de Capital realizadas nos termos do Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento; **(viii)** caso a quantidade de Quotas correspondente à totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais venha a ser igual ou inferior à Oferta de Dispersão, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e eventuais sobras de Quotas da Oferta de Dispersão ofertadas a Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional; **(ix)** caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à Oferta de Dispersão, somada à sobra de Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional abaixo, caso existente, será realizado o rateio das Quotas com base no critério de divisão igualitária e sucessiva das Quotas entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitado ao valor individual de cada um dos Pedidos de Reserva e à quantidade total de Quotas objeto da Oferta de Dispersão, somada à sobra das Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional abaixo, caso existente. Excepcionalmente neste caso, o valor mínimo de investimento poderá ser inferior a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), observadas as demais características da Oferta, devendo ser restituída a parcela do depósito prévio de que trata o item (i) acima e que não seja utilizado para fins de integralização nos termos do item (iii) acima, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos; **(x)** na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do prospecto preliminar da Oferta (**"Prospecto Preliminar"**) e do Prospecto Definitivo (sendo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo denominados, em conjunto, **"Prospectos"**) que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento, os Investidores Não-Institucionais poderão desistir do Pedido de Reserva após a publicação do presente Anúncio de Início, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, os Investidores Não-Institucionais deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora Contratada com a qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, até as 11:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de publicação deste Anúncio de Início, inclusive, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela respectiva Corretora Contratada, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos; **(xi)** na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo ou na hipótese de rescisão ou resilição do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Corretoras Contratadas comunicará aos Investidores Não-Institucionais que com elas tenham realizado Pedido de Reserva, o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos; **(xii)** os Investidores Não-Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição **(a)** da totalidade das Quotas ofertadas ou **(b)** de, no mínimo, Quotas que representem o Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. No caso das condições estabelecidas pelo Investidor Não-Institucional no Pedido de Reserva não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pela Corretora Contratada, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos; e **(xiii)** na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Corretoras Contratadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Contrato de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400/03 e Instrução CVM nº 472/08, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Corretora Contratada deixará de integrar o grupo das Instituições Participantes da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não-Institucionais que com ela tenham realizado Pedido de Reserva, sobre o referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos. Os Investidores Não-Institucionais que realizaram o Pedido de Reserva deverão ter lido cuidadosamente os termos e condições estabelecidos nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar, sem prejuízo da leitura cuidadosa das informações constantes do Prospecto Definitivo. Na data de assinatura do Pedido de Reserva, o subscritor **(i)** assinou o boletim individual de subscrição, o qual foi autenticado pela respectiva Corretora Contratada junto a qual o subscritor realizou o Pedido de Reserva; **(ii)** assinou o "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas", o qual regula os termos e condições para a integralização das Quotas pelo subscritor (**"Compromisso de Investimento"**); **(iii)** assinou o "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" do Fundo (**"Termo de Adesão"**), indicando um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e do Prospecto Definitivo; e **(iv)** concordou com a adesão ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC. Na data acima mencionada, as Corretoras Contratadas entregaram ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Preliminar. Os documentos mencionados nos itens (i), (ii) e (iii) deste parágrafo tem sua eficácia jurídica condicionada à conclusão da Oferta, bem como à verificação da condição eventualmente imposta pelo Investidor Não-Institucional em conformidade com o item (xii) acima. Sem prejuízo do disposto acima, a subscrição das Quotas objeto da Oferta de Dispersão deverá ser realizada em observância aos demais procedimentos estabelecidos no Aviso ao Mercado e na Seção "Termos e Condições da Oferta" do Prospecto Definitivo. **1.4. Oferta Institucional:** O montante de, no máximo, 60% (sessenta por cento) das Quotas será destinado prioritariamente a Investidores Institucionais, observado o disposto abaixo. O Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores Institucionais, nos termos da regulamentação aplicável (**"Coleta de Intenções de Investimento"**). A Coleta de Intenções de Investimento foi realizada durante o período compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010. Neste procedimento os Investidores Institucionais informaram o montante de Quotas que têm intenção de adquirir no âmbito da Oferta Institucional. Não foram admitidas reservas antecipadas para os Investidores Institucionais. Caso o número de Quotas objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais: **(i)** tenham sido igual ou inferior à Oferta Institucional, todos os Investidores Institucionais serão integralmente atendidos em suas ordens, e eventuais sobras de Quotas serão destinadas à Oferta de Dispersão; ou **(ii)** exceda a Oferta Institucional, somada à eventual sobra de Quotas destinadas aos Investidores Não-Institucionais nos termos da Oferta de Dispersão acima, caso existente, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, com expressa anuência do Administrador, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, melhor atendam ao objetivo de criar uma base diversificada de quotistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas do Fundo, sua estratégia de investimento, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional. Até as 12:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seus respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, inclusive, mas não se limitando, a quantidade de Quotas alocadas, o Preço de Emissão e o valor a ser pago por cada Investidor Institucional referente à integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de Quotas subscritas por cada Investidor Institucional, bem como encaminharão, até as 15:00 horas 2º (segundo) Dia Útil contado da publicação do Anúncio de Início, os documentos de que tratam os itens (i) a (iii) do parágrafo abaixo. Cada um dos Investidores Institucionais deverá pagar o valor referente à integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de Quotas que subscrever, conforme informado nos termos do parágrafo acima, por meio da BM&FBOVESPA, até as 15:00 horas da Data de Fechamento, bem como encaminhar, ao Coordenador Líder, o respectivo **(i)** boletim individual de subscrição assinado; **(ii)** Compromisso de Investimento assinado; **(iii)** Termo de Adesão assinado, indicando um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e do Prospecto Definitivo, para validação junto ao Coordenador Líder; e **(iv)** adesão ao mecanismo Chamada de Capital Garantia, conforme descrita definida e descrita no Prospecto Definitivo. Na Data de Fechamento o Coordenador Líder deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo. Na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo, ou na hipótese de rescisão ou resilição do Contrato de Distribuição, todas as Cartas de Intenção de Investimento serão automaticamente canceladas e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Institucionais o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo. Os Investidores Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta tiveram a faculdade, quando da assinatura das Cartas de Intenção de Investimento, no âmbito da Coleta de Intenções de Investimento, de condicionar sua adesão à Oferta à distribuição **(i)** da totalidade das Quotas ofertadas ou **(ii)** de no mínimo, Quotas que representem o Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. No caso das condições estabelecidas pelo Investidor Institucional na Carta de Intenção de Investimento não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder. Na hipótese de não conclusão da Oferta por qualquer motivo, ou caso as condições estabelecidas pelo Investidor Institucional nos termos acima não sejam verificadas, **(a)** os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas no âmbito da Oferta deverão ser devolvidos no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Carta de Intenção de Investimento, sem juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, inciso I, da Instrução CVM nº 472/08, devendo ser, neste caso, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e/ou **(b)** a Garantia (conforme definida no Prospecto Definitivo) eventualmente concedida pelo Investidor Institucional deverá ser imediatamente cancelada. Nas hipóteses acima, o boletim individual de subscrição, o Compromisso de Investimento e o Termo de Adesão assinados por cada Investidor Institucional, conforme o caso, não surtirão quaisquer efeitos, sendo considerados automaticamente nulos de acordo com os seus respectivos termos. A entrega das Quotas aos Investidores Institucionais deverá ser efetivada na Data de Fechamento após as 16:00 horas. Sem prejuízo do disposto acima, a subscrição das Quotas objeto da Oferta Institucional deverá ser realizada em observância aos demais procedimentos estabelecidos no Aviso ao Mercado e na Seção "Termos e Condições da Oferta" do Prospecto Definitivo. **1.5. Registro da Oferta: A Oferta foi registrada na CVM em 21 de setembro de 2010, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/018, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03. 1.6. Aplicação Inicial e Manutenção de Investimento no Fundo:** A primeira aplicação a ser realizada pelos Investidores Não-Institucionais no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário no âmbito da Oferta de Dispersão, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Não haverá valor máximo de investimento por Investidor Não-Institucional, no âmbito da Oferta de Dispersão. A primeira aplicação a ser realizada pelos Investidores Institucionais, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário no âmbito da Oferta Institucional, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais). Não haverá valor máximo de investimento por Investidor Institucional no âmbito da Oferta Institucional. Sem prejuízo do disposto nos parágrafos acima, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor Institucional e Investidor Não-Institucional. **1.7. Quantidade de Quotas Objeto da Oferta:** São objeto da Oferta 190.000 (cento e noventa mil) Quotas, de uma única classe, todas nominativas e escriturais, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo. O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Quotas representando o montante de, no mínimo, R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (**"Montante Mínimo"**). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas, observado o disposto acima, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. **1.8. Preço de Emissão e Valor Total da Oferta:** O Preço de Emissão corresponderá a R$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota, totalizando a Oferta o montante de até R$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), assumindo a subscrição da totalidade das Quotas pelo Preço de Emissão e desconsiderando eventuais Lote Suplementar de Quotas e/ou Quantidade Adicional de Quotas (conforme definidos no item 1.9 abaixo). **1.9. Quantidade Adicional de Quotas e Lote Suplementar de Quotas:** Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada (**"Quantidade Adicional de Quotas"**). A colocação da Quantidade Adicional de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas ora ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, havendo demanda por parte dos Investidores Qualificados que a justifique, o Administrador poderá conceder às Instituições Participantes da Oferta opção para distribuição de lote suplementar de Quotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Quotas (**"Lote Suplementar de Quotas"**). A opção de distribuição do Lote Suplementar de Quotas poderá ser exercida pelas Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador. A colocação do Lote Suplementar de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. **1.10. Preço de Integralização e Procedimento de Integralização das Quotas:** O preço de integralização de cada Quota será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado por incorporadores imobiliários, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização. Na medida em que o Fundo **(i)** identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários (conforme definidos abaixo); ou **(ii)** identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará o Administrador para que este notifique os quotistas do Fundo de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas subscritas por cada um dos quotistas do Fundo nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a Chamada de Capital, os quotistas do Fundo serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Cada Chamada de Capital deverá corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor total do Preço de Emissão das Quotas subscritas pelos quotistas do Fundo no âmbito da Oferta, exceto nas hipóteses de Chamadas de Capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos Quotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de Chamadas de Capital que não tenham sido cumpridas por Quotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos Compromissos de Investimento e o disposto neste Regulamento. O procedimento disposto acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Quotas tenham sido integralizadas. As Quotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil. **1.11. Negociação das Quotas:** As Quotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e a qualidade de Investidor Qualificado do adquirente das Quotas deverá ser previamente verificada pelo intermediário responsável pela negociação. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este item. A integralização e negociação das Quotas serão liquidadas na Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa da Central Depositária de Ativos (CBLC) da BM&FBOVESPA, que também será responsável pela custódia das Quotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA. O Administrador, na qualidade de prestador de serviços de custódia qualificada e escrituração das Quotas, será responsável pela custódia das Quotas que não estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA. **1.12. Classificação de Risco:** A Oferta não conta com classificação de risco. **1.13. Publicação de Informações sobre a Oferta:** Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Quotas. **1.14. Contrato de Distribuição das Quotas:** O Coordenador Líder foi contratado pelo Fundo, representado pelo Administrador, por meio do Contrato de Distribuição, para realizar a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder contratou as Corretoras Contratadas para participarem da Oferta de Dispersão, as quais atuarão sob a sua coordenação e com as quais serão celebrados os Contratos de Adesão. A cópia do Contrato de Distribuição está à disposição para consulta na sede do Administrador e do Coordenador Líder.

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

2.1. Base Legal: O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/93"**) e a Instrução CVM nº 472/08. **2.2. Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo:** O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 (cinco) anos de duração, e cujo patrimônio será formado por uma única classe de quotas. **2.3. Objetivo e Política de Investimento:** O objetivo do Fundo é obter resultados aos seus quotistas, por meio do investimento em Empreendimentos Imobiliários pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas. A Carteira será composta por participações societárias detidas, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas, bem como pelas participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários (**"Ativos Imobiliários"**) e Ativos Financeiros. O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Capital Comprometido em Ativos Imobiliários, observado o disposto no Regulamento e no Prospecto Definitivo. A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários, por força do cronograma físico-financeiro de cada Empreendimento Imobiliário e das Chamadas de Capital, será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

3. DIREITOS E CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS QUOTAS

As Quotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo e são de uma única classe. As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições, observado o disposto no Regulamento e no Prospecto Definitivo. Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado que não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; e **(iii)** prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. Não obstante, não se aplica a vedação aqui prevista, quando **(i)** os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas neste parágrafo; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável. As Quotas garantem aos Quotistas, ainda, direito de preferência na subscrição de quotas de futuras emissões do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, o quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas por se tratar de um fundo fechado.

4. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição serão pagos conforme disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto Definitivo.

5. OUTRAS INFORMAÇÕES

As Quotas não são adequadas a investidores que busquem retorno de curto prazo e/ou necessitem de ampla liquidez em seus investimentos, uma vez que o mercado secundário brasileiro para negociação de quotas de fundos de investimentos imobiliário conta com baixa liquidez. Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento, dos Prospectos e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da BM&FBOVESPA, nos endereços indicados abaixo, sendo que os Prospectos encontram-se à disposição dos investidores na CVM e na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

- **Coordenador Líder**
  BANCO MORGAN STANLEY S.A.
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 6º andar, São Paulo - SP
  At.: Sr. Mário Leão
  Tel.: (11) 3048-6022 - **Fax.:** (11) 3048-6111
  Correio Eletrônico: mario.leao@morganstanley.com
  Site: www.morganstanley.com.br/prospectos

Corretoras Contratadas:
Nas dependências das Corretoras Contratadas credenciadas junto à BM&FBOVESPA para participar da Oferta de Dispersão. Informações adicionais sobre as Corretoras Contratadas poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da Central Depositária da BM&FBOVESPA (**www.cblc.com.br**).

- **Administrador**
  CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, São Paulo - SP
  At.: Sr. Erick Carvalho
  Tel.: (11) 4009-7090 - **Fax:** (11) 2122-2054
  Correio Eletrônico: erick.carvalho@citi.com
  Site: www.citi.com.br/corporate
- **Gestor**
  RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.
  Rua Amauri, nº 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo - SP
  At.: Sr. Alexandre Rhinow
  Tel.: (11) 3127-2700 - **Fax:** (11) 3127-2708
  Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br
  Site: www.rbcapital.com.br
- **Consultor Imobiliário**
  RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
  Rua Amauri, nº 255, 5º andar , CEP 01448-000, São Paulo - SP
  At.: Sr. Régis Dall'Agnese
  Tel.: (11) 3127-2700 - **Fax:** (11) 3127-2708
  Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br
  Site: www.rbcapital.com.br
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)**
  Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
  Site: www.cvm.gov.br
- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**
  Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo - SP
  Tel.: (11) 3272-7373
  Site: www.bmfbovespa.com.br

As informações contidas neste Anúncio de Início estão em consonância com o Regulamento e com o Prospecto Definitivo, porém não o substituem. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto Definitivo quanto do Regulamento ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e política de investimento do Fundo, da composição da carteira de investimentos do Fundo e das disposições do Regulamento e do Prospecto Definitivo que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo e, consequentemente, o investidor, estão sujeitos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos relacionados com a liquidez das Quotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, conforme descrito na Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Além disso, a rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura para o investidor. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo antes da tomada de decisão de investimento no Fundo, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento no Fundo.

"O Fundo não conta com garantia das Instituições Participantes, do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC."

"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 a Oferta e as Quotas a serem distribuídas."

"Não haverá classificação de risco para a presente Oferta."

"Não há compromisso ou garantia por parte das Instituições Participantes, do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido."

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 23 de setembro de 2010.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

ASSESSOR JURÍDICO

CORRETORAS CONTRATADAS