

**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII**

CNPJ/ME nº 19.249.989/0001-08

ISIN: RSPD11

Código de Negociação na B3: BRRSPDCTF006

FATO RELEVANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimentos, nos termos do 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora ("Administradora") do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com o disposto na Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM 472"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.249.989/0001-08 ("Fundo"), serve-se do presente fato relevante ("Fato Relevante") para comunicar os cotistas e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do artigo 15, inciso VIII, da ICVM 472 e dos itens 6.3.1 e 8.1.1 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme previamente aprovado pelo Comitê de Investimentos do Fundo em 23 de outubro de 2019 e retificado e ratificado em 08 de novembro de 2019 e em 03 de fevereiro de 2020, aprovou, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral extraordinária de Cotistas, nos termos do Ato do Administrador divulgado em 02 de dezembro de 2019 e retificado e ratificado em 03 de fevereiro de 2020 ("Ato do Administrador"), a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 18.752 (dezoito mil, setecentas e cinquenta e duas) e, no máximo, 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) Cotas ("Cotas da Segunda Emissão"), todas escriturais, a serem integralizadas por meio de chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador aos cotistas, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor inicial de R\$1.066,58 (mil e sessenta e seis reais e cinquenta e oito centavos) por Cota da Segunda Emissão ("Preço de Emissão"), totalizando, no mínimo, R\$20.000.508,16 (vinte milhões, quinhentos e oito reais e dezesseis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta") e, no máximo, R\$154.654.100,00 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil e cem reais) ("Montante Total da Oferta");

(ii) as Cotas da Segunda Emissão serão objeto de oferta restrita a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("ICVM 476"), da

ICVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”);

(iii) as principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas no Ato do Administrador, o qual que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/> e no Fundos.net, no endereço <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnjFundo=19249989000108>;

(iv) a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76, atuará como coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 12 de novembro de 2019;

(v) nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo detentores, na data de divulgação deste Fato Relevante, de cotas do Fundo devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão (“Direito de Preferência”), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- o Direito de Preferência deverá ser exercido entre 04 de fevereiro de 2020, inclusive e 17 de fevereiro de 2020, inclusive (“Período de Preferência”), na proporção da respectiva participação no patrimônio líquido do Fundo conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas de 5,80, sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- a aplicação mínima para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência será de R\$1.066,58 (mil e sessenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);
- a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) não será aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência por estes;
- o Direito de Preferência deverá ser exercido junto à Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), ou seja, fora do âmbito da B3, por meio dos e-mails ger2.fundos@oliveiratrust.com.br e sqescrituracao@oliveiratrust.com.br;

- o cotista que deseje exercer o seu Direito de Preferência deverá: (i) possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) entrar em contato com o Escriturador no e-mail acima descrito, para que lhe seja encaminhado o formulário para exercício do Direito de Preferência;
- em observância à faculdade prevista no artigo 8.1.3.2 do Regulamento, será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, e não junto à B3, a partir de 04 de fevereiro de 2020, inclusive, e até 17 de fevereiro de 2020, exclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador;
- o cotista que deseje ceder o seu Direito de Preferência deverá entrar em contato com o Escriturador no e-mail acima descrito para que lhe seja encaminhado o respectivo formulário;
- no exercício do Direito de Preferência, os cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Cotas da Segunda Emissão, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do cotista em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento;
- para fins de subscrição das Cotas da Segunda Emissão os cotistas deverão formalizar o “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Cessão Fiduciária de Cotas em Garantia*” (“Compromisso de Investimento”) junto ao Coordenador Líder, que poderá exigir garantia dos cotistas quando da subscrição das cotas, no momento da assinatura do respectivo Compromisso de Investimento;
- não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos cotistas que exerceram o Direito de Preferência;
- os cotistas farão jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da ICVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta, sendo certo que tais rendimentos serão pagos por meio dos procedimentos adotados pelo Escriturador. Adicionalmente, a

partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta tais cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável;

- caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pelo Coordenador Líder. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, conforme descrito neste item, os cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência;

- no caso de captação acima do Montante Mínimo da Oferta e abaixo do Montante Total da Oferta, o cotista que tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja a distribuição do Montante Total da Oferta, não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em nova cota, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

(vi) encerrado o Período de Preferência, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta junto a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, ("Investidores Profissionais");

(vii) o investimento mínimo para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão é de R\$1.066,58 (mil e sessenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

(viii) ressalta-se que as cotas adquiridas no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo cotista, nos termos do artigo 13 da ICVM 476, e de autorização da B3, ou após a integralização das chamadas de capital a serem realizadas, o que ocorrer primeiro;

(ix) no ato de subscrição de Cotas da Segunda Emissão, cada Investidor Profissional que subscrever Cotas da Segunda Emissão fora do Direito de Preferência, também formalizará Compromisso de Investimento e assinará declaração atestando ser Investidor Profissional, estar ciente de que a Oferta não foi registrada perante a CVM, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições; sendo certo que o Coordenador Líder poderá exigir garantia dos Investidores Profissionais quando da subscrição das cotas, no momento da assinatura do respectivo Compromisso de Investimento;

(x) as integralizações das Cotas da Segunda Emissão serão feitas por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme aplicável, aos cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas da Segunda Emissão que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, nos termos a serem previstos no respectivo Compromisso de Investimento, sendo certo que (a) as integralizações das Cotas da Segunda Emissão subscritas pelos cotistas em decorrência do exercício do Direito de Preferência serão realizadas junto ao Escriturador, fora do ambiente da B3, observados os procedimentos do Escriturador, e (b) as integralizações das Cotas da Segunda Emissão subscritas pelos Investidores Profissionais serão realizadas junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3;

(xi) nos termos do artigo 9.5.4 do Regulamento, o preço de integralização de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente ao Preço de Emissão, corrigido pelo Índice de Inflação (conforme definido a seguir) acumulado calculado *pro rata die* desde a primeira data de integralização de Cotas da Segunda Emissão até a efetiva data da integralização, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, sendo certo que todos os cotistas realizarão integralizações de cotas nas mesmas datas (tanto aqueles que exercerem Direito de Preferência, quanto os que adquirirem Cotas da Segunda Emissão fora do Direito de Preferência), sendo certo que os cotistas que exercerem o Direito de Preferência realizarão integralizações via TED e os demais cotistas realizarão integralizações via B3. “Índice de Inflação” significa o Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado (“INCC-M”), divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M 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 pelos incorporadores;

(xii) será devido pelos Investidores Profissionais o montante equivalente a R\$26,87 (vinte e seis reais e oitenta e sete centavos) por Cota da Segunda Emissão subscrita, a ser pago na data da primeira integralização de Cotas da Segunda Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”);

(xiii) as Cotas da Segunda Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da ICVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Distribuição”). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas da Segunda Emissão deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da ICVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”);

(xiv) abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Datas Previstas
1.	Data de divulgação deste Fato Relevante	03/02/2020
2.	Data do início do Período de Preferência e negociação do Direito de Preferência	04/02/2020
3.	Data de encerramento do Período de Preferência e negociação do Direito de Preferência	17/02/2020
4.	Publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência. Início do Prazo de Alocação das Cotas remanescentes (fora do Direito de Preferência)	18/02/2020
5.	Encerramento do período de alocação dos investidores (fora do Direito de Preferência)	20/02/2020
6.	Data de realização do procedimento de alocação dos investidores (fora do Direito de Preferência)	21/02/2020
7.	Data da liquidação do Direito de Preferência e da Oferta	28/02/2020
8.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Comunicado de Encerramento	02/03/2020

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA

OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-A DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA ICVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2020.

**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII**