MATERIAL PUBLICITÁRIO

VBI REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI REITS FOF

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

Janeiro, 2020

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

Este material publicitário ("**Material Publicitário**") foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") e no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras LTDA. ("**Gestor**"), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo ("**Oferta**", "**Cotas da Primeira Emissão**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), a ser distribuída pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Pulicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto Preliminar**"), no "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**", em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "**Prospectos**"), no regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas da Primeira Emissão. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("**Investidores**") devem ler os Prospectos, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 83 a 103 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas da Primeira Emissão, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas da Primeira Emissão.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Prospectos, que contém informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas da Primeira Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. Os Prospectos poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta, as informações contidas nos Prospectos, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas da Primeira Emissão e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no link do "Fundos.NET", e no campo "Buscar" digitar "Regulamento".

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

DISCLAIMER

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS PROSPECTOS E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Pilares da Oferta

Captação de R$ 120 milhões para novo FII FOF

Momento de Mercado

Após **recorde de emissões em 2019**, o mercado de FIIs passa por fase de amadurecimento, com sofisticação dos gestores e diversificação de fundos. Ao mesmo tempo, na visão do Gestor, há sinais de que o **mercado imobiliário está entrando em um novo ciclo de expansão**, em meio à queda da **Taxa Selic para o menor patamar da história** e a **expectativa de retomada do PIB**

Análise Fundamentalista

O aumento do número de FIIs, de investidores e da liquidez, reforça a **importância do gestor** profissional - na visão do Gestor. **A análise fundamentalista correta do valor intrínsico dos ativos imobiliários**, com a identificação de potenciais **ganhos de capital, mensuração adequsda de riscos e acesso a ofertas restritas** a investidores qualificados, pode **impulsionar as taxas de retorno**

O Gestor: VBI Real Estate

Com R$ 3,1 bilhões captados e mais de 10 anos de experiência exclusivamente focada na gestão de fundos imobiliários, a VBI Real Estate possui uma ampla plataforma de **investimentos em 6 segmentos:** Logística, *Office*, Crédito Estruturado, Shopping Centers, Residenciais e *Student Housing*. Cada um destes segmentos possui **time exclusivamente dedicado e especializado**

FII VBI REITS FOF

RVBI11

***Dividend Yield*-Alvo: 7,5% a.a.**

Conforme projeção no Estudo de Viabilidade apresentado no Prospecto

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorama de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

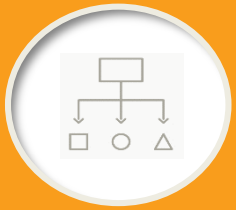
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Página 77 do Prospecto

Governança e Modelo de Gestão

Foco Exclusivo no Mercado Imobiliário

- Localizada em São Paulo, a VBI dedica-se exclusivamente a investimentos no mercado imobiliário brasileiro
- 100% controlada por seus sócios fundadores
- R$ 3,1 bilhões de ativos captados
- Time com mais de 30 profissionais



Verticalmente Integrada

- Verticalmente integrada, atua nos segmentos: Office, Logístico, Shoppings, Crédito Estruturado, Residência Estudantil e Residencial
- Equipe dedicada de crédito estruturado atuando em toda a estrutura de capital com experiência no mercado imobiliário

Track Record

- Time com mais de 12 anos de experiência conjunta
- Gestores com mais de 18 anos de experiência e com diferentes expertises
- Investimentos em mais de 15 estados
- Experiência consistente em diferentes cenários macroeconômicos

Sólidas Relações Locais

- A VBI busca pela construção de sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, empreendedores, assets, family offices e principais instituições financeiras

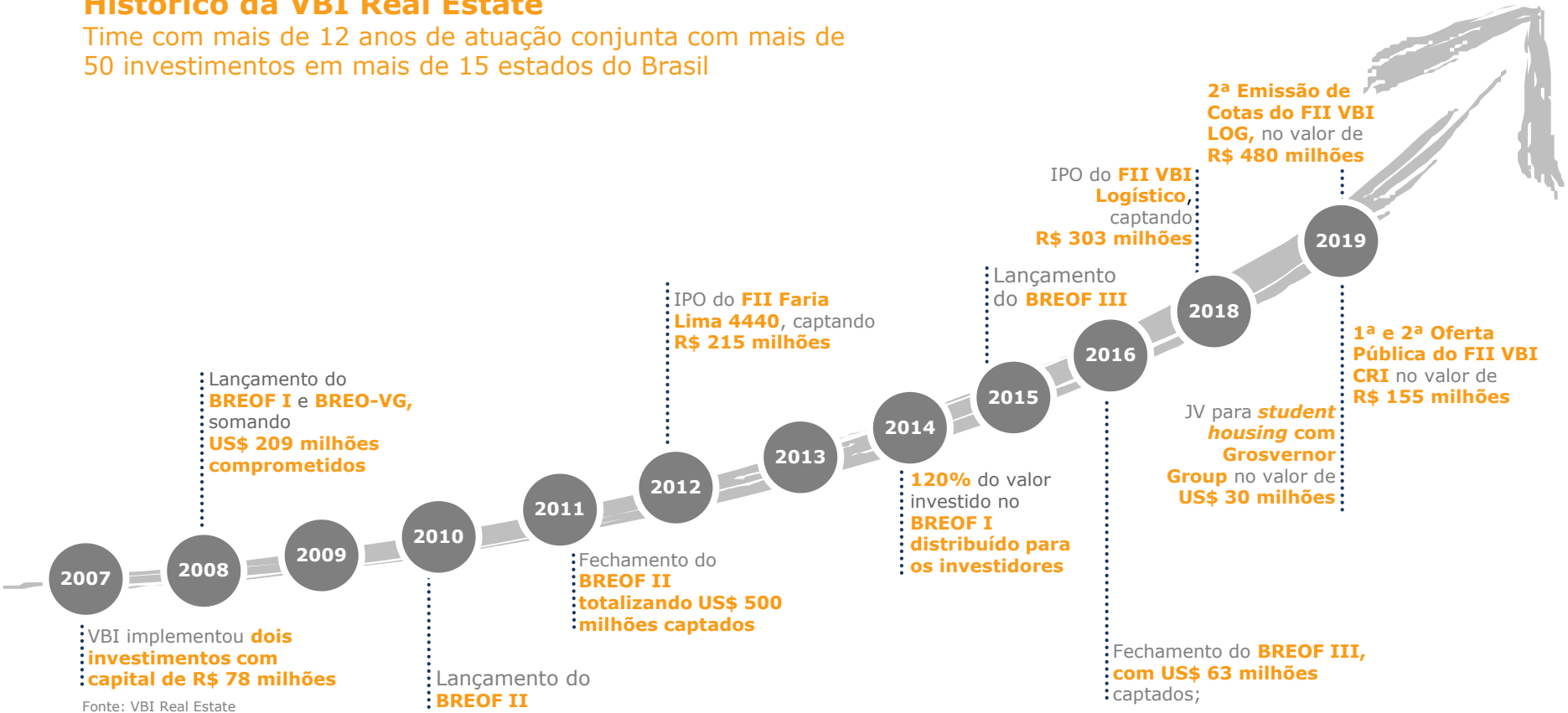
Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Página 77 do Prospecto

Histórico da VBI Real Estate

Time com mais de 12 anos de atuação conjunta com mais de 50 investimentos em mais de 15 estados do Brasil



Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Página 78 do Prospecto

Executivos

KEN WAINER – FOUNDING PARTNER

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

RODRIGO ABBUD – FOUNDING PARTNER

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.

ALEXANDRE BOLSONI – SENIOR PARTNER

Alexandre tem 19 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

VITOR MARTINS, CFA, CAIA – SENIOR PARTNER

Vítor tem 17 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.

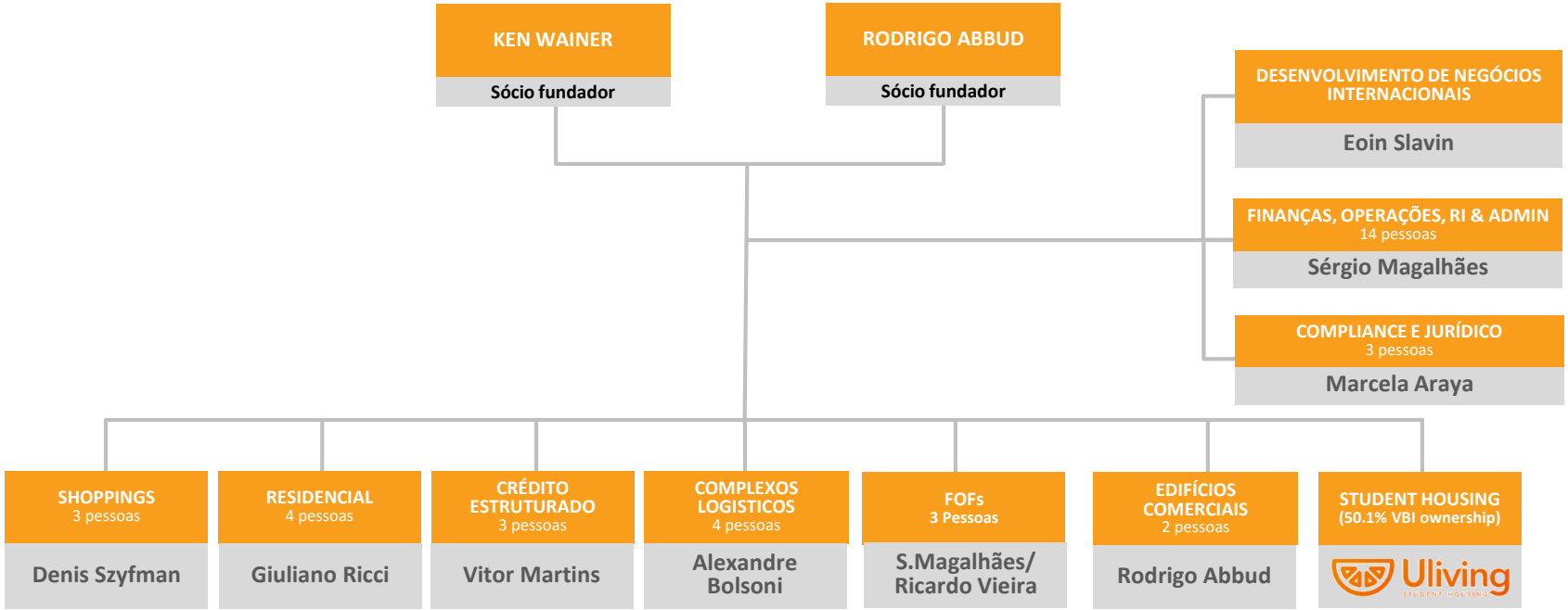
SÉRGIO MAGALHÃES – SENIOR PARTNER

Sérgio tem 12 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Organograma



Fonte: VBI Real Estate

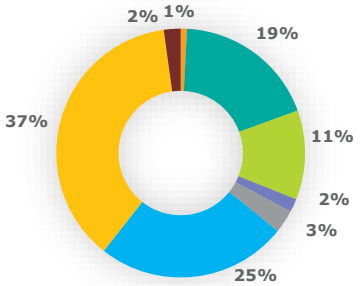
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Página 79 do Prospecto

Ampla Plataforma Sob Gestão

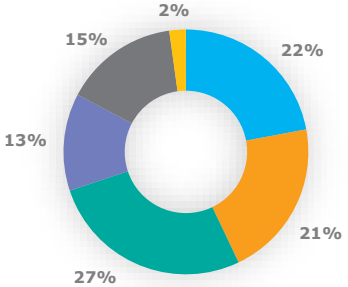
Gestora 100% focada no setor imobiliário com R$ 3,1 bilhões captados

ATIVOS SOB GESTÃO POR TIPO DE INVESTIDOR



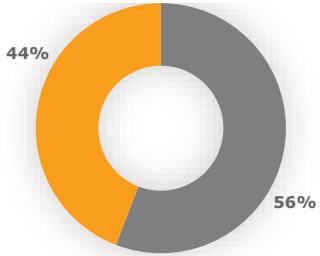
- Fundações
- Fundos de Fundos
- Seguradoras
- Sócios
- Family Office
- Fundos de Pensão
- Pessoa Física
- Multi-family office

ATIVOS SOB GESTÃO POR SETOR



- Residencial
- Crédito Estruturado
- Prédios Comerciais
- Logístico
- Shoppings
- Residência Estudantil

ATIVOS SOB GESTÃO POR TIPO DE FUNDO



- Real Estate Private Equity
- FIIs

¹Consolidado de captações de veículos de Private Equity e fundos locais negociados na B3 (FII VBI LOG e FII VBI CRI). Os fundos de Private Equity tiveram seu capital sob gestão convertido pela taxa média do dólar em seus respectivos períodos de captação.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Ampla Plataforma Sob Gestão

Investimentos por segmento

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Shoppings	Residencial	Student Housing
Início das Operações	2007	2012	2013	2010	2006	2019
Número de empreendimentos/ transações	5	5	19	3	20	3
Localização	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES,BA,GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
ABL/Área privativa	94.727 m²	272.491 m²	N/A	78.747 m²	1.303.330 m²	16.817 m²
Capital investido/ estruturado	R$ 556 milhões	R$ 652 milhões	R$1,1 bilhões	R$ 309 milhões	R$ 452 milhões	R$ 155 milhões

Exemplos

FL 4440
(São Paulo - SP)

VBI Log Extrema
(Extrema - SP)

VALE

R$140 milhões
CRI (Cerificados de Recebíveis Imobiliários)
2016

Barueri Shopping
(Barueri - SP)

Central Park
(Natal - RJ)

Uliving Rio de Janeiro
(Rio de Janeiro – RJ)

Park Tower
(São Paulo - SP)

VBI Log Guarulhos
(Guarulhos - SP)

parque shopping BARUERI

R$62,5 milhões
CRI (Cerificados de Recebíveis Imobiliários)
2016

Praça Nova Santa Maria
(Santa Maria – RS)

Reserva Jd. Botânico
(São Paulo - SP)

Uliving São Paulo
(São Paulo - SP)

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Ampla Plataforma Sob Gestão

R$ 1,8 bilhão em fundos de Private Equity (*closed-end*)

BREOF I	
Data de Início	2008
Investimento	US$ 209 milhões
Perfil do Investidor	Múltiplos Investidores institucionais estrangeiro
Status	Desinvestimento

BREOF II	
Data de Início	2011
Investimento	US$ 500 milhões
Perfil do Investidor	Múltiplos Investidores institucionais estrangeiro
Status	Desinvestimento

BREOF III	
Data de Início	2016
Investimento	US$ 63 milhões
Perfil do Investidor	Investidor institucional estrangeiro
Status	Em Investimento

FII NOVA I	
Data de Início	2015
Investimento	R$ 17 milhões
Perfil do Investidor	Family-office nacional
Status	Gerando renda

Uliving FII	
Data de Início	2019
Investimento	US$ 38 milhões
Perfil do Investidor	Investidor institucional estrangeiro
Status	Em Investimento

FII SBC	
Data de Início	2019
Investimento	R$ 90 milhões
Perfil do Investidor	Multi-family office nacional
Status	Em Investimento

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Ampla Plataforma Sob Gestão

R$ 1,3 bilhão em 3 Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3 (FIIs)

FII FARIA LIMA 4440 - FVBI11 (Consultor Imobiliário)	
Data de Início	2012
Valor de Mercado	R$ 313,8 milhões
Retorno Total Acumulado¹	132,3%
Retorno Total Acumulado Anualizado	10,3% a.a

FII VBI LOGÍSTICO - LVBI11 (Gestor do Fundo)	
Data de Início	2018
Valor de Mercado	R$ 775,0 milhões
Retorno Total Acumulado¹	22,3%
Retorno Total Acumulado Anualizado	20,9% a.a.

FII VBI CRI - CVBI11 (Gestor do Fundo)	
Data de Início	2019
Valor de Mercado	R$ 153,5 milhões
Retorno Total Acumulado¹	8,2%
Retorno Total Acumulado Anualizado	12,4% a.a.

Fonte: Bloomberg, consulta em 05/11/2019. ¹Retorno acumulado considerando ganho de capital e distribuição de dividendos desde a data de ínício até a data da consulta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorama de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

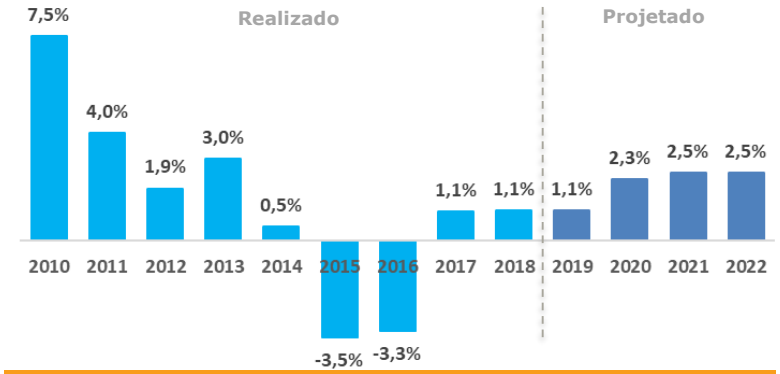
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

2. PANORAMA DE MERCADO

Páginas 311 e 312 do Prospecto

Início de um novo ciclo econômico

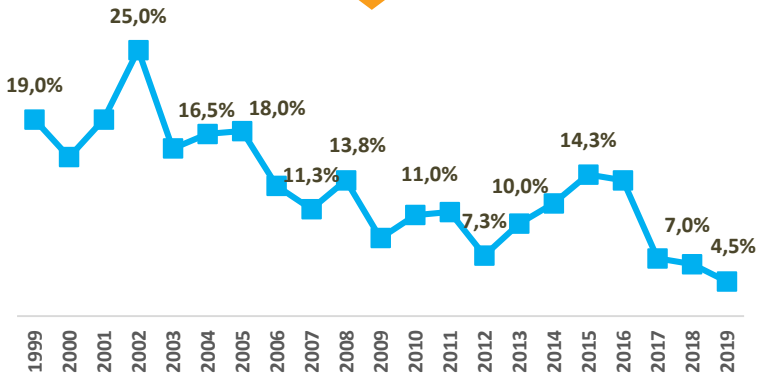
Retomada do PIB



As projeções de mercado indicam que o PIB brasileiro deve **crescer em média 2,4% a.a até 2022. O último triênio em que a economia Brasileira cresceu em patamar superior foi entre 2011 e 2013**, quando o crescimento médio foi de 3,0% a.a.

Fonte: Bacen - Relatório Focus 13/12/2019

Queda dos Juros



Na visão do Gestor, a expectativa de crescimento do PIB somada à agenda de reformas do Estado brasileiro e às baixas taxas de juros internacionais permitiram que a **taxa Selic atingisse o menor patamar da história**

Fonte: Banco Central do Brasil, consulta em 13/12/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

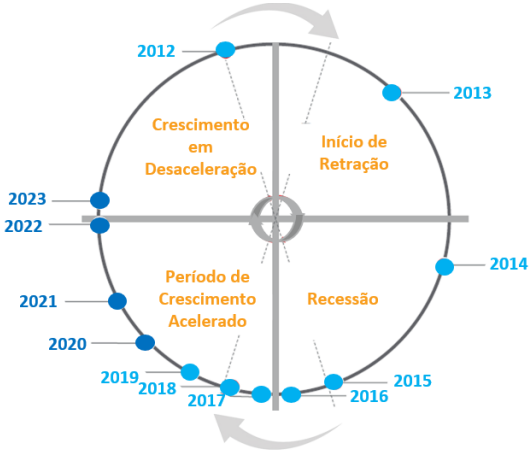
Visão VBI Sobre o Mercado Imobiliário

Início de um novo ciclo de expansão

Opinião do Gestor

O mercado imobiliário se desenvolve em ciclos. Por isso, identificar no momento certo os sinais que antecedem o início de um novo ciclo de expansão pode impulsionar o retorno de investimentos no setor

Relógio Imobiliário JLL



Fonte: Metodologia Visual desenvolvida pela Consultoria JLL (Jones Lang LaSalle) Property Clock - Mercado SP – 3º Trimestre/2019

No mercado imobiliário, cada setor possui especificidades e diferentes gatilhos de valor

Fonte: VBI Real Estate

Páginas 314 e 315 do Prospecto

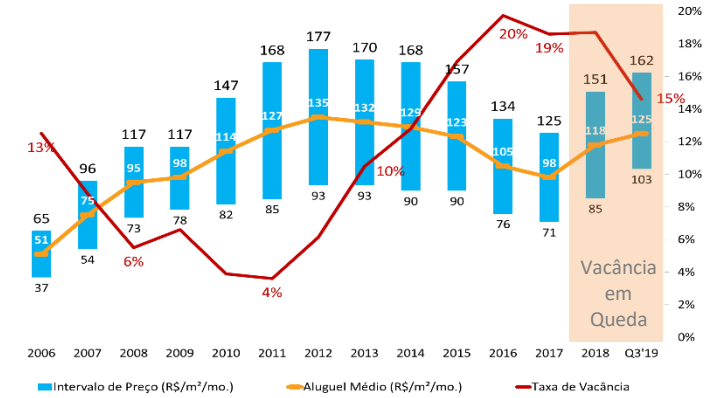
Visão VBI Sobre o Mercado Imobiliário

Queda de vacância antecipa aumento dos aluguéis corporativos e logísticos

Escritórios Corporativos

- Na visão do Gestor, tradicionalmente, em ciclos de expansão, primeiro a vacância cai e, em seguida, o preço dos aluguéis sobe.
- A vacância física atual dos escritórios A+ caiu para 15% em Q3'19, porém, em regiões como Jardins, que inclui Faria Lima e Vila Olimpia, a vacância física já está abaixo de 10%, o que pode criar uma pressão sobre o preço dos aluguéis já no curto prazo.

Vacância e Preço de Aluguel, Escritórios Corporativos A+ em São Paulo

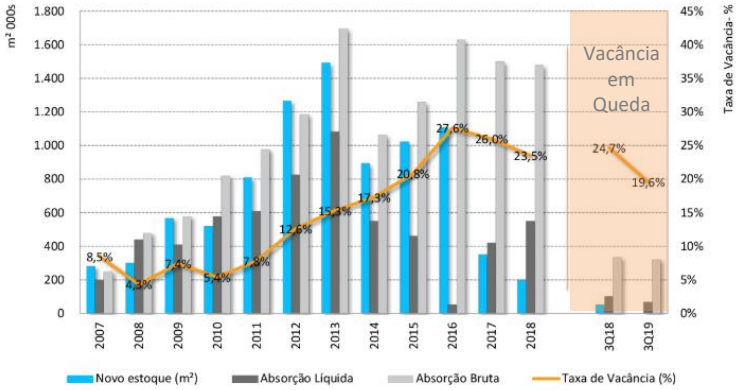


Fonte: CBRE - Novembro/2019

Galpões Logísiticos

- O setor se assemelha aos escritórios corporativos, onde o aumento da ocupação antecipa o reajuste dos aluguéis, na visão do Gestor.
- A vacância, que chegou a 27,6% em 2016, já recuou para 19,6% em Q3'19. Em regiões consolidadas como o chamado "raio 30km" da cidade de São Paulo, a vacância já está abaixo de 15% - sendo este um indicativo de potencial pressão sobre o preço dos aluguéis.

Vacância em Complexos Logísticos em São Paulo



Fonte: CBRE - Novembro/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Páginas 318 e 320 do Prospecto

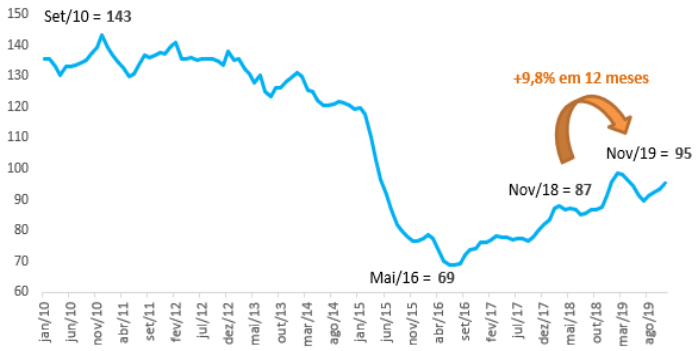
Visão VBI Sobre o Mercado Imobiliário

Retomada do consumo e da oferta de crédito

Shopping Centers/Varejo

- Na visão do Gestor, o varejo foi um dos setores mais afetados pela crise econômica a partir de 2015. O aumento do desemprego e a queda da renda afetou diretamente as vendas e, consequentemente, a cupação e o preço dos aluguéis do setor.
- Com a retomada do crescimento e a oferta de crédito mais barato, ja é possível observar avanços em indicadores de consumo - o que deve refletir sobre as receitas de shoppings centers e pontos comercais em geral, na visão do Gestor.

Índice de Intenção do Consumo das Famílias

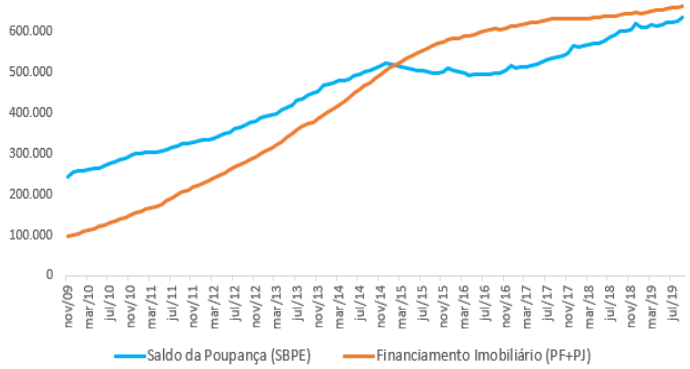


Fonte: Confederação Nacional do Comércio

CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários)

- CRI é uma forma de financiamento do setor imobiliário na qual o mercado de capitais atua como substituto aos bancos comerciais. Legalmente, bancos tem que direcionar no mínimo 65% dos depósitos da poupança como crédito ao mercado imobiliário.
- Na visão do Gestor, com a queda dos juros, a poupança tem atraído cada vez menos investidores e novas fontes de financiamento imobiliário, como os CRIs, avançam. Desde 2015, o saldo do financiamento imobiliário supera o saldo da poupança.

Financiamento Imobiliário e Estoque da Poupança



Fonte: Banco Central do Brasil

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Visão VBI Sobre o Mercado Imobiliário

Setores com novas teses de investimento chegam ao mercado

Inovação e Ascensão de Novos Setores

- Na visão do Gestor, com a **proliferação de start-ups e fintechs, ganham espaço projetos de inovação que vão além dos segmentos tradicionais do mercado imobiliário**, seja através da aplicação de novas ferramentas tecnológicas ou do surgimento novas fontes de capital para financiar estes projetos.

- Na visão da VBI, **o mercado irá passar nos próximos anos por um período de mudanças graduais no tocante às formas de comercialização, locação, sub-locação, financiamento** (com maior peso do mercado de capitais), construção e aplicação de ferramentas digitais.

- Como consequência, a inovação no setor imobiliário deve ter reflexos também sobre os FIIs. **Para ilustrar, em 2019, duas ofertas trouxeram para a B3 novos modelos de negócio que exemplificam, na visão do gestor, o potencial de surgimento de novos tipos de FIIs: (i) locação de silos e (ii) locação de silo.**

- Na opinião do Gestor, no futuro próximo poderá haver um aumento no volume de ofertas de FIIs de outros novos segmentos como Data Centers, *Self Storage e* outros. **Com isso, torna-se indispensável a capacidade de um gestor profissional na identificação do valor intrínseco imobiliário destes fundos, seja para investir ou para manter-se afastado de FIIs que ofereçam riscos elevados.**

Fonte: [1]Ofertas FII Quasar Agro (QAGR11) e FII Housi (HOSI11)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

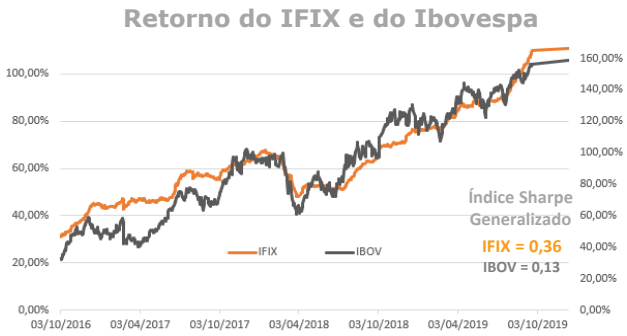
Páginas 313 324 do Prospecto

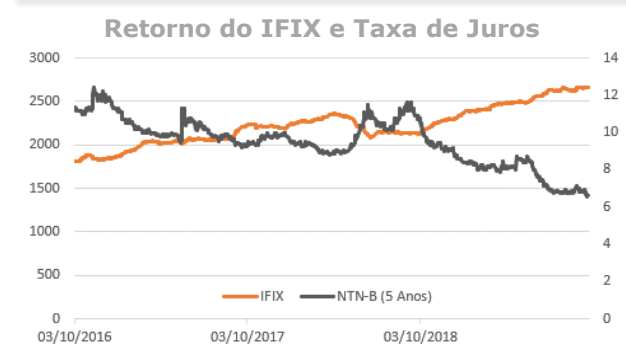
Visão VBI Sobre Fundos Imobiliários

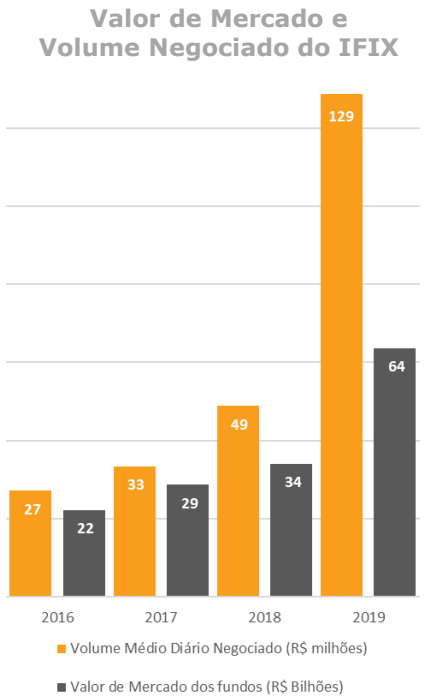
Queda de juros incentiva amadurecimento do setor

Opinião do Gestor

A combinação entre juros baixos, início de um novo ciclo de expansão do mercado imobiliário e o avanço da educação financeira favorece o amadurecimento da indústria de FIIs, com oportunidades de retorno ao investidor com dividendos recorrentes e volatilidade limitada







Fonte: Bloomberg – 12/Dez/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Páginas 323 e 325 do Prospecto

Visão VBI Sobre Fundos Imobiliários

Busca por rentabilidade e migração de invesimentos

Nova realidade: Rentabilidade real da poupança e fundos D.I próxima a zero...

Inflação 2020[1]

3,29%

vs.

Rentabilidade Líquida da Poupança (a.a.)[2]

3,15% + Taxa Referencial

Renatbilidade Líquida de Fundos D.I (a.a.).[2]

Taxa de Administração

Prazo de Investimento	Taxa de Adm. >>>	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
	Até 6 meses	3,10%	2,71%	2,33%	1,94%	1,55%
	Entre 6 meses e 1 ano	3,20%	2,80%	2,40%	2,00%	1,60%
	Entre 1 ano e 2 anos	3,30%	2,89%	2,48%	2,06%	1,65%
	Acima de 2 anos	3,40%	2,97%	2,55%	2,13%	1,70%

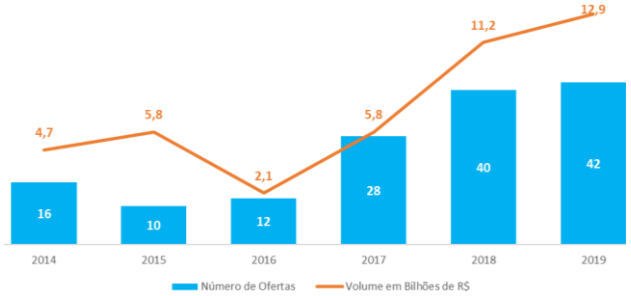
Perde da Inflação

Ganha da Inflação

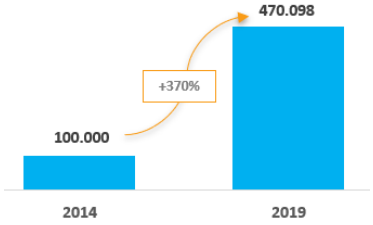
Fontes: [1]IPCA Relatório Focus do BCB, Novembro de 2019 / [2]Estimativa VBI Real Estate, considerando remuneração da poupança = 70% da taxa Selic em 12/12/2019 (4,5%) + TR. Nos últimos 12 meses = zero (12/12/2019)

...e fundos imobiliários com recorde de emissões e número de investidores

Número de Ofertas e Volume Captado por FIIs



Número de Investidores Individuais de FIIs



Fonte: B3 - Boletim Mercado Imobiliário – 3º Trimestre/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Visão VBI Sobre Fundos Imobiliários

Busca por rentabilidade e migração de invesimentos

Brasil não é exceção: Expectativa de manutenção dos juros internacionais em patamares historicamente baixos

Rentabilidade até o vencimento de títulos públicos (a.a.)

País	Prazo de Vencimento: 2 Anos	3 anos	5 Anos	7 anos	10 Anos	30 Anos
Estados Unidos	1,66%	1,68%	1,73%	1,83%	1,89%	2,31%
Canada	1,70%	1,68%	1,66%	1,66%	1,66%	1,75%
Reino Unido	0,57%	0,56%	0,61%	0,62%	0,82%	1,33%
França	-0,63%	-0,60%	-0,36%	-0,22%	0,03%	0,82%
Alemanha	-0,64%	-0,65%	-0,54%	-0,47%	-0,27%	0,25%
Itália	-0,75%	0,17%	0,50%	0,87%	1,23%	2,39%
Espanha	-0,40%	-0,37%	-0,09%	0,15%	0,44%	1,33%
Portugal	-0,58%	-0,36%	-0,12%	0,16%	0,39%	1,32%
Holanda	-0,67%	-0,65%	-0,50%	-0,37%	-0,15%	0,26%
Suiça	-0,82%	-0,79%	-0,73%	-0,69%	-0,61%	-0,28%
Japão	-0,14%	-0,15%	-0,13%	-0,13%	-0,03%	0,43%
Australia	0,74%	0,69%	0,75%	0,91%	1,13%	1,71%
China	2,67%	2,78%	2,96%	3,13%	3,18%	3,77%

Fonte: Bloomberg - 12/Dez/2019

Fomc

Federal Reserve mantém juros e indica que não haverá mudança em 2020

Após diversos encontros divididos, esta decisão foi unânime, encerrando um ciclo de três cortes seguidos feitos neste segundo trimestre

InfoMoney– 11/Dez/19: www.infomoney.com.br/economia/federal-reserve-mantem-juros-e-indica-que-nao-havera-mudanca-em-2020/

Fed mantém juro e sinaliza que fará uma longa pausa

BC dos EUA demonstra otimismo com a economia

Valor Econômico – 11/Dez/19: www.valor.globo.com/financas/noticia/2019/12/12/fed-mantem-juro-e-sinaliza-que-fara-uma-longa-pausa.ghtml

FINANÇAS

Bolsas de NY sobem, após Fed manter juros sem mostrar pressa por aperto monetário

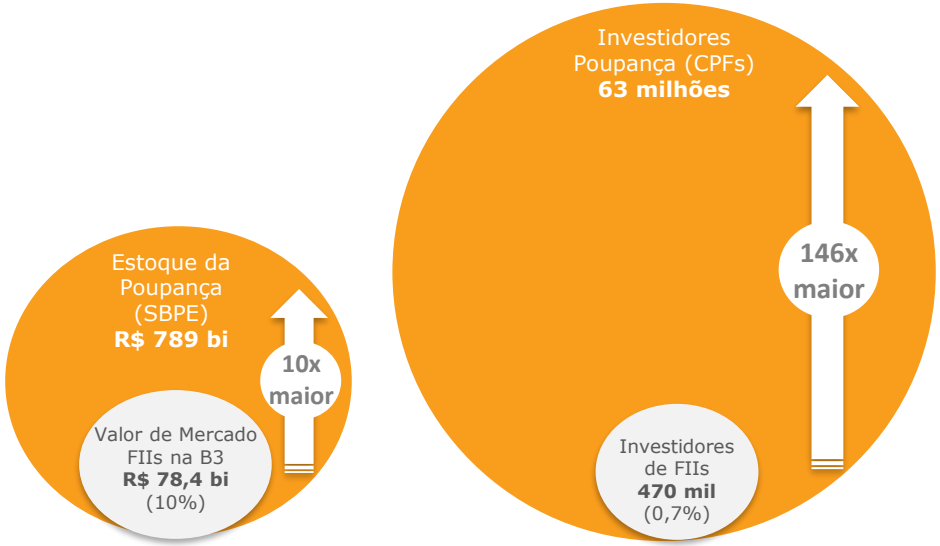
IstoÉ Dinheiro – 12/Dez/19: www.istoedinheiro.com.br/bolsas-de-ny-sobem-apos-fed-manter-juros-sem-mostrar-pressa-por-aperto-monetario

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Visão VBI Sobre os Fundos Imobiliários

Há espaço para mais crescimento

Mesmo com expansão, mercado brasileiro de FIIs ainda é incipiente...



Importante: Gráficos fora de escala
Fontes: Banco Central do Brasil e B3 – Novembro/2019

...especialmente quando comparado a mercados de capitais mais maduros

	PIB (2018)	Valor de Mercado dos FIIs/REITs
Brasil	R$ 6,3 tri	R$ 78 bi (1%)
EUA	US$ 20,5 tri	US$ 1,0 tri (5%)

	População (2018)	Investidores em FIIs/REITs[1]
Brasil	209 milhões	470 mil (0,2%)
EUA	327 milhões	87 milhões (27%)

Fontes: B3 - Boletim Mercado Imobiliário – Setembro/2019 e Nareit - https://www.reit.com/what-reit/types-reits/guide-mortgage-reits

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 312 e 317 do Prospecto

Resumo da Visão VBI

Os 4 pilares do *momentum* de mercado

Retomada do Crescimento do PIB

Na visão do Gestor, Após anos de recessão e baixo crescimento, projeções indicam crescimento médio de 2,3% a.a. nos próximos 3 anos – melhor triênio desde 2011-13

Queda da taxa de juros

Em 2019, a Taxa Selic atingiu o menor patamar da história, 4,5%, reduzindo o custo de capital para novos investimentos e incentivando a demanda por crédito

Início de um novo ciclo imobiliário

Na visão do Gestor, a expectativa de retomada econômica já produz efeitos sobre o mercado imobiliário: redução da vacância, aumento dos preços de aluguéis e ampliação da oferta de crédito

Fundos imobiliários em aquecimento

Na visão do Gestor, a combinação de juros baixos e retomada do setor imobiliário aumenta a atratividade dos FIIs em detrimento de investimentos tradicionais como a caderneta de poupança e os fundos D.I.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorama de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

Página 310 do Prospecto

Tripé de Valor do Fundo

Gestor com mais de 10 anos exclusivamente dedicados a investimentos no setor imobiliário

Análise fundamentalista do valor dos ativos e dos fundos com times especializados em cada setor

Acesso a ofertas restritas, pré-IPOs e produtos destinados a investidores qualificados (e.g.: ofertas ICVM 476)

RVBI11

PORTFÓLIO ALVO

Valorização

Diversificação

Liquidez

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Página 329 do Prospecto

Estratégia do Fundo

E premissas de construção do portfólio

O VBI REITS FOF poderá atuar em um espectro amplo de fundos imobiliários, sustentado pela capacidade da VBI Real Estate em selecionar oportunidades de investimento através de análise fundamentalista, seguindo o princípio de gestão ativa através da compra e venda de cotas de FIIs, com flexibilidade para alocação de acordo com a melhor composição de risco e retorno

Com isso, o gestor terá **dois pilares estratégicos** na composição do portfólio de investimentos:

(i) FIIs líquidos negociados na B3, com foco em fundos que, segundo avaliação do gestor, apresentem retorno *(dividend yield)* justo ajustado ao risco e potencial de valorização das cotas;

(ii) Ativos restritos a investidores qualificados (e.g.: ofertas ICVM 476) que sejam avaliados pelo gestor como potenciais geradores de valor acima dos fundos imobiliários negociados na B3.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Páginas 331 e 341 do Prospecto

Qual o Efeito Potencial da Análise Fundamentalista?

Gestão ativa pode potencializar retorno

Índice IFIX (2016 a 2018)

Nos últimos 3 anos o IFIX registrou, em média, retorno de 19,1% a.a.

Recorte Fundamentalista: "50% Top Picks"

Se, no mesmo período, um investidor tivesse sido capaz de, ao início de cada ano, identificar entre no IFIX os FIIs que iriam, ao mesmo tempo, figurar entre os 50% maiores *dividend yields* e 50% maiores ganhos de capital do ano, fazendo alocação de forma igualitária, a performance do seu portfólio teria sido significativamente acima do IFIX

Retorno médio do recorte *50% Top Picks* (2016 a 2018) = **+31,6% a.a. (1,7x o IFIX)**

Exemplo do Potencial de Geração de Valor da Análise Fundamentalista

Fonte: Bloomberg – Novembro/2018

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Páginas 332 e 333 do Prospecto

Modelo VBI de Análise Fundamentalista

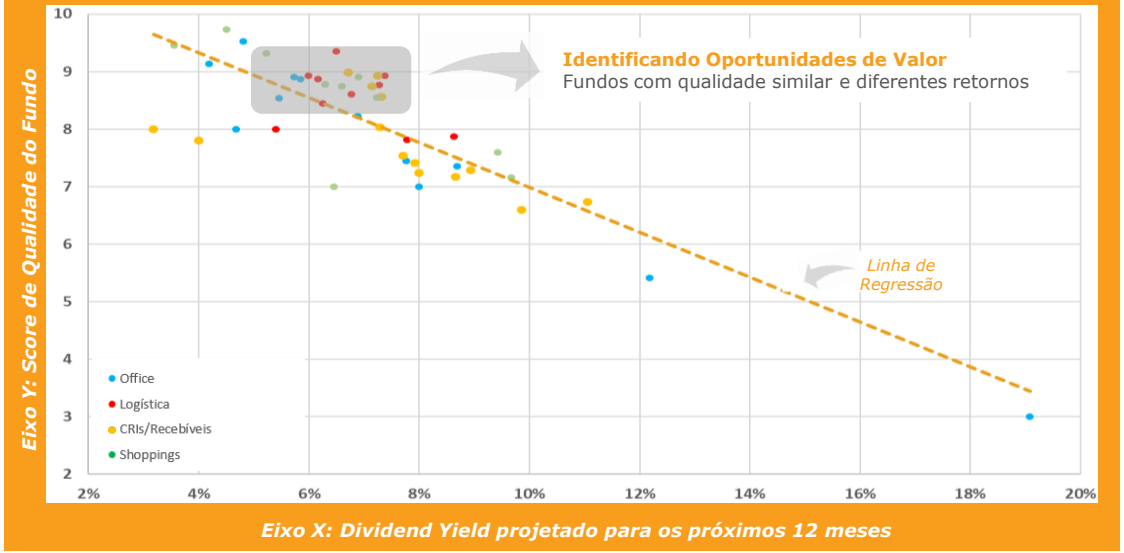
Matriz com *scorecard* de qualidade e retorno de fundos imobiliários

Scorecard de FIIs

SCORECARD FIIS LOGÍSTICOS	PESO	EXEM11	TEOR11	TEST11
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS Promissor (3) Neutro (2) Ruim (1)	5	3	3	3
ESPECIFICIDADES TÉCNICAS DOS ATIVOS AAA (3) A (2) B (1)	4	3	3	3
PREÇO DA COTA POR M² Abaixo do Mercado (3) Em Linha com Mercado (2) Acima do Mercado (1)	3	4	3	3
QUALIDADE DE CRÉDITO DOS LOCATÁRIOS Positivo (3) Neutro (2) Negativo (1)	3	1	2	1
VENCIMENTO DOS CONTRATOS Positivo (3) Neutro (2) Negativo (1)	3	1	2	1
TIPICIDADE DOS CONTRATOS Majoritariamente Atípicos (3) Típicos com multa forte (2) Típico (1)	3	3	1	1
UPSIDE IMOBILIÁRIO Positivo (3) Neutro (2) Negativo (1)	2	2	2	3
NECESSIDADE DE INVESTIMENTO Baixa (3) Média (2) Alta (1)	2	3	2	1
LIQUIDEZ DAS COTAS Positivo (3) Neutro (2) Negativo (1)	4	3	2	1
NOTA FINAL (0 - 10)		8,92	7,55	6,08

Fonte: Modelo Interno Desenvolvido pela VBI Real Estate

Matriz Fundamentalista de Análise Imobiliária



Modelagem financeira para estimar as distribuições mensais do fundo

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

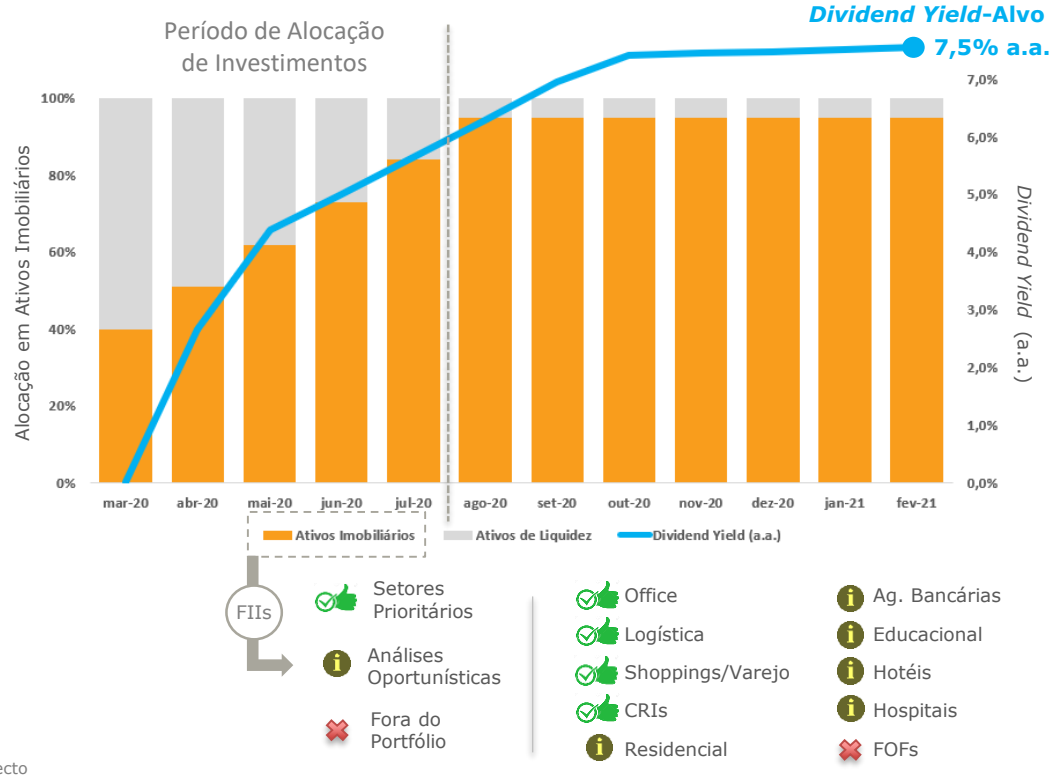
3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

Páginas 335 e 350 do Prospecto

Modelo de Viabilidade e Retorno-Alvo

Dividend Yield-Alvo = 7,5% a.a. após alocação dos Ativos Imobililiários

Considerando as atuais condições de mercado e o potencial de retorno estimado pelo Gestor no Estudo de Viabilidade detalhado no prospecto, o *dividend yield*-alvo será 7,5% a.a. após a alocação dos ativos imobiliários



Fonte: Estimativa VBI Real Estate conforme premissas apresentadas no prospecto

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Página 329 do Prospecto

Modelo de Gestão do VBI REITS FOF

Suporte das verticais especializadas na análise fundamentalista de cada fundo e ativo

TIME DE GESTÃO VBI REITS FOF

O **time de gestão do Fundo** ficará responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relações com investidores, validação de resultados e distribuições

SÉRGIO MAGALHÃES – SENIOR PARTNER

Sérgio tem 12 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

RICARDO VIEIRA

Ricardo ingressou na VBI Real Estate em 2018, atuando na análise financeira de projetos e modelagem fundos sob gestão. Com 8 anos de experiência, atuou anteriormente como Consultor de Investimentos da International Finance Corporation (IFC), braço de investimentos do Banco Mundial para o setor privado, sendo responsável pela análise de investimentos nos setores de manufatura e serviços - incluindo o setor imobiliário. Anteriormente, também atuou na modelagem financeira de projetos de investimento e operações de multinacionais, como Fiat Chrysler Automobiles e Jaguar Land Rover. Ricardo possui graduação em administração pela Universidade de São Paulo.

TAMIRES CARVALHO

Com 8 anos de experiência, Tamires Carvalho ingressou na VBI em 2019, atuando na modelagem financeira de projetos e fundos de investimento. Anteriomente, atuou como analista de estudos econômicos e financeiros na Alphaville Urbanismo, na Sabiá Empreendimentos Imobiliários e na Rodobens Negócios Imobiliários, onde desenvolveu atividades de análise de viabilidade e rentabilidade de projetos de invetimento, operações estruturadas de crédito e acompanhamento de performance de empreendimentos. Tamires é graduada em administração pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e possui certificação CFM pelo Insper.

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Página 329 do Prospecto

Modelo de Gestão do VBI REITS FOF

Suporte das verticais especializadas na análise fundamentalista de cada fundo e ativo

TIME DE GESTÃO VBI REITS FOF

O **time de gestão do Fundo** ficará responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relações com investidores, validação de resultados e distribuições

Suporte Especializado na Análise Fundamentalista

Time VBI Logística
Experiência: R$ 652 milhões investidos em 5 projetos (272 mil m² de ABL)

Time VBI Crédito Estruturado
Experiência: R$ 1,1 bilhão comprometido em 19 projetos

Time VBI Residencial
Experiência: R$ 452 milhões comprometido em 20 projetos (1,3 milhão de m²)

Time VBI Office
Experiência: R$ 556 milhões investidos em 5 projetos (95 mil m² de ABL)

Time VBI *Retail*
Experiência: R$ 309 milhões investidos em 3 projetos (79 mil m² de ABL)

Time VBI *Student Housing*
Experiência: R$ 155 milhões comprometidos em 3 projetos (17 mil m² de ABL)

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

Página 330 do Prospecto

Processo de Investimento

Diligência, aprovação em comitê e monitoramento

PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado ao risco;
- Análise fundamentalista de cada fundo até o nível do ativo, com o suporte da vertical especializada neste setor na VBI;
- Alinhamento com visão macro da gestão;
- Construção de um pacote de análise para apreciação do comitê de investimentos.

APROVAÇÃO

- Visita in-loco junto aos gestores e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos ativos;
- Análise do mercado e indicadores demográficos e macroeconômicos da região dos ativos e do setor de atuação;
- Ponderação entre o aspecto imobiliário do fundo (liquidez dos ativos, facilidade para substituição dos locatários, valor de mercado resiliente) e o aspecto de ocupação dos ativos (qualidade de crédito dos locatários, força dos contratos de locação, prazo de vencimento e etc.).

AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Checagem da satisfação dos parâmetros do investimneto conforme análises feitas nas etapas de pré-análise e aprovação;
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, renovação de contratos, inadimplência, necessidade de investimentos e performance das cotas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positiva ou negativamente no título de crédito;

AVALIAÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

- **Sócio Fundador:** Ken Wainer
- **Sócio Fundador:** Rodrigo Abbud
- **COO/Head FoF:** Sérgio Magalhães
- **Head de Crédito Estruturado:** Vitor Martins
- **Head de Projetos Logísticos:** Alexandre Bolsoni
- **Head de *Retail*:** Denis Szyfman
- ***Head de* Residenciais *e Student Housing*:** Giuliano Ricci
- **Head de Negócios Internacionais:** Eoin Slavin

Fonte: VBI Real Estate

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorama de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Páginas 8 e 14 do Prospecto

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário VBI REITS FOF
Tipo de Oferta	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada
Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas
Administrador	BRL Trust DTVM S.A.
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Montante da Oferta	R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional
Quantidade Inicial de Cotas	1.200.000 (um milhão e duzentos mil) cotas
Montante Mínimo da Oferta	R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Preço por Cota	R$ 103,90 (centro e três reais e noventa centavos) sendo R$ 100,00 (cem reais) o preço da cota e R$ 3,90 (três reais e noventa centavos) referentes aos custos da oferta
Número de Séries	Série única
Investimento Mínimo	250 (duzentos e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para aquisição, direta ou indireta de ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Páginas 8 e 14 do Prospecto

Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja (i) distribuição da integralidade do montante inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso
Público Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494 Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

CRONOGRAMA ESTIMADO

Páginas 63 e 64 do Prospecto

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/11/2019
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	08/01/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	08/01/2020
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	09/01/2020
5	Início do Período de Reserva	09/01/2020
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	22/01/2020
7	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	23/01/2020
8	Encerramento do Período de Reserva	29/01/2020
9	Procedimento de Alocação	30/01/2020
10	Data de Liquidação das Cotas	04/02/2020
11	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/07/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorâma de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Páginas 85 a 103 do Prospecto

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Ocasionalmente, o Governo intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas

Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade

Caso aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, a respeito de eventos futuros e tendências financeiras, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento que não sejam geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou

privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do

Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.
Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se,

portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Cotas de FII, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 96 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção

e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Cotas de FII e, complementarmente, pelos demais Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI eventualmente objeto de investimento pelo Fundo poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu Parágrafo Único, estabelece que: "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI,

sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Cotas de FII que invistam, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação

histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os fundos de investimento imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento por quaisquer fundos de investimento investidor, indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII investidos. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis indiretamente integrantes da carteira do fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s)

imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para quaisquer fundos de investimento imobiliário investidos e, consequentemente, para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e

custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

II. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta e Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de

cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII geridos pelo Gestor, com recursos captados no âmbito da oferta pública de cotas da Primeira Emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo,, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Cada Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: fii@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico fii@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida assembleia para exercício do seu voto.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 46 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 60 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste

Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Informações contidas no Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

III. Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

AGENDA

1. A VBI Real Estate

2. Panorâma de Mercado

3. O FII VBI REITS FOF - RVBI11

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contato

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 08 de janeiro de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administrador: www.brltrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", "Administração de Fundos" e selecionar o Fundo "FII VBI REITS FOF" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "VBI REITS FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas" e, então, clicar em, "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(iii) Gestor: www.vbirealestate.com (neste website, clicar em "Linha de Negócios" e, então, clicar em "FII VBI REITS FOF" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

xp investimentos

<u>Investidor Institucional</u>

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Guilherme Gatto
Pedro Ferraz

(11) 3526-2225

<u>Investidor Não Institucional</u>

Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra

(11) 3075-0554

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Rua Funchal, 418 – 27º andar
São Paulo, SP – Brazil
04551-060

Atendimento aos Investidores
+55 11 2344-2525
ri@vbirealestate.com
www.vbirealestate.com