

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

VBI REITS FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No montante de, inicialmente,
R\$ 120.000.000,00
(cento e vinte milhões de reais)



1 Visão Geral

(Páginas 77 e 310 do Prospecto)

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.



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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Captação de R\$ 120 milhões para novo FII FOF

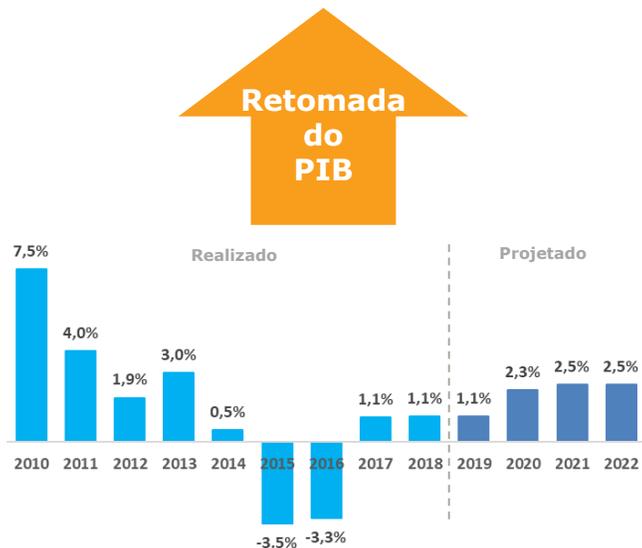


Dividend Yield-Alvo: 7,5% a.a.
Conforme projeção no Estudo de Viabilidade apresentado no Prospecto



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Início de um novo ciclo econômico



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



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

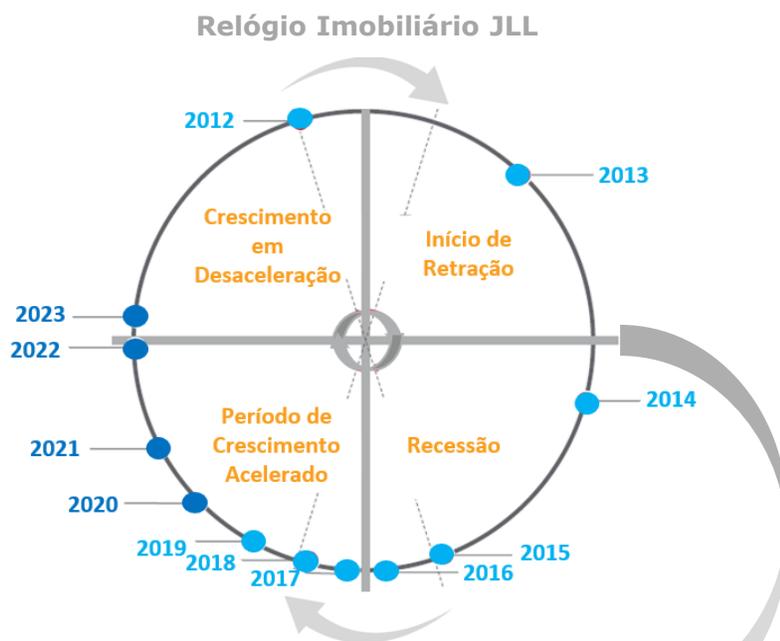
Fonte: Banco Central do Brasil, consulta em 13/12/2019

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



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



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

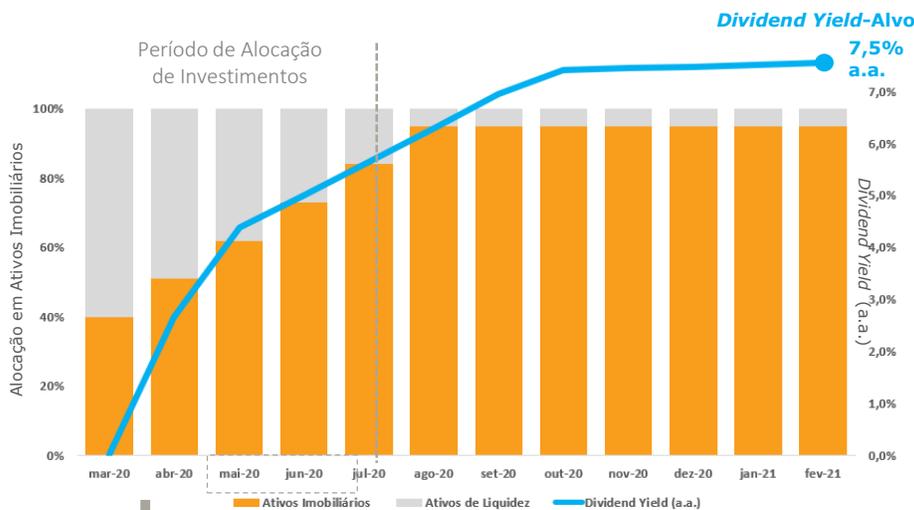
O **time de gestão do Fundo** ficará responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relações com investidores, validação de resultados e distribuições



Modelo de Viabilidade e Retorno-Alvo

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

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



- FIIs
- ✔ Setores Prioritários
 - ✔ Análises Oportunisticas
 - ✘ Fora do Portfólio
 - ✔ Office
 - ✔ Logística
 - ✔ Shoppings/Varejo
 - ✔ CRI's
 - ✔ Residencial
 - ✔ Ag. Bancárias
 - ✔ Educacional
 - ✔ Hotéis
 - ✔ Hospitais
 - ✘ FOFs



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"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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\$100,00 (cem reais)
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 da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para a aplicação primordialmente em Cotas de FII, e, complementarmente, nos demais Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o Limite de Concentração estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento do Fundo.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

7 Fatores de Risco

(Páginas 85 a 103 do Prospecto)

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

- *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental*
- *Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países*
- *Riscos institucionais*
- *Risco de crédito*
- *Riscos variados associados aos Ativos*
- *Riscos de Liquidez*
- *Risco tributário*
- *Risco regulatório*
- *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação*
- *Risco de liquidação antecipada do Fundo*
- *Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor*
- *Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste*
- *Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários*
- *Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário*
- *Risco do Estudo de Viabilidade*
- *Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento*
- *Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções*
- *Riscos jurídicos*
- *Risco da morosidade da justiça brasileira*
- *Risco proveniente do uso de derivativos*
- *Risco operacional*
- *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*
- *Risco relativo à concentração e pulverização*
- *Risco de governança*
- *Risco relativa a novas emissões de Cotas*
- *Risco de disponibilidade de caixa*
- *Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários*
- *Riscos de Concentração da Carteira*
- *Riscos relativos aos Ativos Imobiliários*
- *Riscos associados à liquidação do Fundo*
- *Risco em Função da Dispensa de Registro*
- *Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez*
- *Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido*
- *Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital*
- *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*
- *Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários*
- *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*
- *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*
- *Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI*
- *Riscos relativos ao setor imobiliário*
- *Risco imobiliário*
- *Risco de regularidade dos imóveis*
- *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários*
- *Risco de sinistro*
- *Risco de desapropriação*
- *Risco do incorporador/construtor*
- *Risco de vacância*
- *Risco de desvalorização dos imóveis*
- *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*
- *Risco de contingências ambientais*
- *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais*
- *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

II. Riscos relativos à Oferta.

- *Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta e Distribuição Parcial*
- *Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta*
- *Risco de conflito de interesse*

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*
- *Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta*
- *Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto*

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 conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

- *Risco de falha de liquidação pelos Investidores*
- *Informações contidas no Prospecto Preliminar*

III. Demais riscos.

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.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

8

Equipe de Distribuição



Investidor Varejo

Giancarlo Gentiluomo

Luiza Stewart

Leandro Bezerra

(11) 3075-0432

Investidor Institucional

Getúlio Lobo

Ana Alves

Fernando Miranda

Guilherme Gatto

Lucas Sacramone

Pedro Ferraz

(11) 3027-2225

9

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.brtrust.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).

(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” 65

em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(v) Fundos.net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(vi) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(vii) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).



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

8

MATERIAL PUBLICITÁRIO

10 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 Publicitário, 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.

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”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

10 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").

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 DESTA 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.

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"