

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DA 6ª Emissão de Cotas do FII ICVM 400 **VBI CONSUMO ESSENCIAL**

R\$ 34.400.058,00
OUTUBRO 2022

NU Invest
COORDENADOR LÍDER

Guide
COORDENADOR CONTRATADO

BRL TRUST
INVESTIMENTOS
ADMINISTRADOR



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**Fundo**”), no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e nas informações fornecidas pela VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. (“**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 e secundária de cotas da sexta emissão do Fundo (“**Oferta**”, “**Novas Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente), a ser distribuída pela NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. (“**Coordenador Líder**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto**”), 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 Novas Cotas. 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 o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante das páginas 81 a 95 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

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 no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, 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. O Prospecto poderá 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 O ANEXO "FATORES DE RISCO"**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 das Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, 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 Novas Cotas 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:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", preencher o CNPJ/ME do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

A decisão de investimento em Novas 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 do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, 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.

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 DO PROSPECTO 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 NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

SUMÁRIO EXECUTIVO **FII VBI CONSUMO ESSENCIAL**



O FUNDO

- Foco na aquisição de ativos localizados em **regiões metropolitanas** ou **cidades com mais de 200 mil habitantes**;
- Áreas que, na visão da VBI, apresentem **potencial de consumo elevado**;
- Ativos com **alta complexidade de mudança** ("cost-shifting");
- Inquilinos com **sólida reputação** e **baixo risco de inadimplência**;
- **Carteira** de contratos com vencimento longos.



GESTÃO

- **VBI Real Estate** é uma gestora de recursos **focada no setor imobiliário brasileiro**;
- **Aproximadamente R\$ 6,2 bilhões captados** e investidos em *equity* e dívida nos principais segmentos do mercado imobiliário;
- **#timeVBI** com **mais de 10 anos** de atuação em conjunto e **sólida experiência no mercado imobiliário**.



OFERTA PÚBLICA¹

- **6ª emissão** do fundo de investimento oportunístico no segmento de **varejo** no volume **de até R\$ 34 MM**;
- **Aquisição** de **um ativo** com contrato de locação típico de 30 anos, com **prazo médio remanescente de 23 anos**;
- **Portfólio** existente do Fundo conta com **5 ativos localizados** dentro do estado de **São Paulo e Rio de Janeiro**;
- Dividend yield médio esperado de **9,5%** e TIR esperada de **16,5%**.

¹QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

² AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR E EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DO GESTOR.

Fonte: VBI Real Estate

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

A GESTORA

Fundada em 2009, a **VBI Real Estate** é uma gestora de recursos independente 100% focada no mercado imobiliário brasileiro.

- **R\$ 6,2 bilhões** captados
- Mais de **90 investimentos** realizados
- Presença em **18 estados**
- **Time com mais de 10 anos de experiência** em conjunto
- Experiência em todo o **processo de investimento** (desenvolvimento e gestão de ativos)
- **Base de investidores diversificada com mais de 160 mil investidores com** diferentes perfis de investimento (local e estrangeiro, institucional e pessoa física)

Fonte: VBI Real Estate

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



SEGMENTOS DE ATUAÇÃO

A VBI Real Estate atua nos seguintes segmentos do setor imobiliário

- **8 FIIS (R\$ 4,6 BI):**
LVBI11, PVBI11, CVBI11, RVBI11, EVBI11, AVBI11, PATC11 e PATL11
- **5 FUNDOS DE PRIVATE EQUITY E JVS:** projetos de desenvolvimento em todos os segmentos e Uliving



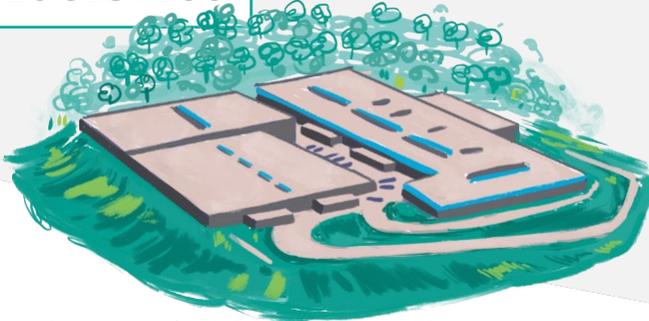
STUDENT HOUSING

RESIDENCIAL



SHOPPING

LOGÍSTICO



CRÉDITO ESTRUTURADO



CONSUMO ESSENCIAL



ESCRITÓRIO

Fonte: VBI Real Estate

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

Ken Wainer, Rodrigo Abbud e Rodrigo Sarti implementam os dois primeiros investimentos imobiliários em conjunto

2006



2008

Captação do primeiro fundo de **Private Equity BREF I**, somando **US\$209 MM** (100% do capital de investidores institucionais estrangeiros)

Fundação oficial da VBI Real Estate
Vitor Martins entra para o #timeVBI

2009



2011

Captação do **BREF II** totalizando **US\$500 MM**
Alexandre Bolsoni entra para o #timeVBI

Ingresso no mercado de fundos imobiliários listados com o **IPO do FII FL 4440**, captando **R\$ 215 MM**

2012

Fonte: VBI Real Estate

NOSSA história

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

Sérgio Magalhães entra para o **#timeVBI**

20
13



NOSSA história

20
16

Captação do **BREOF III** totalizando **US\$63 MM**

20
18

IPO do **LVBI11** captando **R\$ 303 MM**
JV com **Grosvenor Group** para o desenvolvimento de *student housing* no valor de **US\$30 MM**

20
19

2ª Emissão de Cotas do **LVBI11**, no valor de **R\$ 480 MM**
1ª e 2ª Emissão de Cotas do **CVBI11** no valor de aproximadamente **R\$ 155 MM**
Rodrigo Sarti deixa o **#timeVBI**

20
20

3ª Emissão de Cotas do **CVBI11** e **LVBI11**, somando **R\$ 700 MM**
IPO RVBI11 no valor de **R\$ 144 MM**
IPO PVBI11 no valor de **R\$ 972 MM**
IPO EVBI11 no valor de **R\$ 112 MM**
Captação de **US\$10 MM** na **JV** com **Grosvenor Group**

Fonte: VBI Real Estate

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

4ª, 5ª e 6ª Emissão de Cotas do CVBI11, somando **R\$ 700 MM**
Captação de **US\$20 MM** na **JV** com **Grosvenor Group**
2ª Emissão de Cotas do PVBI11, somando **R\$ 30MM**
5ª Emissão de Cotas do EVBI11, somando **R\$ 31 MM**

20
21

NOSSA história



20
22

7ª Emissão de Cotas do CVBI11, somando **R\$ 49 MM**

Giuliano Ricci e Ricardo Vieira entram para o time de *senior partners* da **VBI Real Estate**

IPO do AVBI11 captando **R\$ 115 MM**

VBI Real Estate e Pátria Investimentos formalizam acordo de associação e VBI assume os fundos **PATC11** e **PATL11** que totalizam PL de **R\$ 791 MM**

20
22

PÁTRIA

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

PRIVATE EQUITY

R\$ 2 bilhões captados em fundos de desenvolvimento

VINTAGE

PERFIL DO INVESTIDOR

BREOF I, II e III



Programas de investimento com perfil oportunista e discricionário com mais de 30 projetos realizados nos diversos setores do mercado imobiliário brasileiro

2008/2011/2016

Múltiplos investidores institucionais estrangeiros

FII NOVA I



Fundo de investimento com objetivo de desenvolver casas no formato *build-to-suit* para empresa nacional

2015

Family-office nacional

ULIVING FII

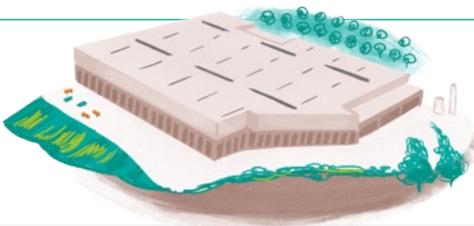


Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver residências estudantis (*student housing*)

2019

Investidor institucional estrangeiro

FII SBC



Fundo de Investimento com objetivo de adquirir e desenvolver galpão logístico no formato *build-to-suit* para empresa multinacional

2019

Multi-family office nacional

Fonte: VBI Real Estate

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

FUNDOS LISTADOS TIJOLO

● PL de aproximadamente **R\$ 4,6 bilhões** em fundos de investimento imobiliário



	FII VBI LOGÍSTICO LVBI11	FII VBI PRIME PROPERTIES PVBI11	FII VBI CONSUMO ESSENCIAL EVBI11	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII PATC11	PÁTRIA LOGÍSTICA FII PATL11
Descrição	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo	Alocação preponderante em imóveis comerciais focados no consumo essencial das famílias e outros ativos com lastro imobiliário	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo	Fundo listado na B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada
Data de Início	Novembro 2018	Julho 2020	Janeiro 2020	Abril 2019	Agosto 2020
PL em 30/07/22	R\$ 1,4 bilhão	R\$ 1,0 bilhão	R\$ 139,3 milhões	R\$ 300,0 milhões	R\$ 488,1 milhões
Nº de Cotistas	54.954	72.666	260	9.175	21.273

Fonte: VBI Real Estate

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

FUNDOS LISTADOS PAPEL

- PL de aproximadamente **R\$ 4,6 bilhões** em fundos de investimento imobiliário

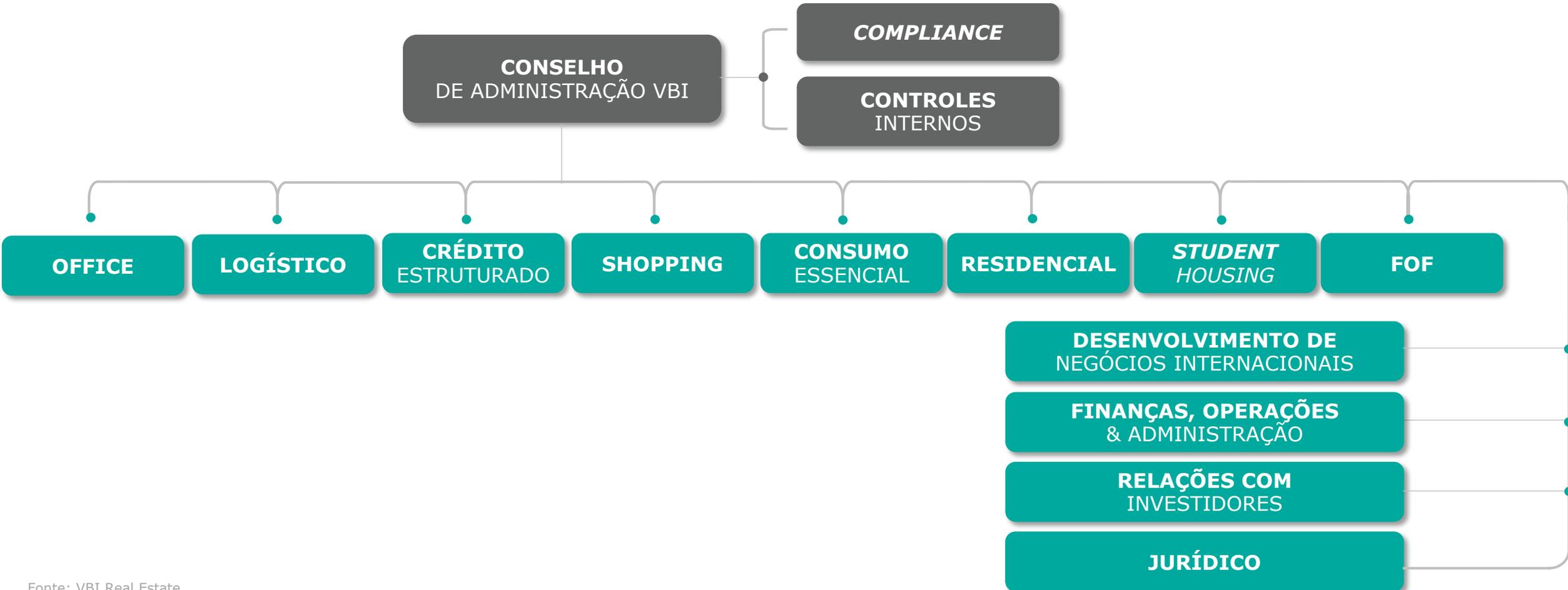
	FII VBI CRI CVBI11	FII CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA AVBI	FII VBI REITS RVBI11
Descrição	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário anexados ao IPCA	Fundo registrado na CETIP, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário anexados a CDI	Fundo listado na B3, com alocação preponderante em Fundos Imobiliários e outros ativos com lastro imobiliário
Data de Início	Junho 2019	Julho 2022	Fevereiro 2020
PL em 30/07/22	R\$ 1,1 bilhão	R\$ 110,9 milhões	R\$ 123,8 milhões
Nº de Cotistas	65.237	1.960	11.733

Fonte: VBI Real Estate

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

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

#timeVBI com aproximadamente 50 profissionais, **verticalmente integrado** dividido entre os diversos **setores do mercado imobiliário**.



Fonte: VBI Real Estate

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

SENIOR TEAM

Sócios que acumulam mais de **20 anos de experiência** no mercado



RODRIGO ABBUD
SÓCIO FUNDADOR & HEAD
DO SEGMENTO OFFICE
Fonte: VBI Real Estate

ALEXANDRE BOLSONI
SENIOR PARTNER & HEAD DO
SEGMENTO LOGÍSTICO

VITOR MARTINS
SENIOR PARTNER & HEAD DO
SEGMENTO CRÉDITO
ESTRUTURADO

GIULIANO RICCI
SENIOR PARTNER & HEAD DO
SEGMENTO RESIDENCIAL E
STUDENT HOUSING

RICARDO VIEIRA
SENIOR PARTNER & HEAD
DO SEGMENTO DE
FUNDOS DE FUNDOS

SÉRGIO MAGALHÃES
SENIOR PARTNER, COO &
DIRETOR DE RISCOS

KEN WAINER
SÓCIO FUNDADOR &
HEAD DE PRIVATE EQUITY

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

EQUIPE DE GESTÃO



JOÃO SAMMARONE *HEAD DO SEGMENTO DE VAREJO*

João tem 15 anos de experiência profissional e atualmente é responsável pela área de varejo da VBI Real Estate. Antes de se juntar a VBI, João integrou a V2 Investimentos como *head* de Real Estate, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e varejo. Anteriormente, João foi diretor estatutário da São Carlos Empreendimentos S.A, sendo responsável pela área de varejo. Também foi fundador da Victoria Properties e gerente de expansão do Wal Mart Brasil. João é formado em direito, possui pós-graduação em negócios imobiliários pela FAAP e em administração pelo Insper (CBA), além de ter cursado o Program Leadership Development (PLD) pela Harvard University (USA).

OPERAÇÕES

LOCAÇÕES E
RELACIONAMENTO

TÉCNICO

Fonte: VBI Real Estate

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



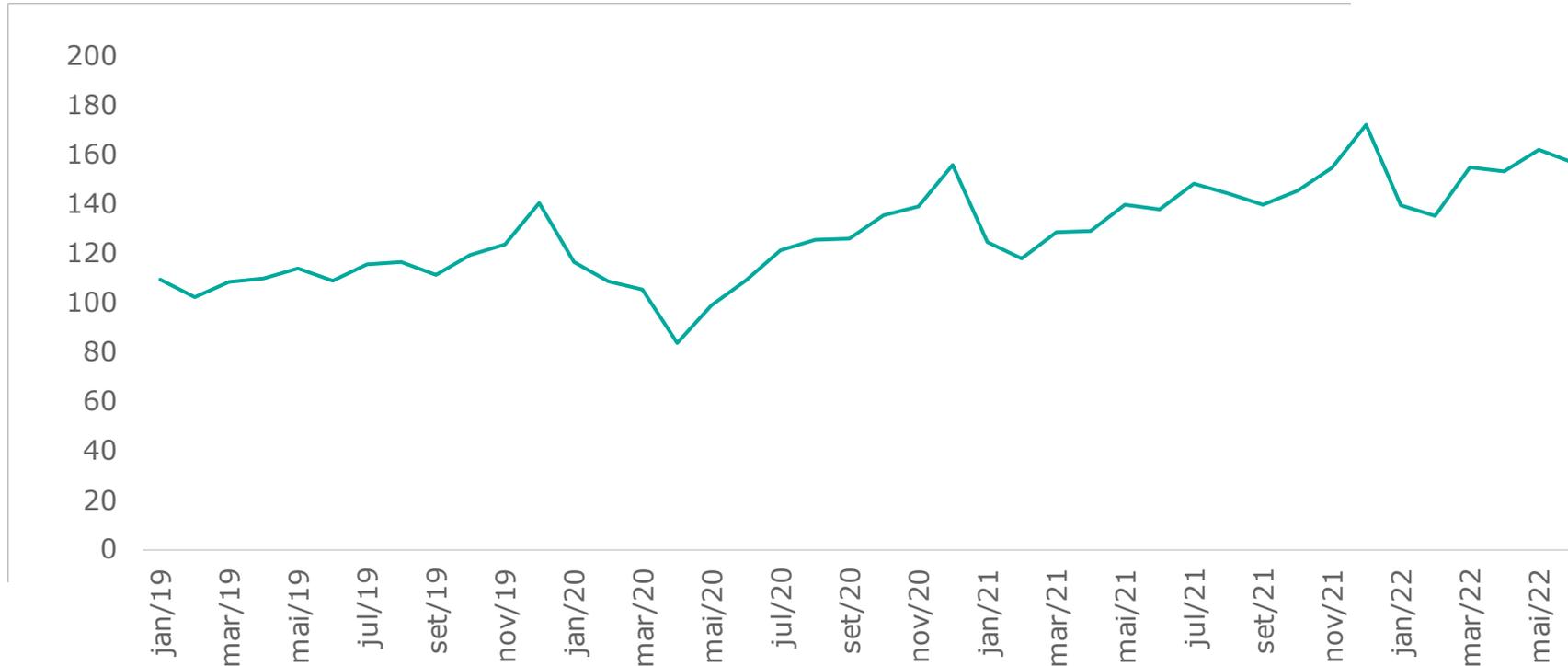
CONTATOS

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

PANORAMA DE MERCADO

O varejo ampliado, que inclui venda de veículos e material de construção, mantém a **tendência de crescimento do índice de receitas**.

ÍNDICE DE RECEITA NOMINAL DE VENDAS NO COMÉRCIO VAREJISTA AMPLIADO



O varejo ampliado apresentou CAGR de 11% a.a. contra 7% a.a. do IPCA

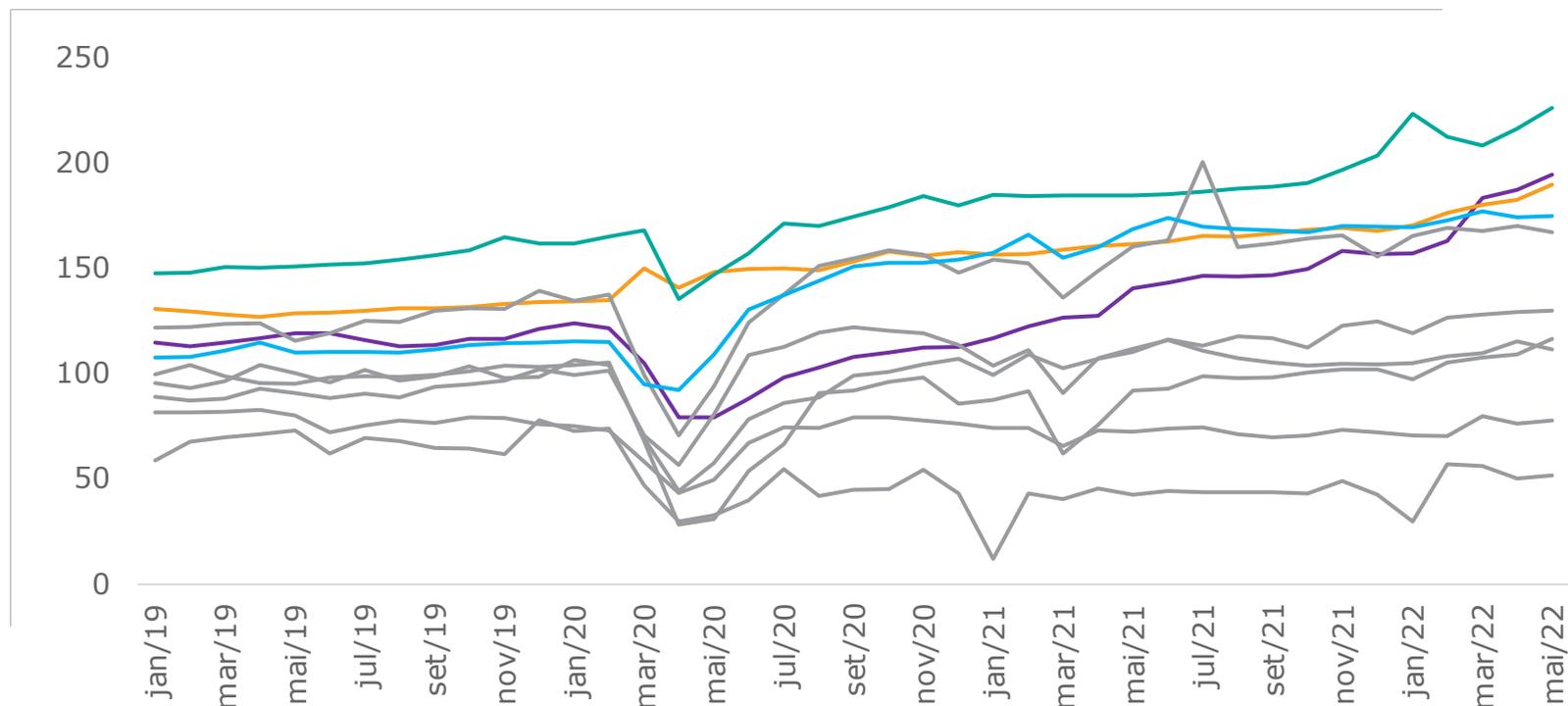
Fonte: VBI Real Estate e IBGE, Tabela 8186 - Índice e variação da receita nominal e do volume de vendas no comércio varejista ampliado (2014 = 100)

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

PANORAMA DE MERCADO

Os setores de **saúde**, **varejo alimentar**, **transporte** e **materiais de construção** são os setores que apresentam os maiores **crescimentos de receita** do comércio varejista.

ÍNDICE DE RECEITA NOMINAL DE VENDAS NO COMÉRCIO VAREJISTA AMPLIADO



CAGR:

	Saúde ¹	13%
	Transporte ²	17%
	Varejo Alimentar ³	11%
	Materiais de construção	15%

¹Para fins de cálculo, consideramos como saúde a classificação de artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos; ²Para fins de cálculo, consideramos como transporte a classificação de combustíveis e lubrificantes; ³Para fins de cálculo, consideramos como varejo alimentar a classificação Hipermercados, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo.

Fonte: VBI Real Estate e IBGE, Tabela 8188 - Índice e variação da receita nominal e do volume de vendas no comércio varejista ampliado, por atividades (2014 = 100)

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

PANORAMA DE MERCADO

O setor da construção civil foi **um dos únicos setores da Economia positivamente impactado** pelos efeitos da pandemia e com crescimento real nos últimos anos.

Construção civil eleva projeção de crescimento do setor em 2022

estimativa começou o ano em alta de 2%, foi elevada em abril para 2,5% e agora passou a 3,5%, informou a Câmara Brasileira da Indústria da Construção

Fonte: CNN Brasil

Aumento das projeções de crescimento da construção civil

Varejo de materiais de construção deve crescer 16% em 2021

Fatores como a alta do e-commerce e o isolamento social fizeram com que o departamento de Casa e Construção acompanhasse o crescimento do varejo nacional

Fonte: Terra

VAREJO DE MATCON ENCERRA 2021 COM FATURAMENTO DE R\$ 202,31 BILHÕES

Fonte: Revista Anamaco (Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção)

Crescimento real de 4,4% em 2021. Em 2020, o setor havia registrado em crescimento de 11%. Estimativa de **crescimento real de 1,5%** em 2022.

E-commerce atuando como driver de crescimento.

Fonte: VBI Real Estate, CNN Brasil, Terra e Revista Anamaco

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

PANORAMA DE MERCADO

Rede de materiais de construção Obramax prevê investimentos de R\$ 1,5 bilhão no Brasil

Fonte: Terra

Investimento será utilizado para a **abertura de 18 lojas**, principalmente nos estados do Sul e Sudeste.

A hora da reforma: Leroy Merlin aumenta faturamento em 13% no Brasil

Fonte: Exame

Aumento no faturamento de **24,7% em 2020** e **13% em 2021**.
Maior participação das **vendas online**, representando **10% do faturamento**, ante 3% de 2019.

Fonte: Valor Econômico e Fundos.net

Dona da Sodimac Dicico planeja abrir oito novas lojas no Brasil até 2023

Fonte: Valor Econômico

Grupo Falabella informou em seu último relatório que as **receitas cresceram 11,3%** em moeda local e que o **canal online teve aumento de 1.171%**. Além de que irá acelerar o crescimento no país, com **8 nova lojas**.

Com bons resultados, varejistas planejam expansão no país

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

EVBI11 - FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

5 empreendimentos comerciais



Localização estratégica
em São Paulo e Rio de Janeiro

O VBI Consumo Essencial é um fundo de gestão ativa no segmento de varejo com foco no consumo essencial das famílias e é composto por ativos que possuem localização estratégica nas cidades de SP e RJ



R\$ 139,3 MM
Patrimônio Líquido



Soma mais de **27.000 m²**
de área bruta locável



12
locatários



Conheça mais
www.vbiessencial.com.br

PORTFÓLIO ATUAL



BARRA MEDICAL CENTER



GPA TITO



GPA GRANJA VIANA



GPA SANTANA



GPA ATIBAIA

¹ AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR E EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DO GESTOR.

Fonte: VBI Real Estate

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

LINHA DO TEMPO

JANEIRO

- **Início** do Fundo
- **Aquisição** Ativo **Barra Medical Center**

SETEMBRO

- **VBI** assume como **Gestora**
- **BRL Trust** assume como **Administradora**

OUTUBRO

- **3ª Emissão** de Cotas
- Pré pagamento **CRI Barra Medical Center**

NOVEMBRO

- Emissão **CRI GPA Tito**
- **Aquisição** Ativo **GPA Tito**



Ativo Barra Medical Center



Ativo GPA Tito

ABRIL

- **Aquisição** Ativo **GPA Atibaia**

2020



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana

2021

NOVEMBRO

- **Aquisição** Ativo **GPA Granja Viana**
- **Aquisição** Ativo **GPA Santana**

DEZEMBRO

- **5ª Emissão** de Cotas

2022



Ativo GPA Atibaia

Fonte: VBI Real Estate

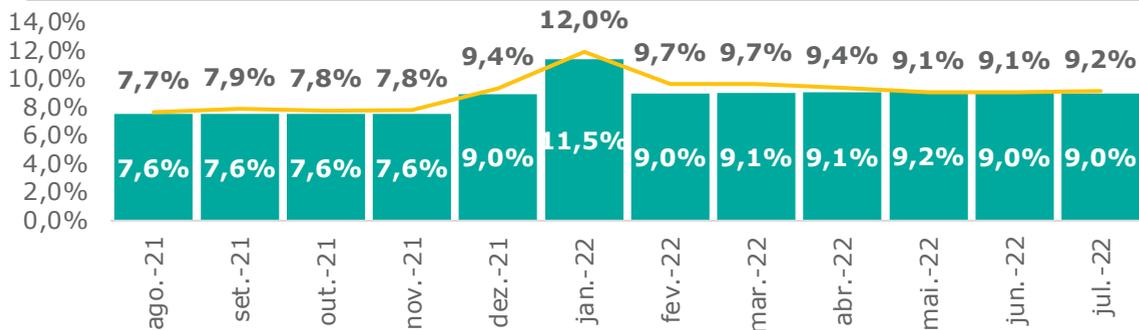
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

RENDIMENTOS E RENTABILIDADE DO FUNDO

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

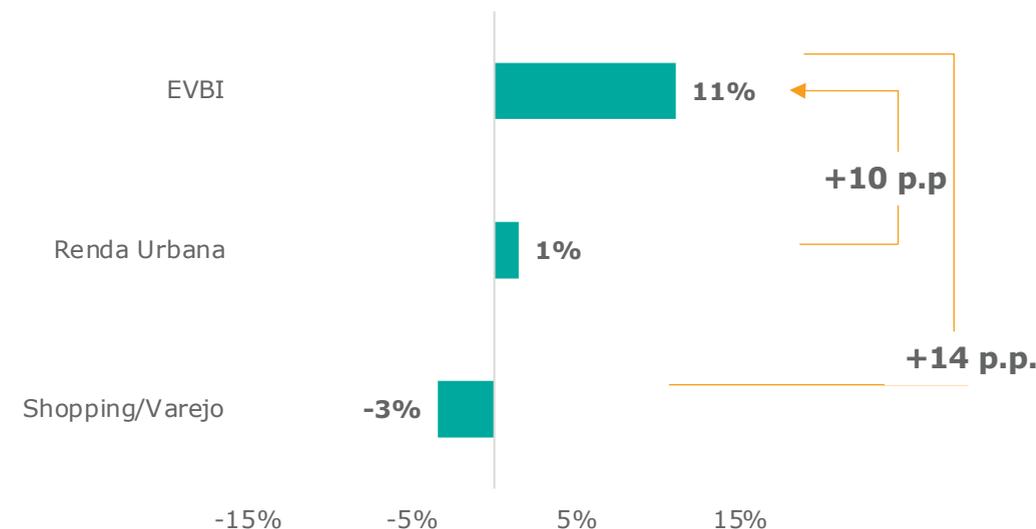


DIVIDEND YIELD



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

PERFORMANCE EVBI vs. SEGMENTOS DE RENDA URBANA E SHOPPING VAREJO



Desde jan/21 o EVBI11 performou **10 p.p. acima** dos Fundos de Renda Urbana³ e **14 p.p. acima** dos Fundos de Shopping/Varejo⁴.

¹QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

² AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR E EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DO GESTOR.

³Considera o retorno total dos fundos: EVBI11, VIUR11, TRXF11, HGRU11, ALZR11, RBVA11. ⁴Considera o retorno total dos fundos: EVBI11, HGBS11, HSML11, MALL11, RBVA11, VISC11, XPML11.

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



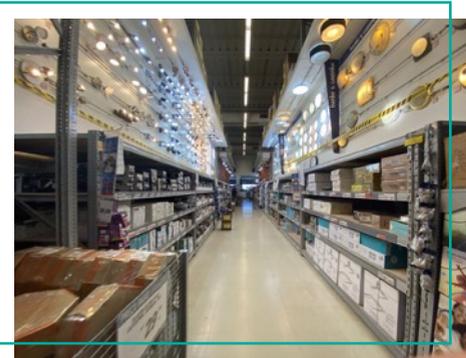
FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Locatário	Sodimac
Segmento	Bricolagem
Cidade	Ribeirão Preto - SP
Área do Terreno	24.538
Área Construída	14.667
Preço de aquisição	R\$ 73 MM
Condições de pagamento	4 parcelas

CONTRATO

Tipo de contrato	Típico
Prazo remanescente	23 anos
Índice de reajuste	IPCA
Mês de reajuste	Janeiro
Multa rescisão antecipada	8 aluguéis proporcionais ¹
Aviso prévio	12 meses
Aluguel atual	R\$ 34,22/m ²

Aquisição com **cap rate estimado em 9,1%** após o pagamento das 3 parcelas e reajuste
 Imóvel com **potencial de expansão e/ou sublocação**
Contrato Forte: conta com prazo remanescente de 23 anos e aproximadamente 20 meses de previsibilidade de receita em caso de rescisão antecipada

¹Contados a partir de janeiro/21
 Fonte: VBI Real Estate

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

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

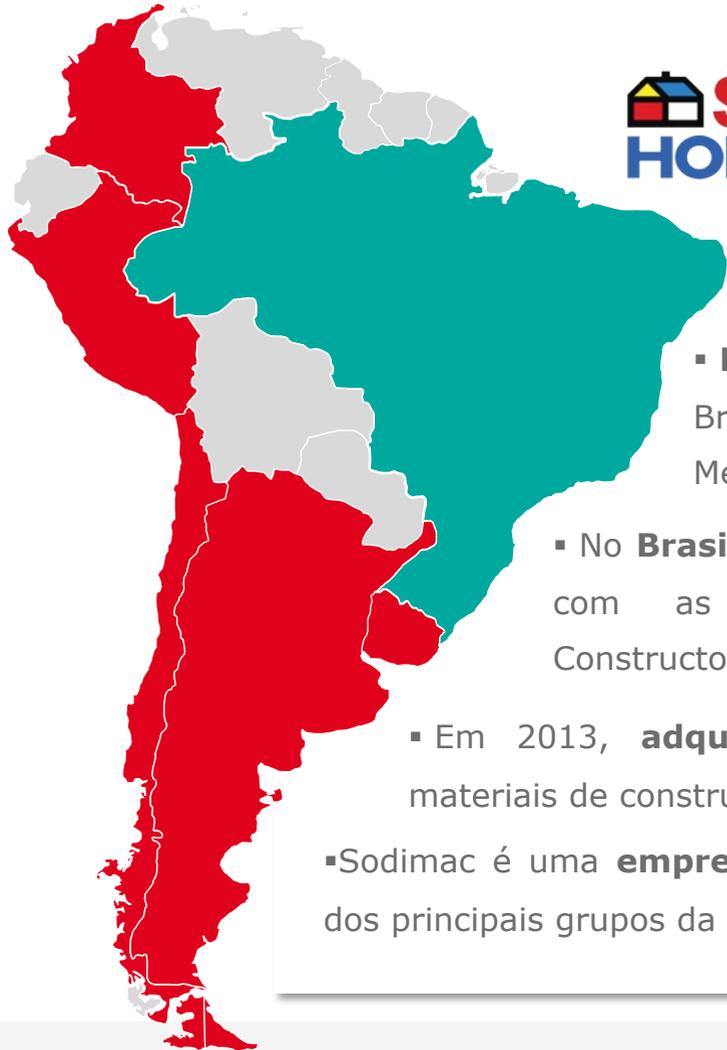
- **População no município:** 720.000 habitantes;
- **Terceira maior cidade do interior** do estado de São Paulo;
- **Sétima maior cidade do estado** de São Paulo;
- Localizada a cerca de **315 km da cidade de São Paulo**;
- Polo tecnológico e do agronegócio, sendo o **25º maior PIB brasileiro**.



Fonte: IBGE e VBI Real Estate

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

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



- Mais de **250 lojas** em **sete países**: Brasil, Argentina, Chile, Colômbia, México, Peru e Uruguai;
- No **Brasil**, **52 lojas no estado de São Paulo**, com as bandeiras Sodimac Homecenter Constructor, Sodimac Dicico e Dicico;
- Em 2013, **adquiriu a rede brasileira Dicico** de materiais de construção;
- Sodimac é uma **empresa do Grupo chileno Falabella**, um dos principais grupos da América Latina.

FALABELLA

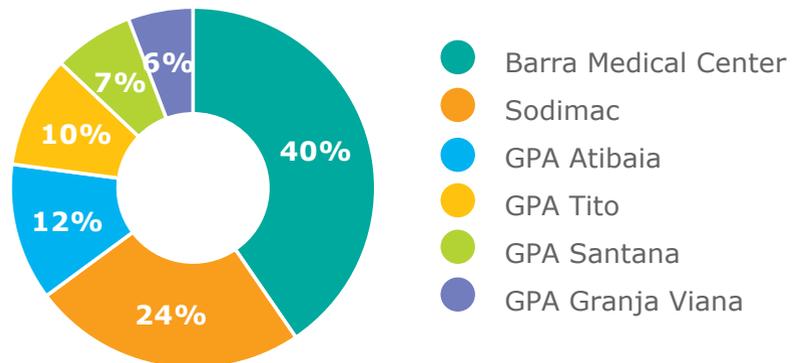
- **Receita** de US\$ 13,6 bilhões
- **EBITDA** de US\$ 1,9 bilhões
- **Lucro líquido** de US\$ 772 milhões
- **510 lojas** em operação
- Mais de **130 anos** de história
- Mais de **100 mil** funcionários

Fonte: Sodimac, Bloomberg e VBI Real Estate

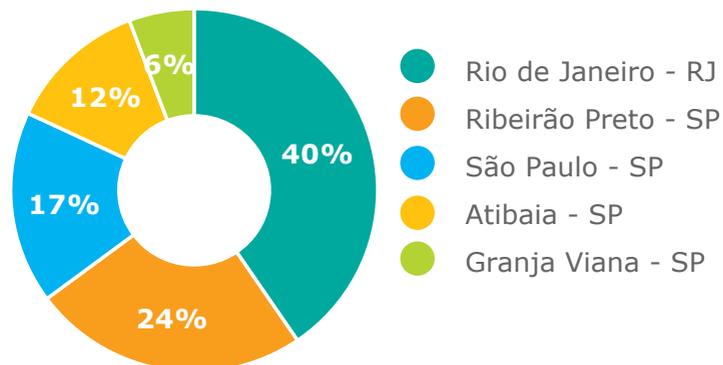
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

PORTFÓLIO PÓS AQUISIÇÃO

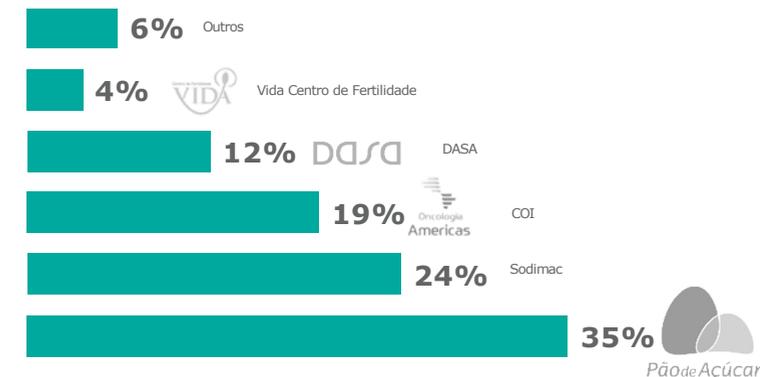
EXPOSIÇÃO POR EMPREENDIMENTO



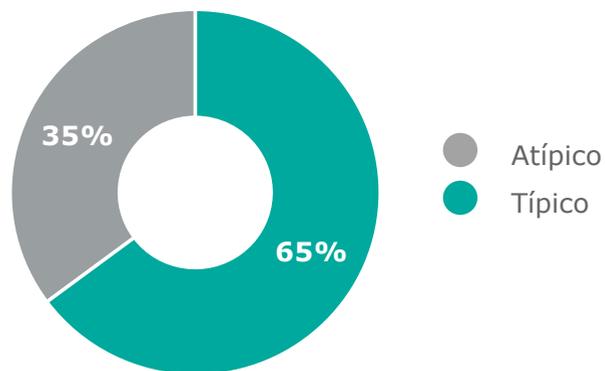
EXPOSIÇÃO LOCALIZAÇÃO



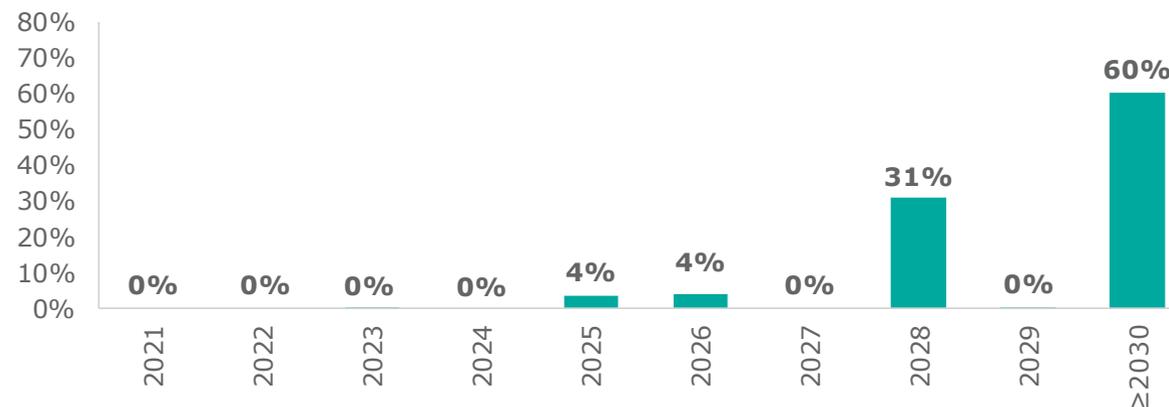
EXPOSIÇÃO POR LOCATÁRIO



EXPOSIÇÃO POR NATUREZA DE CONTRATO



EXPOSIÇÃO POR VENCIMENTO



Fonte: VBI Real Estate

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

INDICADORES FINANCEIROS

FONTES E USOS (R\$ Milhões)

6ª Emissão de Cotas	34,4
Custos da oferta	(0,5)
Destinação de Recursos	(31,7)
Sodimac	(24,3)
Secundária	(7,4)
Caixa	2,2

VIABILIDADE

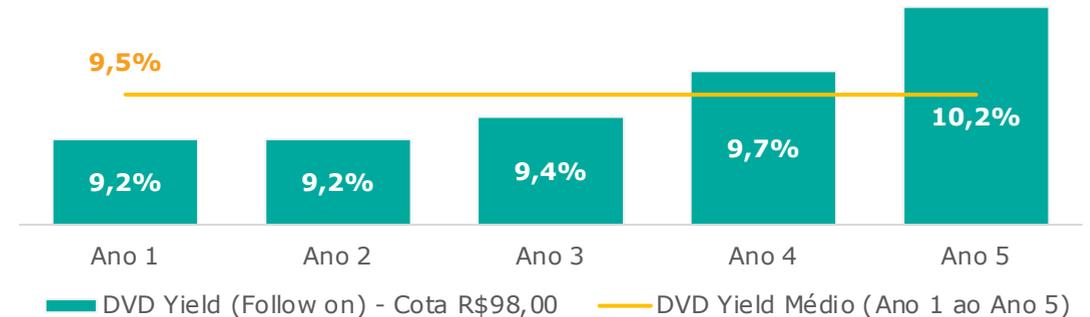
Viabilidade de Longo Prazo

	Ano 1 ²	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Aporte de Capital	(187,4) ¹	(36,9)	-	(8,3)	-
Dividendos	17,3	20,1	21,0	22,6	23,9
Venda dos Ativos	-	-	-	-	329,8 ²
Despesas de Vendas	-	-	-	-	(9,1)
Caixa Residual	-	-	-	-	0,2
Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	(170,1)	(16,8)	21,0	14,2	344,7

TIR (Estimada)

16,5%

DIVIDEND YIELD



Fonte: VBI Real Estate

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES."

¹Este valor considera os valores detidos pelos cotistas atuais do Fundo pré 6ª Emissão; ²Considerado venda dos ativos a cap rate 8,5% e pré pagamento de dívidas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta	Oferta Pública Primária e Secundária da 6ª Emissão de Cotas do EVBI11 via ICVM 400
Montante Total da Oferta	R\$ 34.400.058,00 (trinta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e oito reais), sendo: <ul style="list-style-type: none">• R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais) o Montante Inicial da Oferta Primária, e• R\$ 7.400.078,00 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais) o Montante Inicial da Oferta Secundária
Quantidade de Cotas	351.021 (trezentas e cinquenta e uma mil e vinte e uma) Cotas, sendo: <ul style="list-style-type: none">• 275.510 Cotas da Oferta Primária (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez), e• 75.511 Cotas da Oferta Secundária (setenta e cinco mil e quinhentas e onze)
Preço de Subscrição	R\$ 98,00 (noventa e oito reais) cada Cota
Montante Mínimo	R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais)
Investimento Mínimo	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) por Investidor
Ativo Alvo	Sodimac (Ribeirão Preto)
Coordenador Líder	Nu Invest Corretora de Valores S.A.
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Taxa de Administração	Conforme regulamento atual: PL de até R\$ 700 milhões, taxa de 1,00% a.a.; PL de R\$ 700 mm a R\$ 1,0 bi, taxa de 0,97% a.a.; e PL acima de R\$ 1,0 bi, taxa de 0,95% a.a.
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3

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

CRONOGRAMA INDICATIVO (1/2)

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/08/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/09/2022
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	06/10/2022
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	10/10/2022
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	11/10/2022
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	11/10/2022
7	Início das apresentações a potenciais Investidores	14/10/2022
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/10/2022
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/10/2022
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/10/2022
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/10/2022
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/10/2022

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

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

CRONOGRAMA INDICATIVO (2/2)

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	28/10/2022
14	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/10/2022
15	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras	31/10/2022
16	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	04/11/2022
17	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	07/11/2022
18	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	11/11/2022
19	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período exercício do Direito de Subscrição de Sobras	14/11/2022
20	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	17/11/2022
21	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	18/11/2022
22	Data de Liquidação das Novas Cotas	23/11/2022
23	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	09/04/2023

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

FATORES DE RISCO

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, virão a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que resultarão em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, sua situação financeira, seus resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas serão prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal contribuem para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas afetarão a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, resultarão em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental
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 causa 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, resultarão em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que afetarão negativamente o Fundo.

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

FATORES DE RISCO

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, prejudicará de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, afetarão negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que ocasionará a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obterá nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas sofrerá oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas não refletirá necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos de Flutuações de Preço

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que gerarão oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, resultarão em perdas para os Cotistas. 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 causará um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e

pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, prejudicará de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obterá nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo sofrerá oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos relacionados à situação da economia e cenário global

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou produzirão uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que afetarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, levam a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, afetará diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), a Varíola do Macaco, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, têm um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas terá um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também resultam em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que prejudicará as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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

FATORES DE RISCO

Riscos Referentes ao Fundo

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas enfrentarão dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos nas vendas das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, o Administrador enfrentará dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo enfrentará problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários impacta negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas encontrarão dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, dessa forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que impactará negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos Imobiliários, ou então não vai adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão

negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento e a Política de Investimento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. 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, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos impactarão adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

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

FATORES DE RISCO

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que a serem subscritas por um único Cotista. Portanto, no caso em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, este Cotista passa a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do Regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias ensejará, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, 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 trará prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do

Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista será dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros será dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas sofrerão perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária eventualmente acarretará em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Conflito de Interesses do Imóvel Sodimac

O vendedor do Imóvel Sodimac é o fundo TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, o qual é administrado pelo Administrador, o que caracteriza uma situação de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada uma assembleia geral para que os cotistas do Fundo deliberem sobre a referida aquisição. Caso a referida aquisição não seja aprovada, o Imóvel Sodimac não será adquirido, o que acarretará na redução da rentabilidade do Fundo e conseqüentemente prejuízo aos investidores.

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos afetarão negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,00% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato impactará negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

FATORES DE RISCO

Risco de Mercado

Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis prejudicarão de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de Ativos Financeiros 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 Ativos Financeiros que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que comprometem a sua capacidade de pagamento trazem impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nessas condições, o Administrador enfrentará dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo enfrentará problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo vai 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 e dos devedores dos lastros que compõem os ativos, mesmo que não fundamentadas, trazem impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, havendo perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos impactarão 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 impactarão os resultados do Fundo, 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.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações afetarão o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação desse tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos resultará em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

FATORES DE RISCO

Cobrança dos Ativos do Fundo, 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.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações e às flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos serão adversamente afetados.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão 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 acarretará perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a 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 relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas 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 e Ativos Financeiros. 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 e Ativos Financeiros 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 afetará adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

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

FATORES DE RISCO

Risco relativo ao Imóvel Barra Medical Center

O Imóvel Barra Medical Center foi arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., nos autos do processo judicial de falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A.. O Fundo protocolou junto ao juízo falimentar Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024, pretendendo, liminarmente, a indisponibilidade do Imóvel Barra Medical Center e a suspensão de leilão judicial e, no mérito, o reconhecimento de que o Imóvel Barra Medical Center foi arrolado equivocadamente como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A., visto que não é e nunca foi ativo da referida empresa.

Adicionalmente, o Fundo impetrou mandado de segurança com pedido liminar para suspensão do leilão judicial do Imóvel Barra Medical Center. Em 02/05/2022, a liminar foi deferida nos autos do referido mandado de segurança, suspendendo o leilão.

Em junho de 2022, houve manifestação do administrador Judicial e do Ministério Público nos autos da falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., tendo o parecer do Ministério Público sido no sentido de que: (i) os documentos acostados no Pedido de Restituição do Fundo VBI Consumo são suficientes para demonstrar a aparência do direito e o risco envolvido com a possível alienação do imóvel, e (ii) em que pese o leilão tenha sido cancelado, deve ser deferido o pedido liminar formulado para declarar a indisponibilidade do imóvel até decisão do mérito do Pedido de Restituição.

Em julho de 2022, houve despacho da juíza da ação falimentar intimando o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. a se manifestar quanto ao parecer do Ministério Público.

Em agosto de 2022, o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. apresentou manifestação da qual afirmou que o Imóvel Barra Medical Center não poderia ter sido alienado pela MD.X BARRA MEDICAL CENTER LTDA. porque já vigorava a liminar de desconsideração da personalidade jurídica contra Eike Batista. O Ministério Público reiterou o seu parecer favorável ao deferimento da tutela provisória, bem como à indisponibilidade dos bens até o trânsito em julgado do pedido de restituição.

Atualmente, o Fundo aguarda apreciação e decisão judicial nos autos da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto ao pedido de restituição do Imóvel Barra Medical Center mais especificamente, quanto ao pedido liminar de indisponibilidade do edifício e, no mérito, quanto à incorreção do arrolamento do edifício como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A.

Além destas questões envolvendo diretamente o Imóvel Barra Medical Center, existe uma tentativa de unificação da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A., que tramita na 4ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Em 13/09/2022, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do Conflito de Competência nº 183402/MG, em trâmite a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, deferiu um pedido liminar para a determinar a suspensão de quaisquer atos de alienação e disposição de ativos tanto da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto da falência da MMX Mineração e Metálicos S.A., até que seja proferida uma decisão final no Conflito de Competência nº 183402/MG. O objetivo do Conflito de Competência nº 183402/MG é a unificação das falências da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A. Diante disso, uma decisão final sobre o Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024 possivelmente será proferida após o julgamento final do

Conflito de Competência nº 183402/MG, diante das repercussões que este julgamento poderá ter na falência da MMX Sudeste Mineração S.A. Caso ocorra a unificação das falências, o Imóvel Barra Medical Center poderá ser arrolado para pagamento também dos credores da MMX Mineração e Metálicos S.A., na hipótese de o pedido de restituição ser julgado improcedente.

Nesse sentido, caso o juízo dos autos do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. entenda pelo não cabimento do Pedido de Restituição do Imóvel Barra Medical Center e pela não incorreção do arrolamento do Imóvel Barra Medical Center como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A., o referido imóvel será leiloado no âmbito do autos da falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., o que acarretará prejuízo aos investidores do Fundo.

Riscos Referentes ao Setor de Atuação do Fundo

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Ativos Imobiliários de diversos segmentos. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários será adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Ativos Imobiliários. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo.

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

FATORES DE RISCO

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, causarão danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há como garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Imobiliários será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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 sofrerá perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais afetarão o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que ocasionará efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado acarretará riscos e passivos para os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que afetará adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato afetará 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, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser

preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que causará perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população tem conseqüências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que prejudicará o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo sofrerá oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas serão afetados negativamente.

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

FATORES DE RISCO

Riscos Ambientais

Os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que acarretará a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência desses eventos afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima fará com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. 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. A ocorrência dos eventos acima afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição de Imóveis, pelo Fundo, acarretará empecilhos e/ou alterações nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas serão impactados adversamente.

Risco Relativo à Indenização do Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição do Gestor, deliberada por Cotistas representando menos do que (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, e desde que seja configurada Justa Causa (conforme definida no Regulamento), será devida pelo Fundo ao Gestor a Indenização do Gestor (conforme definida no Regulamento) por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Em que pese a indenização do Gestor acima mencionada ser abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo, desse modo, que a indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento, o eventual pagamento da referida indenização dificultará a contratação de um novo gestor, haja vista que a indenização do Gestor implicará em redução da remuneração do novo gestor. A dificuldade em se encontrar um novo gestor para o Fundo dificultará o cumprimento da Política de Investimento do Fundo, o que ocasionará prejuízo 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 dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que integram o 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 e dos Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Riscos referentes à aquisição do Imóvel Sodimac

Risco da não aquisição do Imóvel Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar o Imóvel Alvo da Oferta, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores do Imóvel Alvo da Oferta, além da conclusão de determinadas condições precedentes, as quais podem não ser cumpridas. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, prejudicará a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A receita preponderante do Fundo decorre da exploração comercial dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, sendo certo que a rentabilidade do Fundo sofrerá oscilação em caso de vacância de qualquer desses Imóveis, pelo período que perdurar a vacância ou em caso de inadimplência de seus locatários. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas serão afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões

Os Ativos Alvo da Oferta poderão estar sujeitos a obras de adequação, melhoria e/ou expansão. O Fundo sofrerá eventuais perdas em decorrência de atrasos ou passivos relacionados a referidas obras realizadas nos Ativos Alvo da Oferta, incluindo nas hipóteses em que as obras afetem as licenças necessárias para o desenvolvimento regular das atividades em referidos Ativos Alvo até que haja regularização perante os órgãos competentes. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo será adversamente afetada.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos", na página 37 do Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo.

Portanto, o processo de diligência futuro, o qual ainda não foi iniciado, pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no Prospecto. A não aquisição dos Ativos Alvo ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade impactarão a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Imóvel Sodimac

A aquisição do Imóvel Sodimac está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, o Fundo poderá vir a não concretizar a aquisição do Imóvel Sodimac, de forma que os recursos que seriam destinados a tal ativo serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Administrador não encontre outro Ativo Imobiliário que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição do Imóvel Sodimac, a rentabilidade do Fundo será adversamente impactada e os investidores serão afetados negativamente.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Observadas as disposições do Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial apenas da Oferta Secundária, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que influenciarão de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores afetará a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Nesse 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 será prejudicada, já que, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que levará o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, assim, resultará em não concretização da Oferta. Nessa hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

FATORES DE RISCO

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países causará um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países reduzirão o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Conforme previsto Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 50 do Prospecto, 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 afetará suas decisões de investimento.

Caso o Investidor negocie a sua Cota adquirida no âmbito da Oferta antes do desbloqueio desta Cota na B3, a negociação não será concluída e o Cotista ficará sujeito às penalidades previstas pela B3 em razão de margem por falha na entrega das Cotas negociadas. **É IMPORTANTE QUE O COTISTA ADQUIRENTE DE COTAS NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA ENTRE EM CONTATO COM A B3 PARA ENTENDER OS PROCEDIMENTOS DE DESBLOQUEIO DAS COTAS PARA NEGOCIAÇÃO.**

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

As Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. 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 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 nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros diferirão sensivelmente das tendências indicadas 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 Investimento feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Investimento que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de Enviesamento do Estudo de Viabilidade

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do 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 do 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, o que acarretará prejuízo e perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também está 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.

Informações contidas no Prospecto

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros diferirão sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto 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 do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ÍNDICE



A VBI REAL ESTATE



PANORAMA DE MERCADO



FII VBI CONSUMO ESSENCIAL



PIPELINE



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



FATORES DE RISCO



CONTATOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS

nubank Invest

COORDENADOR LÍDER

Estruturação - Capital Markets
estruturacao@nubank.com.br

Distribuição - Capital Markets
distribuicao@nubank.com.br

Guide

COORDENADOR CONTRATADO

mercadodecapitais@guide.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Definitivo que se encontram disponíveis para consulta nos sites abaixo:

- **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A (Administrador)**

www.brltrust.com.br

(neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida clicar em "VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Anúncio de Início" "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

- **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. (Coordenador Líder)**

www.nuinvest.com.br

(neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "VBI CONSUMO ESSENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

[http:// www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)

(neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

- **B3**

www.b3.com.br

(neste *website*, 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 Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Anúncio de Início" "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

- **Fundos.Net**

Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início" "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Fonte: VBI Real Estate

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



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.vbiessencial.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como a única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.