

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 30.629.603/0001-18

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezados,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250 -040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), a pedido do **PÁTRIA - VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 38.300.262/0001-44 devidamente credenciada perante a CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.516, de 10 de março de 2021 ("Gestora"), convocou, na presente data, os cotistas do Fundo a participar da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal** ("Consulta Formal"), nos termos do Edital de Convocação divulgado nesta data.

Os cotistas do Fundo são convidados a analisar as matérias e as informações contidas no Edital de Convocação, no [Material de Apoio](#) e na presente Proposta, bem como a participar da Consulta Formal enviando os seus votos na forma prevista no Edital de Convocação. O [Material de Apoio](#) foi elaborado pela Gestora e forneceu as informações contidas nesta Proposta.

A Consulta Formal tem como objetivo deliberar sobre, nos termos previstos no Edital de Convocação, (a) Matéria I: a incorporação do Fundo ao patrimônio do **PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("HGLG" e "Incorporação", respectivamente); e (b) Matéria II: a alteração do Regulamento para previsão da possibilidade de não concessão de solicitação de reembolso de cotas de cotistas dissidentes, nos casos de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo o Fundo e/ou a classe de cotas ("Reorganização"), conforme previsto no inciso II, §1º, do art. 119 da Parte Geral da Resolução CVM 175 ("Reembolso").

A Gestora aproveita a oportunidade, no âmbito da proposta apresentada pela Administradora, para esclarecer e elucidar que:

MATÉRIA I

A Matéria I da Ordem do Dia propõe a Incorporação, condicionada à: (1) aprovação da Matéria II, descrita abaixo, e da Incorporação na Assembleia do Fundo, (2) obtenção da dispensa da CVM da possibilidade de Reembolso, conforme consulta formulada pela Gestora nesse sentido, e (3) aprovação da Incorporação pela assembleia de cotistas do HGLG ("Condições"). Nos termos previstos no Edital de Convocação, a Incorporação será implementada em até 90 (noventa) dias contados da verificação cumulativa das Condições, conforme vier a ser informado ao mercado oportunamente ("Data da Incorporação").

Do ponto de vista dos cotistas do Fundo, a Incorporação significará a migração de sua posição de cotista para o HGLG, que será um veículo de maior porte, com potenciais ganhos de escala para a gestão de sua carteira e para os cotistas do Fundo, com, por exemplo, (i) maior diversificação de ativos, (ii) ganhos de sinergia e redução de custos, (iii) maior poder de negociação com contrapartes, (iv) ainda mais liquidez para os cotistas, e (v) maior potencial de retorno para os cotistas. Cabe apontar, ainda, que as políticas de investimento e o público-alvo dos fundos envolvidos na Incorporação são plenamente compatíveis entre si.

Adicionalmente, o Fundo e o HGLG são geridos por entidades pertencentes ao Grupo Pátria, líder em investimentos alternativos na América Latina, com mais de 35 anos de experiência e R\$ 200 bilhões em ativos sob gestão. A Incorporação, se aprovada, resultará na otimização da gestão do portfólio logístico e industrial dos fundos, que permanecerá sob a gestão do Grupo Pátria no HGLG11, como fundo consolidador. Isso gera um potencial de melhoria da eficiência da gestão das carteiras combinadas dos fundos, criando uma estrutura mais eficiente e vantajosa para os cotistas dos fundos.

Nos itens a seguir passamos a tratar dos termos e condições aplicáveis à Incorporação, entre eles, a compatibilidade entre os fundos, a avaliação dos ativos de cada fundo, e os critérios que serão utilizados para o cálculo da relação de troca.

1. Compatibilidade entre os Fundos

O Fundo e o HGLG possuem políticas de investimento compatíveis, conforme descrito na tabela abaixo, pois compartilham do objetivo de investir diretamente em imóveis, do segmento logístico e industrial, e

indiretamente em direitos reais sobre bens imóveis, visando o investimento no longo prazo. Assim, caso a Incorporação seja aprovada, a incorporação dos ativos do Fundo no HGLG não resultará em desenquadramento da carteira do HGLG, nem exigirá alterações em sua política de investimento.

Característica	HGLG	LVBI
Administrador	Banco Genial S.A.	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	Patria Investimentos Ltda.	Patria-VBI Asset Management Ltda.
Tipo	FII	FII
Classificação ANBIMA	FII Tijolo Renda Gestão Ativa	FII Tijolo Renda Gestão Ativa
Condomínio	Fechado	Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado	Indeterminado
Público-Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Política de Investimento (preponderante)	Imóveis logísticos ou industriais, direta ou indiretamente	Imóveis logísticos ou industriais, direta ou indiretamente
Mercado de Negociação	Mercado de bolsa	Mercado de bolsa
Taxa de Administração	0,6% a.a. sobre o valor de mercado das cotas.	1,3% a.a. sobre o valor contábil do patrimônio líquido
Patrimônio Líquido 09/2025	R\$ 5,5 bilhões	R\$ 1,9 bilhões

Tendo em vista a compatibilidade dos fundos, o Regulamento do HGLG não será alterado em função da Incorporação.

2. Avaliação dos Ativos dos Fundos

Os patrimônios líquidos do Fundo e do HGLG são avaliados e apurados periodicamente por terceiros independentes, com base nos valores de mercado dos ativos e passivos que compõem o patrimônio líquido, incluindo os seus ativos imobiliários. Será observado o quanto previsto no Artigo 43 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de forma que, caso tenha decorrido prazo superior a 3 meses entre a data da última avaliação e a data-base da Incorporação, os ativos imobiliários integrantes das carteiras dos fundos passarão por nova avaliação antes da data-base.

Dessa forma, para fins da Incorporação, será utilizado o critério de avaliação dos fundos pelo valor patrimonial, verificado na mesma data-base, dentro do período de implementação da Incorporação.

3. Relações de Troca

A relação de troca entre as cotas de emissão do Fundo e as cotas do HGLG a serem emitidas no âmbito da Incorporação será determinada a partir do valor patrimonial por cota de cada um dos fundos, verificado em uma mesma data-base para ambos os fundos, dentro do período de implementação da Incorporação.

Assim que a data-base for definida, será divulgado ao mercado, por meio de fato relevante, a relação de troca que será efetivamente aplicável na Data da Incorporação, considerando os critérios aqui previstos, bem como o tratamento a ser dado a eventuais frações de cotas decorrentes da relação de troca.

4. Aprovações dos Cotistas

A Incorporação está sujeita à aprovação dos cotistas do Fundo e do HGLG, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

5. Efeitos da Incorporação

Em decorrência da Incorporação, na Data da Incorporação, o HGLG terá seu patrimônio aumentado pela absorção da totalidade dos ativos, bens, direitos e obrigações do Fundo, com emissão de novas Cotas do HGLG em favor dos cotistas do Fundo, de acordo com a relação de troca estabelecida nos termos aqui previstos. Dessa forma, na Data da Incorporação, o Fundo será extinto, ocorrendo a sucessão legal de todos os direitos e obrigações do Fundo pelo HGLG.

6. Tributos

Tendo em vista a natureza da Incorporação, os prestadores de serviços essenciais poderão buscar obter medidas administrativa e/ou judiciais que respaldem o não recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") sobre os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo como resultado de sua incorporação pelo HGLG. Apesar dos esforços dos Prestadores de Serviços Essenciais, é possível que haja cobrança de ITBI pelos fiscos municipais competentes e que o HGLG venha ser obrigado a recolher o ITBI ou tenha que adotar medidas administrativas e/ou judiciais para buscar o não recolhimento ou a restituição de eventual ITBI que venha a ser cobrado.

MATÉRIA II

Em relação à Matéria II, a possibilidade de dispensa de Reembolso em reorganizações envolvendo FIIs foi confirmada pelo Colegiado da CVM em decisão de 8 de julho de 2025, tomada no âmbito do [Processo 19957.001217/2025-22](#), bem como está prevista no [Edital da Consulta Pública SDM 06/2025](#), proposto pela

CVM, como possibilidade de alteração redação atual do anexo normativo da Resolução CVM 175 aplicável a fundos de investimento imobiliários. Em ambos os casos, entre os requisitos para a concessão de dispensa de Reembolso estão obrigatoriedade de previsão no Regulamento do fundo das hipóteses em que há a possibilidade de dispensa de Reembolso, com explicitação **(i)** da incompatibilidade de eventual Reembolso com a política de investimentos de FII que tenha a carteira comporta por ativos ilíquidos, e **(ii)** das medidas de salvaguarda dos interesses dos cotistas dissidentes, que se abstiverem ou não comparecerem à respectiva assembleia.

A alteração proposta ao Regulamento constante da Matéria II demonstra claramente esses elementos, autorizando os Prestadores de Serviço Essenciais a concederem a dispensa de Reembolso desde que:

- (i) a Reorganização seja submetida à aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo;
- (ii) a política de investimento direto ou indireto de, no mínimo, de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em imóveis logísticos ou industriais esteja sendo observada no momento da convocação da assembleia geral de cotistas do Fundo que deliberará sobre a Reorganização;
- (iii) as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em bolsa no momento da convocação da assembleia geral de cotistas do Fundo que deliberará sobre a Reorganização;
- (iv) a Reorganização seja realizada, de forma fundamentada, levando em consideração o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas já emitidas; e
- (v) haja dispensa da CVM ou previsão na regulamentação aplicável de hipótese de dispensa na qual a Reorganização e o Fundo estejam enquadrados.

No caso do Fundo, a concessão de possibilidade de Reembolso aos seus cotistas em Reorganizações envolvendo o Fundo é incompatível com o exercício regular da política de investimento do Fundo. Isso porque a política de investimento do Fundo consiste, preponderantemente, em investimento em ativos imobiliários logísticos ou industriais, os quais são empreendimentos de grande porte, que dependem de altos investimentos – seja para sua aquisição ou para seu desenvolvimento – e que possuem liquidez limitada, com um número limitado de participantes do mercado com capacidade de operá-los e com prazos de negociação dilatados. A composição da carteira do Fundo, ainda, não é aleatória, ela é montada de forma a compor um portfólio de ativos que sejam complementares entre si, apresentem diversificação em termos, por exemplo, de localização, locatários (por tipo de atividade, porte da empresa, saúde financeira), índices de correção, e prazo de contratos. Em caso de alienação forçada de imóveis para viabilizar o pagamento de Reembolso aos cotistas em Reorganizações envolvendo o Fundo, para além dos desafios comerciais e legais que retardam o cronograma de criação de liquidez, o valor obtido na venda dos imóveis tende a ser menor do que aqueles que seriam obtidos em condições normais, prejudicando o fundo e os cotistas remanescentes.

Dessa forma, a previsão da possibilidade de dispensa de Reembolso do Regulamento do Fundo é essencial para que o Fundo possa propor e realizar Reorganizações, considerando as estratégias de gestão de sua carteira e de o objetivo de proporcionar aos seus cotistas renda e remuneração adequada para o investimento realizado, bem como aumento do valor patrimonial de suas cotas, inclusive por meio da incorporação de outros fundos de investimento imobiliário.

Por fim, a alteração no Regulamento proposta na Matéria II é necessária para que a Incorporação que é objeto da Matéria II possa ser aprovada com dispensa de Reembolso nesse caso concreto.

CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

nos termos da minuta da Consulta Formal a efetivação das deliberações após a aprovação pela Assembleia de Cotistas das Matérias I e II estará condicionada a manifestação favorável da CVM acerca da possibilidade de dispensa do reembolso, conforme consulta à CVM formulada pela Gestora nesse sentido.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora opta por não apresentar recomendação formal sobre as matérias propostas, entendendo que o tema deve ser amplamente deliberado pelos investidores, visando sempre o melhor interesse do Fundo e de seus cotistas.

* * *

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS