

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18

### **PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

**INICIADO EM 28 DE JULHO DE 2023**

### **TERMO DE APURAÇÃO**

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **28 de julho de 2023**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a aprovação da seguinte ordem do dia (“Deliberação”):

- (i) a aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo (“4ª Emissão”), a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários

(“Coordenador Líder”), a ser realizada em regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), conforme condições abaixo, sem prejuízo das demais condições que venham a ser estabelecidas nos termos dos documentos da Oferta:

**1. Colocação:** A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta (“Coordenadores Contratados”). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as “Instituições Participantes da Oferta”). A Oferta será submetida ao rito de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.

**2. Número da Emissão e Série:** A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo. A 4ª Emissão será realizada em série única.

**3. Montante Inicial da Oferta:** O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), calculado a partir do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

**4. Quantidade de Novas Cotas:** A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo será de 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e

oito) novas cotas (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

**5. Preço de Emissão:** O preço de emissão será de R\$ 115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos) por cota, equivalente ao valor patrimonial unitário das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 30 de junho de 2023 (“Preço de Emissão”) fixado pela Administradora, na forma do artigo 18 do Regulamento do Fundo, conforme recomendação da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Gestor”).

**6. Taxa de Distribuição Primária:** Os pagamentos dos custos da Oferta que sejam de responsabilidade do Fundo, serão arcados por este. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de parte ou da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ou do Gestor, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; e (iii) os montantes relativos ao Montante Inicial da Oferta, ao Montante Mínimo da Oferta, e os demais valores acima descritos não incluem a Taxa de Distribuição Primária, de modo que, caso ela seja estabelecida nos termos dos documentos da Oferta, a Administradora estará autorizada a realizar os devidos ajustes por meio de ato da Administradora.

**7. Preço de Subscrição:** Caso a Administradora, conforme recomendação do Gestor, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição Primária, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

**8. Lote Adicional:** A Administradora e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderão optar por acrescentar a quantidade inicial da Notas Cotas em até 25% (vinte e cinco por cento), equivalente a 982.382 (novecentas e oitenta e duas mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, representando o valor de R\$ 113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil, onze reais e setenta e oito centavos), a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da 4ª Emissão. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

**9. Lote Suplementar:** Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

**10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente ao montante de 172.727 (cento e setenta e duas mil e setecentas e vinte e sete) Novas Cotas, representando o valor de R\$ 20.000.059,33 (vinte milhões e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da

Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

**11. Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**12. Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador e não perante o Coordenador Líder (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta, observado que os prazos para exercício do direito de preferência

poderão ser alterados por meio de ato da Administradora. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

**13. Período de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observado os termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 (“Período de Distribuição”).

**14. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão:** Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta poderá não contar com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores (conforme abaixo definido) das Novas Cotas subscritas. O pedido de subscrição (ou documento equivalente que venha a formalizar a aceitação dos investidores) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, pelo Preço de Emissão e/ou Preço de Subscrição, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

**15. Público-Alvo da Oferta:** O Público-Alvo da Oferta será o público investidor em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160, conforme a ser definido nos documentos da Oferta (“Investidores”).

**16. Procedimento de Alocação:** Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a

verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas, considerando os termos de aceitação da Oferta dos Investidores e o recebimento de ordens de investimento ou termos de aceitação da Oferta, conforme o caso e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

**17. Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão utilizados para aquisição de Ativos Alvo e de Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), previstos no termos do artigo 4º do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, bem para o eventual pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, e o reforço de seu caixa, conforme ordem que venha a ser definida nos termos dos documentos da Oferta.

- (ii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09 ("SBC FII"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pelo Gestor, tendo em vista que o Fundo e o SBC FII são geridos pelo Gestor, inclusive tendo como contrapartes pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, bem como veículos de investimento que sejam administrador pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, estando as respectivas partes, conforme o caso, obrigadas a observar os compromissos, obrigações e acordos de remuneração assumidos anteriormente à referida aquisição, sendo que o preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII será calculado considerando: (i) valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII, equivalente a R\$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil

reais); (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc.; (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da Transação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes;

(iii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FIIs Conflitados Administrador”) e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FIIs Conflitados Gestor” e, em conjunto com FIIs Conflitados Administrador, “FIIs Conflitados”) desde que respeitados os critérios abaixo:

a) As aquisições em FIIs Conflitados deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

b) os FIIs Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável.

(iv) autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas e fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos



financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472.

- (v) aprovação da alteração do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a se aumentar o montante de novas cotas cuja emissão possa ser realizada por meio de ato do administrador (capital autorizado), de acordo com a seguinte redação:

*“**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da regulamentação aplicável, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); (b) o volume da respectiva nova emissão seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo até então vigente; (c) o valor da subscrição da cota, equivalente ao preço de emissão somado aos custos da emissão, seja igual ou maior que o valor patrimonial das cotas na respectiva data de emissão ou outra data que venha a ser estabelecida nos termos dos documentos da nova emissão; (d) no mínimo 2/3 dos recursos captados na emissão anterior de cotas do Fundo tenham sido investidos em ativos alvos ou a alocação de recursos do Fundo em equivalentes de caixa seja menor que 5% do patrimônio líquido do Fundo; e (e) no mínimo 2/3 dos ativos alvos da respectiva nova emissão de Cotas estejam potencialmente identificados, para fins da realização da nova emissão (“Capital Autorizado”).”*

- (vi) aprovação da alteração do artigo 48 do Regulamento do Fundo, de modo a modificar o prazo para envio das respostas dos Cotistas em processos de consulta formal, de acordo com a seguinte redação:

**“Art. 48** – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo fixado pela **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da Gestora, observando os prazos mínimos e formalidades previstas na regulamentação aplicável.”

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 26,78% das cotas de emissão do Fundo, a qual, após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** da Deliberação I e na **NÃO APROVAÇÃO** das Deliberações II a VI, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

	<b>APROVO</b>	<b>NÃO APROVO</b>	<b>ABSTENÇÃO</b>
<b>Matéria (i)</b>	89,79%	4,22%	5,64%
<b>Matéria (ii)</b>	22,93%	2,17%	1,59%
<b>Matéria (iii)</b>	16,90%	7,93%	1,86%
<b>Matéria (iv)</b>	19,93%	5,14%	1,63%
<b>Matéria (v)</b>	17,88%	5,14%	3,69%
<b>Matéria (vi)</b>	19,71%	4,77%	2,21%

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto na deliberação da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**