

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO
CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18
(LVBI11)

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR PARA A TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO, inscrito no CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação divulgado em 23 de julho de 2020, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada em primeira convocação no dia 07 de agosto de 2020, às 10h00min (“Assembleia”), qual seja:

Deliberar sobre a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, a serem ofertadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”, “Terceira Emissão” e “Oferta”, respectivamente), conforme características constantes Desta Proposta do Administrador, com a consequente autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo, VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Terceira Emissão e da Oferta.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador propõe a aprovação de todas as pautas do dia, considerando as seguintes características para a Terceira Emissão e para a Oferta:

- (i) **Montante da Terceira Emissão:** Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), sendo que o montante da Oferta poderá ser: (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

- (ii) **Quantidade de Novas Cotas:** Até 4.310.344 (quatro milhões, trezentas e dez mil, trezentas e quarenta e quatro) novas cotas, sem considerar a emissão e distribuição das novas cotas oriundas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), e observado o Montante Mínimo da Oferta (“Novas Cotas”);

(iii) **Lote Adicional**: O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas oriundas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

(iv) **Preço de Emissão**: O preço de emissão das Novas Cotas será fixado pelo Administrador e pelo Gestor, em conjunto, de acordo com os critérios previstos no item “I” do Art. 18 do Regulamento, até a data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), considerando o intervalo entre R\$ 116,00 (cento e dezesseis reais) e R\$ 118,00 (cento e dezoito reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”);

(v) **Custos da Oferta**: Os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo;

(vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Terceira Emissão**: Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o montante mínimo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido o referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas (“Montante Mínimo da Oferta”);

(vii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas**: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(viii) **Destinação dos Recursos**: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, sendo que, caso já estejam identificados, serão descritos nos documentos da Oferta;

(ix) **Direito de Preferência**: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), o direito de preferência na

subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção abaixo, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Considerando a emissão de 4.310.344 (quatro milhões, trezentas e dez mil, trezentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, o fator de proporção do Direito de Preferência será 0,57182375596, podendo variar conforme a quantidade de Novas Cotas a serem consideradas no âmbito da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

(x) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas**: As Novas Cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”);

(xi) **Investimento Mínimo**: Novas Cotas em montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Investimento Mínimo”), observado que: (i) não haverá investimento máximo por Investidor; e (ii) o Investimento Mínimo por Investidor não será aplicado para o exercício do Direito de Preferência;

(xii) **Público Alvo da Oferta**: A Oferta é destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (os “Investidores”);

(xiii) **Direito das Novas Cotas**: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Com exceção ao mês de sua integralização, durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados os investimentos temporários, conforme definidos no Art. 11, §2º e §3º da Instrução CVM 472,

calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”);

(xiv) **Período de Colocação**: A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta (“Período do Colocação”);

(xv) **Negociação das Novas Cotas**: As Novas Cotas serão registradas para a negociação na B3, observado o disposto no Regulamento; e

(xvi) **Demais Termos e Condições**: Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 23 de julho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO