

**VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME Nº 34.691.520/0001-00

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE COLETA DE VOTO A DISTÂNCIA, CUJA  
FORMALIZAÇÃO E APURAÇÃO OCORRERÁ EM 19 DE ABRIL DE 2021**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob n.º 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 ("Fundo"), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo, vem, por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("AGE"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, **cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 19 de abril de 2021**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472 utilizando-se da plataforma Cuore, para Voto à Distância para deliberar sobre as seguintes matérias da ordem do dia:

(i) *Aprovação da alteração do Parágrafo Quinto do Artigo 12 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de forma a permitir que o Fundo possa adquirir imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior a 200.000 (duzentos mil) habitantes; e*

(ii) *Aprovação da realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, a ser ofertada sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Quarta Emissão" e "Oferta", respectivamente), conforme características constantes da proposta do Administrador divulgada nesta data ("Proposta do Administrador"), com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Quarta Emissão e da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) por meio de ato do*

*Administrador, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento).*

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

O Administrador propõe a aprovação de todas as pautas do dia, sendo que:

**(a) em relação à matéria descrita no item "i" da ordem do dia, o Administrador propõe a seguinte alteração no Parágrafo Quinto do Artigo 12 do Regulamento:**

O Regulamento do Fundo prevê a possibilidade do Fundo adquirir imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados em regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior à 500.000 (quinhentos mil) habitantes.

A limitação de investimento em cidades com população superior à 500.000 (quinhentas mil) habitantes acaba criando entraves ao exercício do objetivo do Fundo, tendo em vista a realidade das cidades brasileiras e a existência de boas oportunidades de investimentos em imóveis que se encontram em cidades com população menor.

Desta forma, o Administrador propõe a alteração do limite populacional das cidades em que o Fundo poderá investir para cidades com população superior à 200.000 (duzentos mil) habitantes, de forma que a redação do Parágrafo Quinto do Art. 12 do Regulamento passará a ser a seguinte:

*"Art. 12(...)*

*Parágrafo Quinto. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior à 200.000 (duzentos mil) habitantes."*

A Administradora reforça que a matéria da ordem do dia acima será aprovada pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal (sendo que a cada cota corresponde um voto), e desde que estes representem (i.a) pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (i.b) pelo menos, metade das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**(b) em relação à matéria descrita no item "ii" da ordem do dia, o Administrador propõe as seguintes características para a Quarta Emissão e para a Oferta:**

**(i) Montante da Quarta Emissão:** Até R\$ 251.000.000,00 (duzentos e cinquenta e um 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:** a ser definida após a fixação do Preço de Emissão, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo, e aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional ("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 Quarta Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("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 do Fundo, em conjunto, de acordo com os critérios previstos no Parágrafo Segundo do Art. 33 do Regulamento, até a data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) por meio de ato do Administrador ("Preço de Emissão");

**(v) Taxa de Distribuição Primária:** Taxa a ser definida após a fixação do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

**(vi) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Quarta Emissão**: Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o montante mínimo de aproximadamente R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado que o valor exato será definido após a fixação do Preço de Emissão 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 02.332.886/0011-78 ("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 Imobiliários, nos termos do Regulamento, sendo que, caso já estejam identificados, serão descritos nos documentos da Oferta;

**(ix) Direito de Preferência**: Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência;

**(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 a ser definido após a fixação do Preço de Emissão ("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 relacionado aos 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 Quarta Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Administradora reforça que a matéria da ordem do dia acima será aprovada pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal (sendo que a cada cota corresponde um voto).

Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
e  
**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**  
Administradora e Gestora, respectivamente do  
**VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**