



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**

CNPJ/MF N.º 13.022.993/0001-44

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERIDA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
DO DIA 01 DE NOVEMBRO DE 2019**

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII** (“Fundo”), convocou, em 16 de Outubro de 2019, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 01 de Novembro de 2019, às 15:00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, tendo como ordem do dia **deliberar sobre a proposta vencedora do procedimento de concorrência para venda do único imóvel de titularidade do Fundo** (“Imóvel” e “Proposta”, respectivamente), nos termos descritos a seguir, **com a expressa finalidade de liquidação do Fundo**.

**A administradora esclarece que a aprovação pela Assembleia da venda do Imóvel nos termos da Proposta, implica na aprovação, pela Assembleia: (i) da liquidação do Fundo; e (ii) da autorização da Administradora para que pratique todos os atos necessários para tanto.** Caso a venda no Imóvel não se concretize, os procedimentos para liquidação do Fundo não serão iniciados e o Fundo permanecerá em funcionamento normal.

Nesses termos, a deliberação constante da ordem do dia será realizada em turno único e apenas será aprovada, nos termos do Artigo 35, parágrafo único, do regulamento (“Regulamento”), pela maioria de votos dos Cotistas presentes que represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

**Venda do Imóvel**

As principais condições da Proposta são:

- (i) **Adquirente: BR PROPERTIES S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.316.592 (“BR Properties”);

- (ii) **Preço de Aquisição:** R\$ 310.674.000,00 (trezentos e dez milhões seiscientos e setenta e quatro mil reais) ("Preço de Aquisição"), correspondente a aproximadamente R\$28.100,38 por metro quadrado; e
- (iii) **Condições do Pagamento:** uma vez aceita a Proposta, o Preço de Aquisição deverá ser pago na outorga da escritura de compra e venda do Imóvel, ou documento de igual teor, desde que haja a conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas de forma satisfatória, nos termos da Proposta, pelos órgãos de administração da BR Properties ("Due Diligence").

Nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro) e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei do Inquilinato), a coproprietária e os locatários do Imóvel poderão exercer direito de preferência para aquisição do Imóvel, desde que feita proposta em igualdade de condições, sendo que a preferência da coproprietária terá prioridade sobre a dos locatários.

#### **Procedimentos para Liquidação, Distribuição de Rendimentos e Resgate das Cotas**

Caso a venda do Imóvel se concretize, os procedimentos para liquidação do Fundo incluem, sem se limitar a:

- (a) o pagamento dos encargos, conforme previstos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação, incluindo, sem se limitar a, a taxa de performance, do consultor de investimentos do Fundo incidente sobre a rentabilidade do Fundo;
- (b) a distribuição dos lucros auferidos pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel, isentos de Imposto de Renda ("IR") quando distribuídos a Cotistas que satisfaçam os requisitos indicados no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- (c) quando do resgate das Cotas, o recolhimento de IR na Fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável ("IR").

Ademais, para que a Administradora possa reportar corretamente à Receita Federal a tributação devida, será solicitado aos Cotistas que informem o preço/custo de aquisição de suas respectivas Cotas. Caso a Administradora não receba tais informações, a Administradora considerará o preço/custo de aquisição como R\$ 0,00 (zero real), de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre o valor resgatado, nos termos da legislação aplicável.

#### **Procedimentos da Assembleia e Exercício do Voto pelos Cotistas**

Nos termos do Artigo 36 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, nos termos do parágrafo único do artigo 37, parágrafo único, do Regulamento, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento do Fundo e na legislação vigente. A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos



deverão ser encaminhados por escrito ao Administrador no seguinte endereço: [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com).

Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação<sup>1</sup> e/ou prova de representação<sup>2</sup>, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas.

Pedimos aos Cotistas que enviem os documentos que comprovam os poderes de representação de seus mandatários e procuradores com, preferencialmente, 24 horas de antecedência do horário de realização da Assembleia.

Por fim, informamos que a Administradora disponibilizou em seu site um modelo de procuração para os cotistas que desejarem enviar os seus votos: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, na sequência “FII VBI FL 4440” e “Documentos”.

#### **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:**

Como a deliberação sobre a venda do Imóvel foi um pleito dos cotistas aprovado na Assembleia Geral Extraordinária do dia 25 de abril de 2019, com a subsequente aprovação da Newmark Grubb Brasil para intermediar a venda do Imóvel na Assembleia Geral Extraordinária do dia 02 de julho de 2019, a Administradora entende que a pauta do dia deva ser livremente discutida e deliberada no âmbito da Assembleia no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém de recomendação formal quanto à aceitação ou à rejeição da mesma.

Ademais, para auxiliar os cotistas no processo decisório a Administradora disponibilizou o material anexo a esta Proposta (Anexo I).

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com))

---



# PROPOSTA DE VENDA

FII VBI FL 4440



# Conteúdo da Apresentação



1

Descrição do Imóvel  
Seção 1



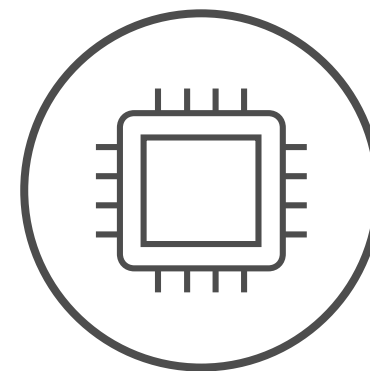
2

Análise do Mercado  
Seção 2



3

Proposta de Venda  
Seção 3



4

Procedimento de  
Liquidação  
Seção 4

## Descrição do Imóvel

Edifício FL 4.440

Seção 1



# Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

## FL 4.440



## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Corporativo

Classificação: Triple A

Certificação: Green Building Leed Gold

Localização:

- Cidade: São Paulo/SP

- Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 4.440

Ano de Construção: 2011

Área Bruta Locável: 22.111,73 m<sup>2</sup>

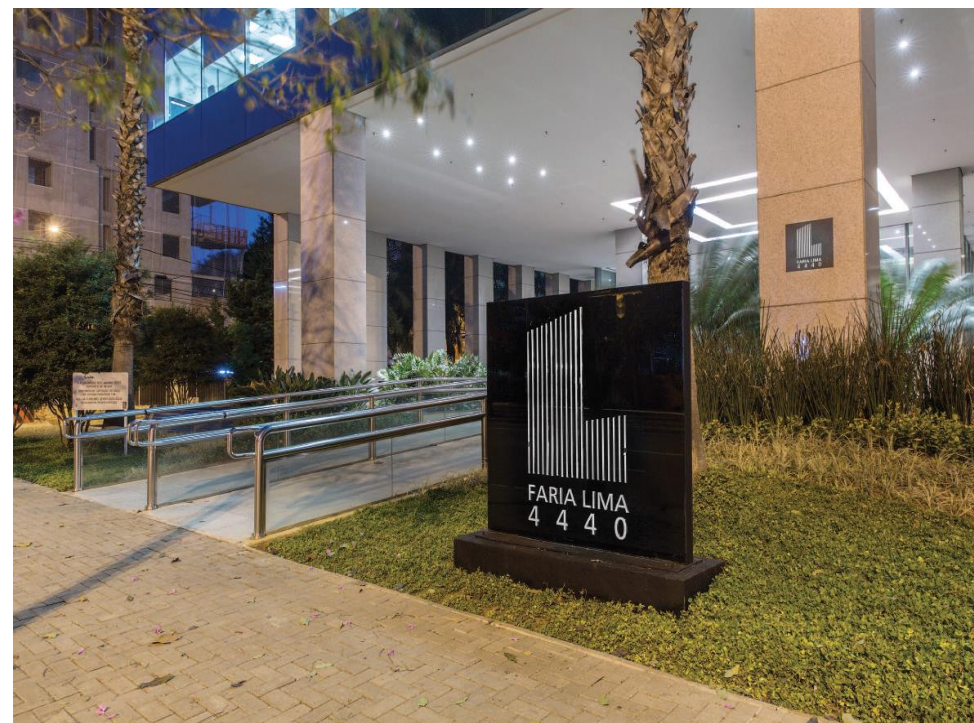
Participação do Fundo: 50% - Fração Ideal – 11.055,87 m<sup>2</sup>

Valor Laudo 2018: R\$ 198.509.000,00 (Participação do Fundo)

# Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

## IMAGENS



# Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

## IMAGENS



## Análise do Mercado

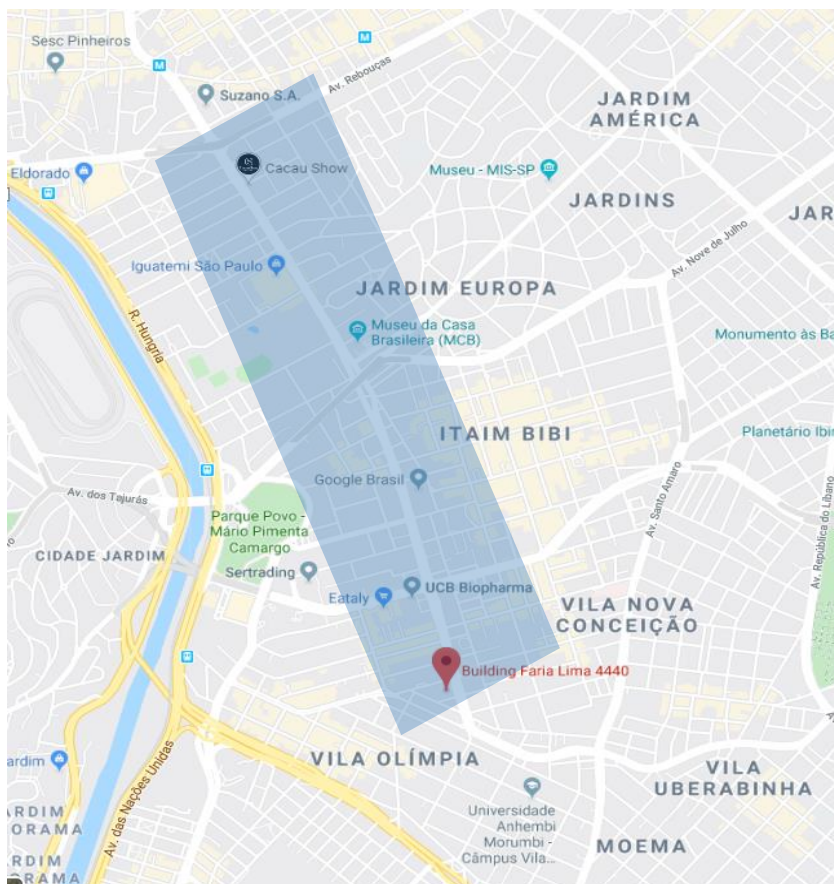
Edifício FL 4.440

Seção 2

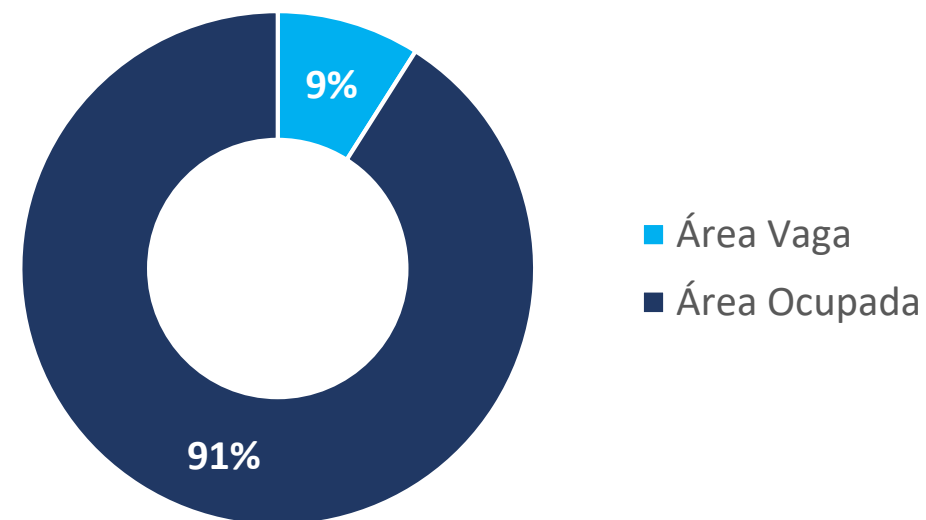


# Divisão Regional

## LOCALIZAÇÃO



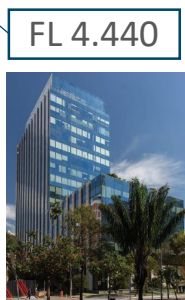
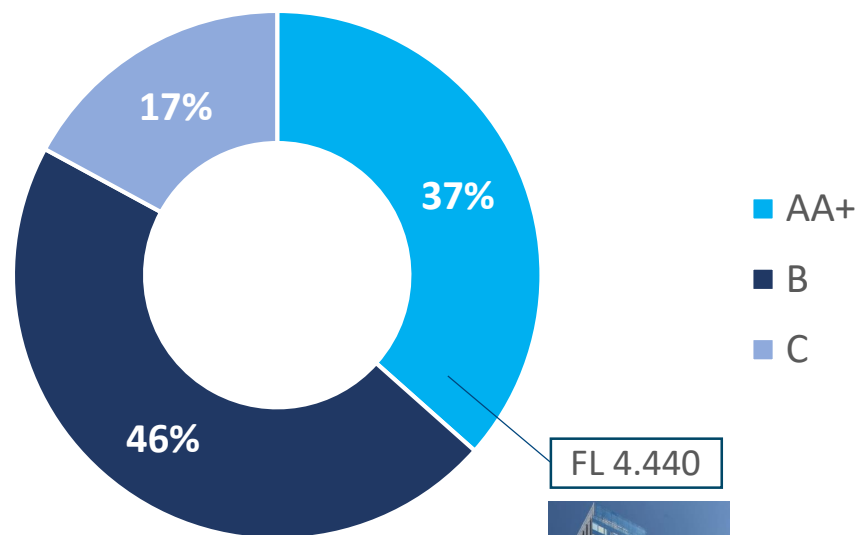
## VACÂNCIA – FARIA LIMA



Vacância FL 4.440: 8,4%

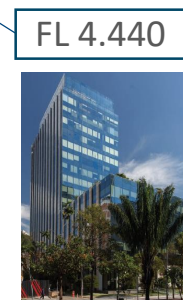
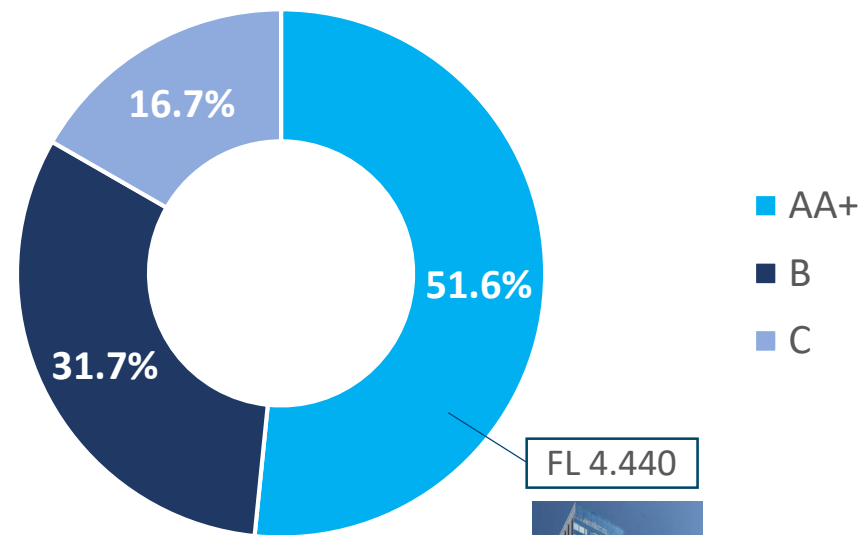
# Estoque por Classe CBD<sup>1</sup> – São Paulo

ESTOQUE POR CLASSE – CBD  
SÃO PAULO



Área Total: 8.733.264,1 m<sup>2</sup>

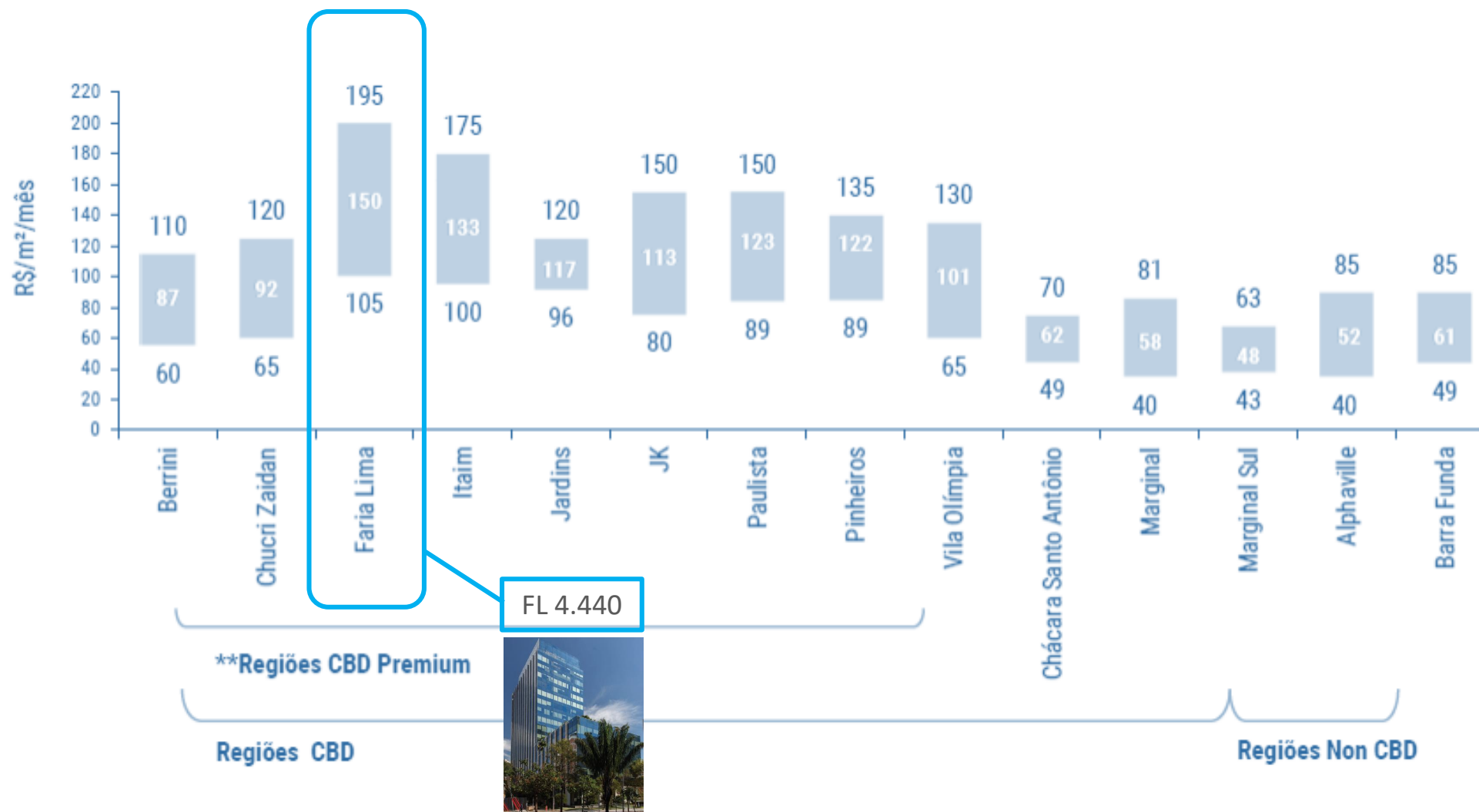
ESTOQUE POR CLASSE – FARIA LIMA



Área Total: 907.971,8 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Central Business District

# Preço Pedido Médio – São Paulo



## Faria Lima – Projeção Estoque Futuro



### SECULUM II

Perfil: Corporativo

Classe: A

Área Locável Total: 11.847 m<sup>2</sup>

Previsão Entrega: 4T/19



### BIRMANN 32

Perfil: Corporativo

Classe: AAA

Área Locável Total: 51.500 m<sup>2</sup>

Previsão Entrega: 2T/20



### FARIA LIMA PLAZA

Perfil: Corporativo

Classe: AAA

Área Locável Total: 40.899 m<sup>2</sup>

Previsão Entrega: 2T/21

# TRANSAÇÕES RECENTES

---

## TRANSAÇÕES DE GRANDES ÁREAS NA REGIÃO DA FARIA LIMA

---

Não foram identificadas transações relevantes de grandes áreas na Av. Brigadeiro Faria Lima para comparação com a Proposta recebida pelo Fundo, à época da elaboração desta apresentação.

A transação relevante mais recente, nas adjacências, foi a aquisição do Edifício Diogo Moreira pelo KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 24/04/2019. O imóvel foi adquirido por R\$286.302.814,44 (duzentos e oitenta e seis milhões e trezentos e dois mil e oitocentos e quatorze reais e quarenta e quatro centavos), aproximadamente R\$ 23.651,62 por m<sup>2</sup>.



# Proposta de Venda

Edifício FL 4.440

Seção 3



## Proposta Recebida

### Principais condições

**Adquirente:** BR PROPERTIES S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.316.592 (“BR Properties”);

**Preço de Aquisição:** R\$ 310.674.000,00 (trezentos e dez milhões seiscientos e setenta e quatro mil reais) (“Preço de Aquisição”), correspondente a aproximadamente R\$28.100,38 por metro quadrado; e

**Condições do Pagamento:** uma vez aceita a Proposta, o Preço de Aquisição deverá ser pago na outorga da escritura de compra e venda do Imóvel, ou documento de igual teor, desde que haja a conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas de forma satisfatória, nos termos da Proposta, pelos órgãos de administração da BR Properties (“Due Diligence”).

Nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro) e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei do Inquilinato), a coproprietária e os locatários do Imóvel poderão exercer direito de preferência para aquisição do Imóvel, desde que feita proposta em igualdade de condições, sendo que a preferência da coproprietária terá prioridade sobre a dos locatários.

# Procedimento de Liquidação

Edifício FL 4.440

Seção 4



## Procedimento

### Liquidação, Distribuição de Rendimentos e Resgate das Cotas

## Descrição

Caso a venda do Imóvel se concretize, os procedimentos para liquidação do Fundo incluem, sem se limitar a:

- (i) o pagamento dos encargos, conforme previstos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação, incluindo, sem se limitar a, a taxa de performance, do consultor de investimentos do Fundo incidente sobre a rentabilidade do Fundo;
- (ii) a distribuição dos lucros auferidos pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel, isentos de Imposto de Renda (“IR”) quando distribuídos a Cotistas que satisfaçam os requisitos indicados no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- (iii) quando do resgate das Cotas, o recolhimento de IR na Fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável (“IR”).

Ademais, para que a Administradora possa reportar corretamente à Receita Federal a tributação devida, será solicitado aos Cotistas que informem o preço/custo de aquisição de suas respectivas Cotas. Caso a Administradora não receba tais informações, a Administradora considerará o preço/custo de aquisição como R\$ 0,00 (zero real), de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre o valor resgatado, nos termos da legislação aplicável.

# Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas. Esta apresentação contempla as informações referentes ao fechamento do primeiro semestre de 2019.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

