

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII

CNPJ (13.022.993/0001-44)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 13 de novembro de 2020
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII (“Fundo”) que compreendem a demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 1º de janeiro de 2020 a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII para o período de 1º de janeiro de 2020 a 13 de novembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Encerramento das atividades do Fundo de Investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, o Fundo teve a totalidade de suas cotas amortizadas em 13 de novembro de 2020 e através do Termo de Encerramento datado do dia 12 de junho de 2020, a Administradora deliberou pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 13 de novembro de 2020. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, o Fundo teve suas atividades encerradas no dia 13 de novembro de 2020 em razão do resgate da totalidade de suas cotas. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a liquidação de ativos e passivos e resgate de cotas do Fundo foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise do contrato de compra e venda dos ativos e passivos liquidados;
- Efetuamos em base de teste, a verificação das liquidações financeiras dos principais ativos e passivos do Fundo e do resgate de suas cotas;
- Efetuamos circularização de compra e venda para os principais ativos liquidados; e
- Obtivemos a ata da Administração de Cotistas e verificamos a deliberação sobre o encerramento do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>13/11/2020</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	6	10.356
Receitas de estacionamento	6	122
Descontos concedidos	11	(343)
Outras receitas		186
		<u>10.321</u>
Propriedades para investimento		
Receitas de vendas de propriedade para investimento		340.521
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(205.396)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		(135.125)
		<u>-</u>
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	11	(80)
		<u>(80)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>10.241</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	11	(203)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(27)
		<u>(230)</u>
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	11	(460)
Taxa de administração - fundo	7 e 11	(516)
Despesas operacionais	11	(168)
		<u>(1.144)</u>
Lucro líquido do período		<u>8.867</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>2.150.000</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>4,12</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>-</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2019	9	205.000	1.346	137.145	343.491
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9	(205.000)			(205.000)
Lucro líquido do período		-	-	8.867	8.867
Reversão da reserva de contingência		-	(1.346)	1.346	-
Rendimentos apropriados	8	-	-	(147.358)	(147.358)
Em 13 de novembro de 2020	9	-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais

	13/11/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	12.426
Recebimento de receitas de estacionamento	140
Pagamento de despesas de consultoria	(464)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(573)
Outros pagamentos operacionais	(275)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.227
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	(203)
Alienação de imóveis	340.521
Caixa líquido das atividades de investimento	340.318
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(149.791)
Amortização de cotas	(205.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(354.791)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.246)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	3.246
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII ("Fundo") administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de setembro de 2010, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM 472, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 03 de junho de 2011 e o início de suas atividades em 03 de junho de 2011.

O objetivo do Fundo era o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde podiam ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dessas unidades; (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis ("CRI"), (e) cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito era de se enquadrar nas atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários.

A gestão de riscos da Administradora teve suas políticas aderentes às práticas de mercado, e esteve em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do para o período de 1º de janeiro a 21 de agosto de 2020, quando o fundo teve sua última negociação de cotas.

FVBI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	160,00
Fevereiro	154,61
Março	145,00
Abril	144,00
Maior	145,00
Junho	152,31
Julho	156,95
Agosto	159,71

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras compreendem ao período de 1º de janeiro de 2020 a 13 de novembro de 2020 e foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de janeiro de 2021.

Essas demonstrações financeiras foram preparadas em base de liquidação considerando o pressuposto de encerramento das atividades, após o acordo de compra e venda da edificação que o fundo possuía no imóvel Faria Lima 4.440

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 divulgou fato relevante em 21 de agosto de 2020 para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que em complemento à Assembleia Geral Extraordinária realizada através do Termo de Encerramento datado em 12 de junho de 2020, na qual foi aprovada a venda do imóvel e subsequente liquidação do Fundo, cujo as cotas foram completamente amortizadas em 13 de novembro de 2020, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que a Administradora solicitou nesta data o cancelamento da listagem do Fundo na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros foram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependeu de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros foram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros foram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros foram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros foram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representavam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representavam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros foram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado foram ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros foram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros foram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis eram mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo eram reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento era reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras fez a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que foram originadas de eventos passados e cuja existência somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do fundo. Foram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração foram apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependesse, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não foram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas foram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que eram prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, puderam ser considerados mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, foram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão era constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, foi apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderia compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetaram as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificavam a ordem à época e influenciavam de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, podiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realizava modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que vinham a ocorrer no Brasil ou que o afetavam.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que vinham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo podia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário podiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deviam ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estavam localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deviam se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também devia levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo eram:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicava em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo podiam não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo podiam ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que podiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também podiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos podia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utilizava no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinham um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantiam aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora era responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Receitas de vendas de propriedade para investimento

Em 20 de agosto de 2020 foi celebrada a Escritura Pública de Compra e Venda definitiva da participação do Fundo no imóvel Edifício Faria Lima 4.440 no valor total de R\$ 340.521.

Em 05 de março de 2020, na sede da Administradora, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária para cotistas representando, aproximadamente, 39,10% do total de cotas emitidas. Na pauta do dia foi deliberada e aprovada a venda do único bem imóvel de titularidade do Fundo, 50% do Edifício Faria Lima 4.440, para a VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. Não obstante, foi destacado: i) conflito de interesses da VBI tendo em vista que o imóvel seria adquirido por fundo de investimento gerido pela VBI Real Estate; ii) potencial conflito de interesses da Administradora, tendo em vista que o Fundo Adquirente poderá ser administrado pela Administradora.

6. Receita de aluguéis e estacionamento

	<u>13/11/2020</u>
Receitas de aluguéis	10.356
Receitas de estacionamento	122
	<u>10.478</u>

As unidades de locações da propriedade para investimento eram lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagavam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo era reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e levava em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

7. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração era de até 0,47% (quarenta e sete centésimos por cento), composta de: (a) valor fixo equivalente a 0,17% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia previa critérios de inclusão que considerava a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerava o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração que devia ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal era calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço. Para o período findo em 13 de novembro de 2020, o montante total para a taxa de administração foi de R\$ 516.

A taxa de performance era apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres imediatamente anteriores findos em junho e dezembro, respectivamente e devida ao consultor até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício era distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído tinha a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>13/11/2020</u>
<u>Rendimentos</u>	
Lucro líquido do período	8.867
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	135.125
Despesas operacionais não pagas	(32)
Alugueis apropriados no período (linearizados)	996
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	<u>144.956</u>
Reversão de reserva para contingência	1.346
Benfeitorias	1.048
Retenção para despesas operacionais	8
(+) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	<u>2.402</u>
Rendimentos apropriados	<u>147.358</u>
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	2.433
Rendimentos líquidos pagos no período	<u>149.791</u>
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	<u>69,67</u>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,66%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(2.402)

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2019		13/11/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.150.000	205.000	2.150.000	-
Cotas de investimentos integralizadas	2.150.000	205.000	2.150.000	-
Valor por cota (valor expresso em reais)		95,35		-

9.2 Amortização de cotas

Em 12 de junho de 2020, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas que deliberou a Venda do Imóvel pelo Fundo, nos termos da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação, com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo. O Fundo foi liquidado em 13 de novembro de 2020, quando realizado o pagamento da amortização final.

9.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelecia a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência era correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, seria procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Em virtude da alineação do total de ativos imobiliários do fundo, os valores mantidos na reserva de contingência foram revertidos e distribuídos aos cotistas.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	13/11/2020
Lucro líquido do período findo em 13 de novembro de 2020	8.867
Patrimônio líquido inicial	343.491
Adições/deduções	
Amortização de colocação de cotas	(205.000)
Total das adições/deduções	(205.000)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	6,40%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

	13/11/2020	
	Valores	Percentual
Descontos concedidos	343	0,14%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	80	0,03%
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	203	0,09%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	27	0,01%
Despesa de consultoria	460	0,19%
Taxa de administração - fundo	516	0,22%
Outras receitas (despesas) operacionais	168	0,07%
	1.797	0,75%
Patrimônio líquido médio do período		236.801

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja considerada possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº 5, 7, 14 e 16.3.

16. Outras informações

- 16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, durante o período de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2020 (data de encerramento do Fundo), contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *