

Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440

CNPJ nº 13.022.993/0001-44

(FVBI11)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **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”) 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 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440**, inscrito no CNPJ nº 13.022.993/0001-44 (“Fundo”), vem por meio desta convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, no dia 01 de novembro de 2019 às 15:00 (“Assembleia”), 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 seiscentos 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.

Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação¹ e/ou prova de representação², 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**”.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440.

¹ No caso de **Pessoa Física**, documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH). No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

² Caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.