

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440

CNPJ nº 13.022.993/0001-44

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

INSTALADA E SUSPensa EM 1º DE NOVEMBRO DE 2019,

REINSTALADA EM 8 DE NOVEMBRO DE 2019

1. CONVOCAÇÃO:

Convocação enviada aos titulares das cotas de emissão do **Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.022.993/0001-44 ("Cotas", "Cotistas" e "Fundo", respectivamente), em 16 de outubro de 2019, em conformidade com o artigo 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e com o Art. 33 do regulamento do Fundo ("Regulamento" e "Convocação", respectivamente).

2. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

No dia 1º de novembro de 2019, às 15:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar. Suspensa para reinstalação no dia 08 de novembro de 2019, às 15:00, por decisão da unanimidade dos Cotistas presentes não impedidos de votar. A Assembleia foi suspensa às 16:45 do dia 1º de novembro de 2019 e reinstalada no dia 08 de novembro de 2019, às 15:00, tendo sido suspensa momentaneamente entre 15:55 e 16:10.

3. PRESENCAS:

Instalada no dia 1º de novembro de 2019 com a presença dos Cotistas representando **53,00% (cinquenta e três por cento)** do total das Cotas emitidas (considerando, inclusive, os Cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração), conforme Lista de Presença de Cotistas arquivada na sede da administradora do Fundo, a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora").

Reinstalada no dia 08 de novembro de 2019 com a presença dos Cotistas representando **49,00% (quarenta e nove por cento)** do total das Cotas emitidas (considerando, inclusive, os Cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração), conforme Lista de Presença de Cotistas arquivada na sede da Administradora.

4. MESA:

Presidente: Edilson Braga;

Secretário: Geraldo Ferreira.

5. 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), com a expressa

finalidade de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento, sendo as principais condições da Proposta:

- a. **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");
- b. **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
- c. **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.

Foi esclarecido na Convocação que a aprovação pela Assembleia da venda do Imóvel, nos termos da Proposta, implicaria na aprovação, pela Assembleia: **(i)** da liquidação do Fundo; e **(ii)** da autorização da Administradora para que pratique todos os atos necessários para tanto.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

A Administradora deu início à Assembleia, questionando os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo as matérias da ordem do dia, esclarecendo que o voto de Cotistas impedidos ou em conflito de interesses não seria computado.

Os Cotistas que se declararam impedidos de votar na matéria da ordem do dia não tiveram os seus votos considerados pela Administradora.

7. DELIBERAÇÕES:

Feitos os esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, tendo sido a Assembleia suspensa para reinstalação no dia 08 de novembro de 2019, às 15:00, por decisão da unanimidade dos Cotistas presentes não impedidos de votar.

Após suspensão e reinstalação da Assembleia no dia 8 de novembro de 2019, reiniciou-se a discussão das matérias constantes da ordem do dia. Propôs-se, então, nova suspensão da Assembleia, por quinze minutos, dando oportunidade à **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade com sede na R. Funchal, nº 418, 27º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Consultora"), para que esta propusesse uma redução do valor devido pelo Fundo à Consultora a título de taxa de performance, nos termos do contrato de consultoria celebrado entre Fundo e Consultora ("Taxa de Performance" e "Contrato de Consultoria").

A Assembleia foi suspensa, por determinação do Presidente e aquiescência dos presentes, às 15:55 horas do dia 8 de novembro de 2019.

Retomados novamente os trabalhos às 16:10 do dia 8 de novembro de 2019, a Consultora, de livre e espontânea vontade, apresentou proposta para pagamento da Taxa de Performance, nos seguintes termos: *caso aprovada* a liquidação do Fundo no âmbito desta Assembleia, nos termos da ordem do dia, a Consultora aceita que os valores devidos à Consultora a título de Taxa de Performance sejam reduzidos em 25% (vinte e cinco por cento).

Colocada em votação a matéria da ordem do dia, os Cotistas deliberaram, mediante votos contrários à venda do Imóvel de Cotistas representando **43,08% (quarenta e três inteiros e oito centésimos por cento)** das Cotas emitidas, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento: rejeitar a venda do Imóvel nos termos da Proposta.

Nos termos da Convocação, tendo em vista a rejeição da venda do Imóvel nos termos da Proposta, os procedimentos para liquidação do Fundo não serão iniciados e o Fundo permanecerá em funcionamento normal.

Foram registrados ainda: **(a)** abstenções de voto equivalentes a **3,96% (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento)** das Cotas emitidas; e **(b)** votos favoráveis à aprovação da ordem do dia equivalentes a **5,96% (cinco inteiros e noventa e seis centésimos por cento)** das Cotas emitidas. Os Cotistas presentes em 1º de novembro de 2019 e ausentes em 8 de novembro de 2019 foram considerados no quórum de abstenções.

Por solicitação de Cotista, fica consignado:

“A RBR, na qualidade de gestora de fundos e carteiras administradas detentores de Cotas do Fundo, vota pela rejeição da proposta de venda do ativo. A rejeição da Proposta decorre das divergências – amplamente discutidas no âmbito da assembleia geral – sobre a interpretação da regulação aplicável e da redação da cláusula de taxa de performance constante no contrato de consultoria, firmado entre o Fundo e a consultoria especializada. As divergências decorrem especialmente dos seguintes tópicos: (i) da equiparação, para fins de remuneração, da atividade do consultor especializado e do administrador/gestor no âmbito do fundo de investimento imobiliário, (ii) da obrigação da remuneração de desempenho do consultor imobiliário respeitar as regras gerais sobre fundos de investimentos (nos termos do art. 36, §2º, da Instrução CVM 472, cujo prazo de adaptação dos FIs encerrou em 1º de outubro de 2016), em especial a aplicação do conceito de linha d’água/hurdle rate para verificação de rentabilidade mínima entregue aos cotistas, e (iii) da interpretação isolada do texto de performance, que, inclusive, não está descrita no regulamento do Fundo e que foi aprovada no âmbito do fundo por iniciativa do único cotista do Fundo antes da realização da oferta pública de cotas. Tendo em vista que tais divergências resultariam na liquidação imediata do fundo e na retenção de valores dos cotistas para fazer frente às despesas de manutenção do Fundo, além dos próprios custos inerentes a discussões administrativas e judiciais sobre o tema, entendemos que o melhor interesse dos cotistas nesse momento é não concluir a transação de venda do ativo.”

8. ENCERRAMENTO:

Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

Mesa:

Edilson Braga
Presidente

Geraldo Ferreira
Secretário