

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 8.695, de 20 de março de 2006, 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 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), vem por meio desta, no termos do Art. 52, parágrafo segundo, do regulamento do Fundo (“Regulamento”) 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 5 de março de 2020, às 14:30 (“Assembleia”).

A Assembleia terá como ordem do dia:

- (1) Deliberar sobre a venda pelo Fundo de 50% (cinquenta por cento) do imóvel *Edifício Faria Lima 4440*, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440 (“Imóvel”), a qual constitui o único bem imóvel de titularidade do Fundo, no termos da proposta apresentada pela **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº 418 – 27º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“VBI Real Estate”), consultor especializado do Fundo (“Proposta de Aquisição” e “Venda do Imóvel”, respectivamente), **com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo**, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento, **sendo certo que a Venda do Imóvel caracteriza: (i)** situação de conflito de interesses da VBI Real Estate, tendo em vista que, nos termos da Proposta de Aquisição, o Imóvel seria adquirido por fundo de investimento imobiliário gerido pela VBI Real Estate (“Fundo Adquirente”); e **(ii)** potencial situação de conflito de interesses da Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, tendo em vista que o Fundo Adquirente poderá ser administrado pela Administradora quando da efetivação da Venda do Imóvel.

Nesses termos, a aprovação da Proposta de Aquisição e da eventual liquidação do Fundo, será colocada para deliberação dos Cotistas de forma conjunta.

Ressaltamos que o inteiro teor da Proposta de Aquisição encontra-se anexo ao Fato Relevante divulgado em 12 de fevereiro de 2020, **disponível para consulta dos Cotistas no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>**, acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “**FII VBI FL 4440**” e então “**Documentos**”. Os demais documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, incluindo a Proposta da Administradora, estão disponíveis para consulta no mesmo endereço eletrônico acima mencionado.

Caso a matéria constante do item (1) da ordem do dia não seja aprovada, a Assembleia prosseguirá com a deliberação dos seguintes matérias, conforme solicitação de Cotista que detém mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Art. 52, parágrafo segundo, do Regulamento:

- (2) Nos termos do Art. 32, inciso III, do Regulamento, deliberar sobre a destituição da VBI Real Estate (abaixo qualificada), atual consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Art. 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”);
- (3) Caso seja aprovado o item (2) acima, deliberar sobre a contratação pelo Fundo de novo consultor imobiliário nos termos do Art. 31, inciso II da Instrução CVM 472, dentre os consultores abaixo elencados:
 - (a) **Matchpoint – Real Estate Matching**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.673.777/0001-88;
 - (b) **CBRE Consultoria do Brasil**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; ou
 - (c) **Newmark Knight Frank Brasil**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.510.198/0001-81;

Salientarmos que as propostas apresentadas em procedimento competitivo conduzido pela Administradora, encontram-se **disponíveis para consulta dos Cotistas no link <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>**, acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “**FII VBI FL 4440**” e então “**Documentos**”.

- (4) Deliberar sobre a alteração do regulamento para: **(i)** caso seja aprovada a deliberação constante no item (2) acima, alterar o Art. 48 do Regulamento para refletir a destituição da **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**; **(ii)** estabelecer expressamente, nos termos do Art. 36, parágrafo segundo, da Instrução CVM 472, que a parcela variável da remuneração a ser paga ao consultor imobiliário, se houver, deverá respeitar os critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento; e **(iii)** constituir um conselho consultivo de acompanhamento das atividades do Fundo, nos termos do Art. 84 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), formado por 3 (três) Cotistas, não remunerados, eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas, que acompanharão as atividades do consultor imobiliário do Fundo, com a inclusão de artigo específico no Regulamento; e
- (5) Deliberar sobre a denominação do fundo para “*Fundo de Investimento Imobiliário Faria Lima 4440 – FII*”.

Procedimentos para Liquidação, Distribuição de Rendimentos e Resgate das Cotas em caso de efetivação da Venda do Imóvel

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

- (i) o pagamento dos encargos, conforme previstos no Art. 47 da Instrução CVM 472, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação;
- (ii) a desistência das ações judiciais das quais o Fundo eventualmente seja parte, quando da efetiva liquidação do Fundo, a critério da Administradora;
- (iii) 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;
- (iv) quando do resgate das cotas, o recolhimento de IR na Fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável.

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

As deliberações constantes da ordem do dia deverão ser tomadas pela maioria de votos dos cotistas presentes; sendo que as deliberações descritas nos itens (1), (4) e (5) da ordem do dia apenas serão aprovadas pelo voto favorável de cotistas que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada cota um voto.

Nos termos do Art. 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 Art. 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**.

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**.

A Administradora disponibilizou em seu site um modelo de procuração para os cotistas que desejarem enviar os seus votos de forma eletrônica, basta acessar <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, selecionar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “FII VBI FL 4440” e “Documentos”.



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 Assembleia¹. Por fim, solicitamos aos procuradores e/ou Cotistas que se apresentem com antecedência de 30 minutos do horário marcado para a Assembleia Geral.

A Assembleia será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação e/ou prova de representação, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas.

Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.

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).