



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 DE COTISTAS DO
DIA 05 DE MARÇO DE 2020**

Prezado Sr. Cotista,

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 17 de Fevereiro de 2020, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 05 de Março de 2020, às 14:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

Em Assembleia Geral Extraordinária:

- (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;

Salientamos 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*”.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora entende que o item (1) da pauta do dia deve ser abertamente discutido e deliberado no âmbito da Assembleia no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à aceitação ou à rejeição do mesmo. Para auxiliar os cotistas no processo decisório a Administradora disponibilizou o material anexo a esta Proposta (Anexo I).



Em relação aos demais itens da pauta do dia, por ser uma solicitação de cotistas que detêm mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, a Administradora entende que as matérias da pauta do dia devam ser livremente ponderadas e determinadas no âmbito da Assembleia.

Informações Gerais

Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014. As deliberações da assembleia geral ordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes. As deliberações tomadas em assembleia geral extraordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

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

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440.

ANEXO I