

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440

CNPJ nº 13.022.993/0001-44

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 05 DE MARÇO DE 2020****1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:**

No dia 05 de março de 2020, às 14:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.

2. 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 17 de fevereiro de 2020, 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).

3. PRESENCAS:

Presentes os Cotistas representando, aproximadamente, **39,10% (trinta e nove inteiros e dez centésimos 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").

4. MESA:

Presidente: Rodrigo Ferrari;

Secretário: Geraldo Ferreira.

5. ORDEM DO DIA:

- (i) 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

Nos termos da Convocação, apenas caso a matéria constante do item (i) 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, conforme divulgado em Fato Relevante disponibilizado em 22 de janeiro de 2020:

- (ii) Nos termos do Art. 32, inciso III, do Regulamento, deliberar sobre a destituição da VBI Real Estate (acima qualificada), atual consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Art. 31, inciso II, da Instrução CVM 472;
- (iii) Caso seja aprovado o item (ii) 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;
- (iv) Deliberar sobre a alteração do regulamento para: (i) caso seja aprovada a deliberação constante no item (ii) 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
- (v) Deliberar sobre a denominação do fundo para “*Fundo de Investimento Imobiliário Faria Lima 4440 – FII*”.

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 em cada uma das matérias da ordem do dia não tiveram os seus votos considerados pela Administradora.

Em seguida, a Administradora convidou os presentes a se voluntariar para integrar a Mesa como presidente ou secretário. Como não houve interessados, a Administradora indicou, e o presentes aprovaram, os nomes indicados acima.

7. DELIBERAÇÕES:

Feitos os esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia. Os Cotistas deliberaram mediante a aprovação por, aproximadamente **90,07% (noventa inteiros e sete centésimos por cento)** dos votos dos Cotistas presentes, excluídos os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesses, correspondendo a, aproximadamente, **34,97% (trinta e quatro inteiros e noventa e sete centésimos por cento)** das Cotas emitidas, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento **aprovar sem reservas ou restrições**:

- (i) a Venda do Imóvel, nos Termos da Proposta de Aquisição, **com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo**, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento, **aprovando, por conseguinte, que a Venda do Imóvel se realize: (i)** em situação da VBI Real Estate de conflito de interesses, tendo em vista que, nos termos da Proposta de Aquisição, o Fundo Adquirente será gerido pela VBI Real Estate; e **(ii)** em situação da Administradora de conflito de interesses, 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;
- (ii) a liquidação do Fundo, condicionada à efetiva alienação do Imóvel, cujos procedimentos incluem, mas não estão limitados a:
 - a. o pagamento dos encargos, conforme previstos no Artigo 47 da Instrução CVM 472, que sejam devidos pelo Fundo até a data de efetiva liquidação;
 - b. a desistência das ações judiciais das quais o Fundo eventualmente seja parte, quando da efetiva liquidação do Fundo, a critério da Administradora;
 - c. 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;
 - d. quando do resgate das cotas, o recolhimento de IR na fonte, conforme aplicável, a ser apurado pelo Administrador nos termos da legislação aplicável; e
 - e. 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; sendo que, 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;
- (iii) autorizar a Administradora a praticar todos os atos necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta Assembleia, conforme descritas acima, inclusive autorizando a

Administradora a celebrar todos os instrumentos que se façam necessários à adequada e completa conclusão dos procedimentos de alienação do Imóvel e liquidação do Fundo deliberados nesta Assembleia.

Foram registrados votos contrários à Venda do Imóvel equivalentes a, aproximadamente, 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) das Cotas emitidas. Não foram registradas abstenções de voto entre os presentes desimpedidos de votar.

Nos termos da Convocação, em razão da aprovação da Venda do Imóvel, as demais matérias da ordem do dia não foram colocadas para deliberação dos Cotistas.

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:

Rodrigo Ferrari
Presidente

Geraldo Ferreira
Secretário