

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII

CNPJ nº 13.022.993/0001-44 / Código de Negociação: FVBI11

FATO RELEVANTE

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.022.993/0001-44, código CVM nº 31101-5 (“Fundo”), proprietário de 50% (cinquenta por cento) do imóvel Edifício Faria Lima 4440, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440 (“Imóvel”), em complemento ao Fato Relevante do dia 12 de fevereiro de 2020, vem comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante do dia 13 de maio de 2020, que:

A comunicação enviada à Administradora pela **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, consultor especializado do Fundo, contendo a solicitação de prorrogação das condições para alienação do Imóvel, nos termos da proposta de aquisição aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada em 05 de março de 2020 (“Proposta de Aquisição”), observadas as demais condições previstas na referida comunicação (“Solicitação de Prorrogação”), foi devidamente analisada e validada pela Administradora. O inteiro teor da Solicitação de Prorrogação.

Esclarecemos que a Proposta de Aquisição e a Solicitação de Prorrogação encontram-se, respectivamente, no Anexo I e no Anexo II a este Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 13 de maio de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII

CNPJ nº 13.022.993/0001-44 / Código de Negociação: FVBI11

FATO RELEVANTE

Anexo I – Proposta

São Paulo, 12 de fevereiro de 2020.

Ao

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII (“FII VBI FL 4440”)

A/C: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado

Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Ref.: Proposta para aquisição de imóvel

Prezados,

A **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 (“VBI”), vem, pela presente, apresentar proposta de aquisição da totalidade da fração ideal do imóvel Edifício Faria Lima 4440, sito à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, de propriedade do FII VBI FL 4440 (“Proposta”), nas condições abaixo:

Condições de Aquisição:

- **Objeto:** A fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP (referida fração ideal doravante denominada simplesmente como “Imóvel”), de propriedade do FII VBI FL 4440.
- **Preço:** O valor total de R\$ 30.800,00 (trinta mil e oitocentos reais) por metro quadrado, totalizando R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões, quinhentos e vinte mil e setecentos e noventa e seis reais) pela área total do Imóvel (“Preço”).
- **Outros custos da aquisição:** Os custos diretamente relacionados à celebração da Escritura de Compra e Venda e transmissão do Imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de

Notas e Registro de Imóveis e o ITBI, serão de responsabilidade do Comprador.

- **Corretagem:** Considerando que a operação de compra e venda do Imóvel, para o presente proponente, não foi intermediada por nenhum terceiro, não haverá custo de corretagem.
- **Forma de pagamento:** À vista, mediante a celebração de escritura definitiva de compra e venda do Imóvel.
- **Imissão na posse:** A imissão na posse do Imóvel pelo Comprador deverá ocorrer na data da celebração da escritura definitiva de compra e venda, ou da promessa de compra e venda, conforme venha a ser acordado entre as partes.
- **Comprador:** Fundo de investimento imobiliário gerido pela VBI ("Comprador").

A concretização do negócio deverá ocorrer no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados do aceite da presente Proposta, mediante a assinatura da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, e está sujeita às seguintes condições (em conjunto, "Condições Precedentes"):

- (i) Envio de notificação ao proprietário da fração ideal remanescente do Edifício Faria Lima 4440, cientificando-o acerca da Proposta, e verificação do não exercício do seu direito de preferência para aquisição do Imóvel, conforme previsto na convenção de condomínio e na legislação em vigor;
- (ii) Envio de notificação aos locatários existentes, cientificando-os acerca da Proposta, e verificação do não exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel, conforme previsto nos contratos de locação e na legislação em vigor;
- (iii) Conclusão satisfatória, a critério do Comprador, de diligência legal a ser realizada com base na análise dos documentos e informações a serem fornecidos pelo FII VBI FL 4440, com base na lista preliminar de diligência elaborada pelos assessores jurídicos do Comprador (Anexo I), relativamente ao Imóvel e a seus atuais e antigos proprietários, bem como de quaisquer outros documentos e informações que se fizerem necessários para tal fim.



Os documentos solicitados deverão ser disponibilizados pelo FII VBI FL 4440 no prazo de 20 (vinte) dias contados da aceitação desta Proposta. Além disso, sem prejuízo do compromisso do FII VBI FL 4440 de cooperar com a disponibilização de documentos e informações que se façam necessários para a conclusão da diligência, o Comprador também poderá, a seu exclusivo critério, obter informações e documentos de forma independente;

- (iv) Verificação da inexistência de qualquer ônus ou gravames sobre o Imóvel e/ou impedimentos ou obstáculos jurídicos à concretização do negócio ora proposto e/ou à utilização do Imóvel para as atividades pretendidas pelo Comprador;
- (v) Efetiva captação pelo Comprador, junto a investidores, por meio de oferta pública de distribuição de cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09, a exclusivo critério da VBI (“Oferta”), de recursos em montante suficiente para pagamento do Preço e das despesas de realização da Oferta;
- (vi) Aprovação da alienação do Imóvel ao Comprador, nos termos desta Proposta, em assembleia geral de cotistas do FII VBI FL 4440 a ser realizada em até 30 (trinta) dias do recebimento da presente Proposta, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/2008, se aplicável; e
- (vii) Negociação entre as partes, de boa-fé, de todos os termos e condições da escritura definitiva de compra e venda e demais contratos ou documentos a serem celebrados referentes à compra e venda do Imóvel.

Além disso, sem prejuízo de outras condições a serem acordadas entre as partes, tendo em vista que o Comprador será um Fundo de investimento gerido pela VBI, a VBI assume o compromisso, condicionado ao aceite da presente Proposta e à efetiva consumação da operação de compra e venda do Imóvel aqui contemplada, de renunciar à taxa de performance devida pelo FII VBI FL 4440 à VBI, na qualidade de consultora imobiliária do fundo, nos termos da cláusula 3.2 do contrato de consultoria celebrado entre as partes em 02 de abril de 2012 e aditado em 12 de maio de 2012 e em 18 de junho de 2015 (“Contrato de Consultoria”).

Caso as Condições Precedentes não sejam verificadas até o prazo máximo de concretização do negócio previsto acima, esta Proposta ficará rescindida de pleno direito e sem qualquer efeito, não sendo devida qualquer indenização, de parte a parte.

Ressaltamos que, não obstante a presente Proposta ser assinada pela VBI, a aquisição do Imóvel, se concretizada, se dará pelo Comprador, que, conforme mencionado acima, será um fundo de investimento imobiliário gerido pela VBI, com o qual V.Sas., ao aceitar esta Proposta, declaram expressamente concordar.

Por fim, com o aceite desta Proposta, V.Sas. estarão se obrigando, por um prazo de 90 (noventa) dias a partir desta data, a não celebrar, ajustar ou de qualquer outra forma negociar com terceiros, direta ou indiretamente, acordo, termo ou contrato que se relacione com a alienação ou promessa de alienação de parte ou da totalidade do Imóvel objeto da presente Proposta.

Neste sentido, após a aprovação da assembleia geral de cotistas do FII VBI FL 4440 mencionada no item (vi) acima, as partes deverão formalizar as condições ora estabelecidas em um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, ficando FII VBI FL 4440 proibido de negociar a venda com quaisquer terceiros, sob pena de responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes.

Caso V.Sas. concordem com os termos desta Proposta, favor colocar o seu “de acordo”, e nos devolver a segunda via. A Proposta perderá sua eficácia se não houver a manifestação de V.Sas. quanto à sua aceitação incondicional dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

Permanecemos no aguardo de sua manifestação para darmos prosseguimento às negociações.

Atenciosamente,



VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Ciente e de acordo em ____/____/2020:


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII

Representado por sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

ANEXO I
Lista preliminar de diligência

I – Do Edifício Faria Lima 4440

- 1.1. Matrícula atualizada do terreno onde foi registrada a incorporação/condomínio;
- 1.2. Matrícula das unidades autônomas, com filiação vintenária de propriedade (emitida pelo Registro de Imóveis competente há não mais do que 30 dias), relatando todos os atos de registro praticados nos últimos 20 anos, bem como com negativa de ônus e alienações;
- 1.3. No caso de haver ônus, gravame ou servidão, hipoteca, transferência fiduciária, instrumentos de dívida, entre outros, fornecer o instrumento respectivo;
- 1.4. Certidão de inteiro teor das escrituras públicas de compra e venda dos imóveis, títulos judiciais de aquisição, ato societário ou qualquer outro instrumento referente à aquisição de propriedade dos imóveis ou cessão de direitos reais, abrangendo o período de 20 anos. Caso algum destes tenha sido lavrado por meio de procuração, favor apresentar o referido instrumento;
- 1.5. Guias do ITBI recolhido quando das aquisições das quotas do Imóvel;
- 1.6. Promessas, opções ou compromissos de compra e venda relacionados ao Imóvel que não tenham sido levados a registro nos cartórios de registros de imóveis;
- 1.7. Cópia de todos os contratos públicos ou particulares tendo por objeto o Imóvel (comodato, locação, sublocação, contratos de financiamento, garantias, etc.);
- 1.8. Contrato da operação do estacionamento;
- 1.9. Demais contratos referentes a serviços e operações do Imóvel;
- 1.10. Apólices de Seguro objetivando o(s) imóvel(eis);
- 1.11. Certidão negativa, das esferas municipal, estadual e federal, de existência de processo de tombamento ou preservação iniciado, ou tombamento ou preservação definitivo que objetive os imóveis, ou se os imóveis estão localizados em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
- 1.12. Caso o imóvel seja tombado ou preservado ou se localize no entorno de imóvel tombado ou preservado e, por essa razão, faça jus a qualquer benefício fiscal, fornecer cópia integral do processo de tombamento ou preservação e, em havendo retrofit concluído há menos de 5 anos, fornecer cópia integral dos pareceres dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e cultural, nas esferas municipal, estadual



ou federal, conforme o caso, que tenha autorizado a execução das obras do projeto de retrofit em questão;

- 1.13. Certidão Negativa de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, Estado de São Paulo;
- 1.14. Extrato Unicaí — Unificação de Cadastramento de Infrações, expedida pela subprefeitura competente, referente a multas administrativas que vinculam o o Imóvel;
- 1.15. Certidão Negativa, das esferas municipal, estadual e federal, de decreto de utilidade pública, ação de desapropriação, em andamento ou arquivada, que envolva o Imóvel;
- 1.16. Habite-se do Edifício;
- 1.17. AVCB do Edifício;
- 1.18. Certificado de Regularidade do Edifício, emitido pela Prefeitura;
- 1.19. Alvará de funcionamento do estacionamento;
- 1.20. Certificado de quitação de ISS (obra);
- 1.21. Alvará de Construção emitido pela Prefeitura, incluindo eventuais apostilamentos, modificativos;
- 1.22. CND-INSS das obras e demolições com encerramento da respectiva CEI de obra;
- 1.23. Cópia integral de qualquer processo, administrativo ou judicial, que diga a respeito do imóvel ou relatório elaborado por advogado apontando os riscos de cada processo, seja administrativo ou judicial; caso aplicáveis;
- 1.24. Relatórios e documentos das esferas federais, estaduais e municipais relativos à existência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural no imóvel;
- 1.25. Informações sobre a existência acordos, Termos de Compromisso e/ou Termos de Ajustamento de Conduta, inclusive termos de compensação ambiental, celebrados com o Ministério Público Estadual, o Ministério Público Federal e/ou os Órgãos ambientais federais, estaduais e municipais pertinentes;
- 1.26. Declaração de inexistência ou cópia de quaisquer processos e licenças relativos ao Termos de Compromisso Ambiental e Termos de Acordo e Compromisso;
- 1.27. Certidão Negativa de Débitos de Auto de Infração Ambiental – AIA – (Estadual);
- 1.28. Certidão do departamento ambiental de Prefeitura Municipal declarando a inexistência de processo administrativo de Auto Infração Ambiental em nome dos proprietários dos imóveis e de quem detenha a posse dos imóveis;
- 1.29. Informar acerca das atividades previamente realizadas no (s) imóvel (is) em questão, bem como disponibilizar eventuais planos de desativação e remediação ambiental, caso Aplicáveis;

- 1.30. Autorizações e/ou licenças ambientais expedidas pelos Órgãos ambientais federais, estaduais e/ou municipais autorizando eventuais construções, implantação de empreendimentos e/ou o corte ou supressão da vegetação anteriormente existente nos imóveis;
- 1.31. Certidões de Autuações emitido pelo departamento ambiental de Prefeitura Municipal, pelo Órgão Ambiental Estadual e pelo IBAMA, declarando a inexistência de processo administrativo de Auto Infração Ambiental ou qualquer outro processos e pendencias ambientais em nome dos proprietários dos imóveis e de quem detenha a posse dos imóveis.

II – Do Condomínio

- 2.1. Memorial de incorporação Lei 4.591/64 ou documento de instituição do condomínio, caso não tenha sido objeto de incorporação;
- 2.2. Convenções de condomínio – Lei 5.491/64;
- 2.3. Outros contratos ou acordos que estabeleçam práticas de governança entre condôminos;
- 2.4. Regimento interno;
- 2.5. Ata da Assembleia Geral Ordinária de Instalação e demais atas dos últimos 5 anos;
- 2.6. Ata de Eleição do Síndico e aprovação da contratação da Administradora (vigente);
- 2.7. Ata de aprovação dos orçamentos dos últimos 5 (cinco) anos;
- 2.8. Cópia dos contratos geradores de receitas ao condomínio, se houver;
- 2.9. Comprovante de inscrição e de situação cadastral perante a Receita Federal no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 2.10. Cadastro de Contribuinte Municipal;
- 2.11. Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores de Protestos da Comarca de São Paulo;
- 2.12. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- 2.13. Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e da Dívida Ativa da União administrados pela Secretaria da Receita Federal;
- 2.14. Certidão de Regularidade do FGTS.

III – Do Fundo Imobiliário

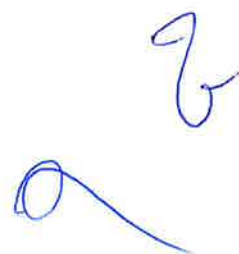
- 3.1. Regulamento e eventuais prospectos;
- 3.2. Últimas três demonstrações financeiras auditadas;



- 3.3. Laudos de avaliação dos imóveis;
- 3.4. Atas de assembleias desde a constituição;

Essa lista de documentos é preliminar e poderão ser requisitados documentos complementares ao longo da análise para que sejam esclarecidos eventuais pontos necessários à sua conclusão.

Por outro lado, caso a VBI, na qualidade de consultora imobiliária do FII VBI FL 4440, já possua um ou mais documentos listados acima, sua apresentação pelo FII VBI FL 4440 poderá, a critério do Comprador, ser dispensada.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII

CNPJ nº 13.022.993/0001-44 / Código de Negociação: FVBI11

FATO RELEVANTE

Anexo II – Solicitação de Prorrogação

São Paulo, 12 de maio de 2020.

Ao

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII (“FII VBI FL 4440” ou “Fundo”)

A/C: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado

Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Ref.: Proposta para Aquisição de Imóvel

Prezados,

Fazemos referência à “*Proposta para Aquisição de Imóvel*” apresentada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (“VBI”) ao FII VBI FL 4440 em 12 de fevereiro de 2020, aprovada pelos cotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 5 de março de 2020 (“AGC”), tendo por objeto a aquisição da totalidade da fração ideal do imóvel Edifício Faria Lima 4440, sito à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, de propriedade do FII VBI FL 4440 (“Proposta Original”).

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados nesta correspondência (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de forma diversa, terão os significados que lhes são atribuídos na Proposta Original.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Proposta Original, aceita pelos cotistas do FII VBI FL 4440 na AGC, prevê um prazo máximo de 90 (noventa) dias para a concretização do negócio, mediante a assinatura da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, estando sujeita à verificação de determinadas Condições Precedentes;
- (ii) Dentre tais Condições Precedentes, o item “v” prevê a captação, por meio de oferta pública de distribuição de cotas, de recursos em montante suficiente para pagamento do Preço e das despesas de realização da Oferta;
- (iii) Neste sentido, em 4 de março de 2020, foi protocolado perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) pedido de registro de oferta pública de distribuição de cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties FII (“FII Comprador” e “Oferta 400”), cujo processo encontra-se em andamento;
- (iv) Não obstante as providências que vêm sendo adotadas pela VBI e pela instituição administradora do FII VBI FL 4440, com vistas à concretização do negócio, até o presente momento não foi possível o integral cumprimento das Condições Precedentes, sendo necessária a concessão de um prazo adicional para sua verificação, em especial no que se refere à realização e conclusão satisfatória da Oferta 400;

Vimos, por meio desta, solicitar a prorrogação do prazo para a concretização do negócio previsto na Proposta Original, por mais 120 (cento e vinte) dias contados a partir de 03 de junho de 2020, findando-se o prazo, portanto, no dia 1º de outubro de 2020.

A prorrogação do prazo para concretização do negócio, ora solicitada, implicará na prorrogação, pelo mesmo prazo, do período de exclusividade previsto na Proposta Original, de forma que, caso aceitem os novos termos ora propostos, V.Sas. estarão se obrigando a, até 1º de outubro de 2020, não celebrar, ajustar ou de qualquer outra forma negociar com terceiros, direta ou indiretamente, acordo, termo ou contrato que se relacione com a alienação ou promessa de alienação de parte ou da totalidade do Imóvel, sob pena de responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes.

Adicionalmente, caso aceita a prorrogação do prazo acima indicada, a VBI se dispõe a, desde logo, renunciar à taxa de performance devida pelo FII VBI FL 4440 à VBI (na qualidade de consultora imobiliária do Fundo) nos termos do Contrato de Consultoria; desde que o Contrato de Consultoria seja alterado para prever que a destituição da VBI sem justa causa ou sua substituição por outro prestador de serviços exigirá aviso prévio à VBI de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, sendo que o descumprimento deste prazo ensejará o pagamento à VBI de multa não compensatória no valor equivalente a 6 vezes o valor do último mês de competência devido.

Todos os demais termos e condições da Proposta Original, que não foram objeto de alteração nos termos desta correspondência, são ora ratificados, devendo permanecer em pleno vigor.

Caso V.Sas. concordem com os termos desta correspondência, favor colocar o seu “de acordo” abaixo e nos devolver a segunda via. Esta correspondência, se aceita por V.Sas., terá força de aditivo contratual em relação ao contrato formado entre a VBI e o Fundo em decorrência do aceite da Proposta Original (“Aditivo”).

Os termos desta correspondência perderão sua eficácia, se não houver a manifestação de V.Sas. quanto à sua aceitação incondicional dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

Atenciosamente,

Sergio Magalhães



VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Ciente e de acordo em ____/____/2020:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII

Representado por sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM