

São Paulo, 25 de maio de 2020.

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 (Código de Negociação FVBI11)

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas.

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da 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 sob o nº 13.022.993/0001-44 (“Fundo”), vem, por meio desta, **CONVOCAR** os titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio desta consulta formal**, nos termos do Art. 37 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

1. Considerações Iniciais:

Em 05 de março de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo aprovou a venda pelo Fundo de 50% (cinquenta por cento) do imóvel Edifício 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, consultor especializado do Fundo (“VBI Real Estate”), (“Proposta de Original” e “Venda do Imóvel”, respectivamente), com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, nos termos do Art. 35, parágrafo único, do Regulamento.

A Proposta de Original previa que a concretização da Venda do Imóvel deveria ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados de seu aceite — de modo que referido prazo encerra-se em 03 de junho de 2020 —, sendo que a Venda do Imóvel sujeita-se, ainda, a determinadas condições precedentes, nos termos descritos na Proposta Original (“Condições Precedentes”), dentre as quais a “captação pelo Comprado, junto a investidores, 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”.

Conforme divulgado pela Administradora em 13 de maio de 2020, por meio de Fato Relevante, para que as Condições Precedentes possam se concretizar, a VBI Real Estate solicitou uma prorrogação do prazo para a concretização da Venda do Imóvel, por mais 120 (cento e vinte) dias contados a partir de 03 de junho de 2020, estipulando, dentre as condições da referida prorrogação (“Proposta de Prorrogação”):

“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.”

2. Matérias Colocadas em Deliberação:

Nesses termos, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente Consulta Formal:

Deliberar sobre a Venda do Imóvel pelo Fundo, nos termos da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação, 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 Original, o Imóvel será 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.

Ressaltamos que o inteiro teor da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação encontra-se anexo aos Fatos Relevantes divulgados em 13 de maio de 2020 disponíveis 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 disponível para consulta no mesmo endereço eletrônico acima mencionado.

3. Quóruns para Aprovação das Matérias desta Consulta Formal

A aprovação da Proposta de Prorrogação e da eventual liquidação do Fundo, será colocada para deliberação dos Cotistas de forma conjunta, sendo que apenas serão aprovadas pela maioria dos votos recebidos, cabendo a cada Cota um voto, **desde que tal maioria represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo**, nos termos do Art. 18 e do Art. 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.

4. 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 e realizar o respectivo recolhimento, 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 o sendo o menor valor histórico pelo qual as Cotas foram negociadas em mercado de bolsa, desde o início das atividades do Fundo (“Custo Histórico Mínimo”), de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre a diferença entre o valor resgatado e o Custo Histórico Mínimo, nos termos da legislação aplicável. **Isto é, quando da liquidação do Fundo, para que o Cotista seja tributado de acordo com o rendimento efetivamente obtido, é necessário que o Cotista informe à Administradora o preço/custo de aquisição de suas respectivas Cotas — caso contrário, é possível que, ao considerar o Custo Histórico Mínimo, haja aumento da base de incidência do imposto de renda a ser retido na fonte, afetando adversamente o rendimento a ser percebido pelo Cotista.**

5. Procedimentos para Exercício do Voto pelos Cotistas

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 9 de junho de 2020, por meio do e-mail Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo:

- (i) para Cotistas Pessoas Físicas: (a) com reconhecimento de firma; ou (b) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH;
- (ii) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de

eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida);

- (iii) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação.

Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do representante outorgado, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 16 de junho de 2020.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ***SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com***, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440**

Anexo I
Modelo de Manifestação de Voto

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 25 de maio de 2020.

Em resposta à consulta formal enviada em 25 de maio de 2020 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440**, inscrito Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 13.022.993/0001-44 (“Fundo”) pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-2 (“Administradora” e “Consulta Formal”, respectivamente), **manifesto abaixo meu voto**, sobre a Venda do Imóvel pelo Fundo, nos termos da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação (conforme definidos na Consulta Formal), 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 situação de conflito de interesses da **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, consultor especializado do Fundo (“VBI Real Estate”), e da Administradora, nos termos descritos na Consulta Formal:

<input type="checkbox"/>	SIM, aprovo a Venda do Imóvel pelo Fundo, nos termos da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação, com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, sendo certo que a Venda do Imóvel caracteriza potencial situação de conflito de interesses da VBI Real Estate e da Administradora, nos termos descritos na Consulta Formal;
<input type="checkbox"/>	NÃO, não aprovo a venda pelo Fundo, nos termos da Proposta de Original e da Proposta de Prorrogação;
<input type="checkbox"/>	Abstenho-me de votar.
<input type="checkbox"/>	Abstenho-me de votar, <i>por estar em situação de conflito de interesses</i> , nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2020.

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ: