

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES
CNPJ Nº 33.045.581-0001-37

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 22 DE NOVEMBRO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Ao vigésimo segundo dia de novembro de 2019, às 14:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada, nos termos do Art. 34 do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties (respectivamente “**Regulamento**” e “**Fundo**”) e do Art. 19, parágrafo segundo, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), combinado com o Art. 67, parágrafo sexto, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

3. PRESENCAS: Presentes: (i) os titulares da totalidade das cotas de emissão do Fundo (“**Cotistas**”), conforme Lista de Presença de Cotistas arquivada na sede da administradora do Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”); e (ii) os representantes legais da Administradora e da V2 Investimentos Ltda. 13.601.663/0001-03 (“**Gestor**”).

4. MESA: Presidente: Reinaldo Garcia Adão, Secretário(a): Mauricio Magalhães.

5. ORDEM DO DIA:

(i) Tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à aquisição do Imóvel (definido a seguir), uma vez que o Fundo Vendedor (abaixo qualificado) do referido imóvel é um fundo de investimento administrado pela Administradora, nos termos dos artigos 34 e 35, XII, da Instrução CVM nº 472 e do Art. 31, inciso XII do Regulamento, deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, do imóvel localizado na Estrada do Capuava, nº 1.000, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 75.467 da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia (“**Imóvel**”), de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden, inscrito no CNPJ sob o nº 17.282.011/0001-04, administrado pela Administradora (“**Fundo Vendedor**”);

(ii) caso aprovada a aquisição do Imóvel, deliberar sobre a emissão pelo Fundo de 600.000 (seiscentas mil) novas Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) já inclusos os custos de distribuição, conforme descrito abaixo, totalizando o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), exclusivamente aos cotistas do Fundo, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas não colocado, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM 476 (“**Oferta 476**”);

A Oferta 476, caso aprovada pela Assembleia Geral: (a) terá os respectivos custos de distribuição pagos pelo Fundo, limitados a até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); (b) não alterará o Capital Autorizado; (c) reservará aos Cotistas direito de preferência e direito de subscrição às sobras do direito de preferência; (d) terá seus recursos destinados à aquisição do Imóvel acima descrito; (e)

admitirá a distribuição parcial das novas Cotas, no montante mínimo de R\$ 56.650.000,00 (cinquenta e seis milhões e seiscentos e cinquenta mil reais); e

(iii) caso aprovada a Oferta 476, deliberar sobre a contratação da Administradora como instituição intermediária líder, em situação de situação de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora questionou aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Os cotistas que se declararam impedidos ou em conflito de interesses com a matéria foram devidamente identificados pela Administradora e seus votos não serão computados.

7. DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

(i) os cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas, atingido o quórum mínimo de metade do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar a aquisição pelo Fundo do Imóvel do Fundo Vendedor. Não foram registrados votos contrários.;

(ii) por 100% (cem por cento) das cotas emitidas, resolveram aprovar a 2ª Emissão, a ser realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos do Regulamento do Fundo, da Instrução CVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, exclusivamente aos cotistas do Fundo, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas não colocado, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM 476, nos seguintes termos:

Emissão / Série: 2ª Emissão / Série única.

Forma de distribuição: As cotas da 2ª Emissão serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), nos termos da Instrução CVM 476, por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3 e junto à Instituição Escrituradora.

Tipo de distribuição: Primária.

Montante Inicial da Oferta: até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

Destinação dos Recursos: os recursos da Oferta 476 serão destinados à aquisição do Imóvel e os recursos remanescentes para reforço do caixa do Fundo para investimentos futuros que o Gestor julgar adequados.

Quantidade de Cotas: 600.000 (seiscentas mil) cotas (“Novas Cotas”).

Preço de Emissão: o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) já incluso o Custo Unitário de Distribuição conforme definido abaixo (“Preço de Emissão”).

O Preço de Emissão foi fixado considerando o valor patrimonial da cota do Fundo (data base 31.10.219) acrescido das perspectivas de rentabilidade do Fundo em observância ao disposto nos itens “a” e “b” do inciso “I” do Artigo 14 do Regulamento do Fundo.

Custo unitário de Distribuição: o Custo Unitário de Distribuição será correspondente a, no máximo, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e será arcado pelo Fundo (“Custo Unitário de Distribuição”).

Preço de Subscrição e Integralização: cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota da 2ª Emissão o valor total de R\$ 100,00 (cem reais).

Distribuição Parcial da Oferta 476 (“Distribuição Parcial”): será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta 476, correspondente a, no mínimo, R\$ 56.650.000,00 (cinquenta e seis milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), para a manutenção da Oferta 476 (“Montante Mínimo da Oferta”). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM nº 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta 476 será cancelado pela Administradora, desde que atingida o Montante Mínimo da Oferta;

Taxa de ingresso: Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 2ª Emissão.

Prazo da Oferta: Caso ao final do prazo de 6 (seis) meses do seu início, a Oferta 476 não tenha sido totalmente colocada, o Coordenador Líder terá a faculdade, a seu exclusivo critério, de prorrogá-la nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM 476.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 14, item “II” do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Fato Relevante de início da Oferta 476 (“Data-Base”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas da 2ª Emissão na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção calculado considerando o Montante Inicial da Oferta que será divulgado no Fato Relevante de início da Oferta 476, para subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”).

Conforme previsto no inciso “II” do Art. 14 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de até 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta 476 e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta 476 após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência,

sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Sobras), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder aos demais Cotistas.

Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento: Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Comunicado de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta 476, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova cota depois de divulgado o Comunicado de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Oferta 476 e Regime de Colocação: As Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão destinadas para a Oferta 476, após o encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, de forma discricionária pelo Coordenador Líder.

Público-alvo: As cotas da 2ª Emissão poderão ser subscritas **exclusivamente por cotistas do Fundo considerados investidores profissionais**, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas não colocado, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo na forma acima indicada.

Negociação das cotas no mercado secundário: Mercado de Balcão Organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Demais condições da Oferta 476 previstos na Proposta da Administradora: a Oferta 476 (a) terá os respectivos custos de distribuição pagos pelo Fundo, limitados ao Custo unitário de

Distribuição; (b) não alterará o Capital Autorizado do Fundo; (c) reservará aos Cotistas direito de preferência e direito de subscrição às sobras do direito de preferência, sendo que em decorrência de restrições previstas na regulamentação aplicável às ofertas públicas com esforços restritos de colocação e aos procedimentos operacionais da B3, os Cotistas não poderão negociar com seus respectivos direitos de preferência e direito de subscrição às sobras do direito de preferência; (d) terá seus recursos destinados à aquisição do Imóvel; (e) admitirá a Distribuição Parcial;

Não foram registrados votos contrários.

(iii) os cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas, atingido o quórum mínimo de metade do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar a contratação da Administradora como instituição intermediária líder, nos termos da Instrução CVM 476 (“Coordenador Líder”), em situação de situação de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472. Os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder serão arcados pelo Fundo com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. Não foram registrados votos contrários.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 22 de novembro de 2019.

Mesa:

Reinaldo Garcia Adão
Presidente

Mauricio Magalhães
Secretário