



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

CNPJ Nº 33.045.581/0001-37

### COMUNICADO AO MERCADO

A **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 sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**” e “**Coordenador Líder**”) do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37 (“**Fundo**”), em complemento ao fato relevante divulgado em 12 de fevereiro de 2020, no âmbito da oferta pública com esforços restritos de colocação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente), conforme fato relevante divulgado em 12 de fevereiro de 2020 e “*Ata de Assembleia Geral do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties*” realizada em 11 de fevereiro de 2020 (“**Ata da Assembleia Geral**”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral que no Comunicado ao Mercado divulgado em 06 de março de 2020 foi informada uma quantidade superior de Novas Cotas em relação à quantidade efetivamente subscrita e integralizada durante o prazo para o exercício do direito de preferência na Oferta Restrita (“**Direito de Preferência**”), conforme o período estipulado no fato relevante divulgado em 12 de fevereiro de 2020 (“**Período do Direito de Preferência**”).

Durante o Período do Direito de Preferência foram efetivamente subscritas e integralizadas 499.510 (quatrocentas e noventa e nove mil e quinhentas e dez) Novas Cotas, restando, portanto, 202.929 (duzentas e duas mil e novecentas e vinte e nove) Novas Cotas, sendo que referido valor já inclui as Cotas Adicionais eventualmente disponíveis, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. O montante inicial da Oferta pode ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo (“**Cotas Adicionais**” e, caso emitidas, também serão denominadas “**Novas Cotas**”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador, sendo certo que, caso venham a ser emitidas serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade lote suplementar na presente Oferta Restrita.

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”), no período compreendido entre 10 de março de 2020, inclusive e 16 de março de 2020, inclusive (“**Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”). Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras: 0,4064392081.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, cada Cotista deverá **(i)** indicar a quantidade de Novas Cotas que deseja adquirir no âmbito do Direito de

Subscrição de Sobras e, **(ii)** concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do fator de proporção acima descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Notas Cotas existentes para as Sobras, volume este já acrescido das Cotas Adicionais (“**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 do Direito de Preferência e do Período do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação de Novas Cotas no âmbito do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder aos demais Cotistas, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas, não colocado, nos termos do artigo 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, (a) até 13 de março de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 16 de março de 2020, inclusive, junto ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato nos tels: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2826 ou através do e-mail [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com) (“**Escriturador**”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o coordenador líder da Oferta Restrita.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. 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 Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada em 19 de março de 2020 (“**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, um comunicado de encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período do**

**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os demais cotistas no âmbito da Oferta Restrita, com o cancelamento, se houver, do saldo de Novas Cotas, não colocado, nos termos do artigo 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas após o encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 (**“Investimentos Temporários”**), calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional em Cota, conforme o caso, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Conforme divulgado no fato relevante de 12 de fevereiro de 2020, é admitida a distribuição parcial das Novas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 20.000.005,00 (vinte milhões e cinco reais) sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição por Nova Cota (**“Distribuição Parcial”** e **“Montante Mínimo da Oferta”**, respectivamente). O Montante Mínimo da Oferta foi superado durante o Período do Direito de Preferência. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, o investidor poderá, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 e do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM nº 400”**), condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou, de uma proporção ou de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à Distribuição Parcial, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, implementando-se a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

Ao final do prazo de colocação da Oferta Restrita, caso não seja satisfeita a condição imposta pelo investidor no momento da subscrição das Novas Cotas para sua adesão à Oferta Restrita,



na forma do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os valores já depositados pelo investidor serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 09 de março de 2020.

Atenciosamente,

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**  
**Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties**