

São Paulo, 28 de julho de 2020.

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties

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 - V2 PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581-0001-37 (“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).

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

- (i) a alteração do Regulamento do Fundo, de forma a incluir novo parágrafo em seu Art. 2º, com a seguinte redação:

“§ 4º - O Fundo investirá, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários prontos, e, subsidiariamente, em Ativos Alvo não edificados, em construção e/ou relacionados a projetos de greenfield, isto é, projetos novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, em fase de projeto ou construção.”

- (ii) a aquisição pelo Fundo do Imóvel (conforme abaixo definido), em situação que caracteriza conflito de interesse do gestor do Fundo, a **V2 Investimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.601.663/0001-03 (“Gestora”), nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, nos seguintes termos (“Aquisição Imóvel Embú”):

- a. *Imóvel objeto de possível aquisição pelo Fundo*: a propriedade, nos termos descritos no item “b” abaixo, do imóvel localizado na Cidade de Embú das Artes, Estado de São Paulo, na avenida Rotary, nº 1.720, objeto da matrículas nº 724, nº 5.182, nº 5.185 Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Embu das Artes, com área total de 340.801 m² (trezentos e quarenta mil e oitocentos e um metros quadrados) e área construída de 14.689 m² (quatorze mil seiscentos e oitenta e nove metros quadrados) (“Imóvel”);

- b. Parcela do Imóvel a ser adquirida e forma de aquisição: caso a Aquisição Imóvel Embú seja aprovada pelos Cotistas, a Administradora, de comum acordo com a Gestora, poderá optar entre:
- A. a aquisição direta da totalidade do Imóvel, por meio de contrato de compra e venda a ser celebrado com o atual proprietário do Imóvel, a **Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.438/0001-57 ("SPE"); ou
 - B. a aquisição indireta de fração do Imóvel correspondente a 70% (setenta por cento) do Imóvel, por meio da aquisição de 70% (setenta por cento) das ações de emissão da SPE ("Ações SPE"), proprietária direta da totalidade do Imóvel, a serem alienadas ao Fundo pela **Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09 ("Logbras Participações");
- c. Preço e forma de pagamento: o Fundo pagará à SPE ou à Logbras Participações, conforme o caso, observado ainda o disposto no item "f" abaixo:
- A. em caso de aquisição da totalidade do Imóvel, de forma direta, nos termos do item "b.A" acima, o montante total de **R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)**, a serem pagos à SPE, à vista, na data de celebração da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel; ou
 - B. em caso de aquisição de fração do Imóvel, de forma indireta, nos termos do item "b.B" acima, o montante total de **R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais)**, a serem pagos à Logbras Participações, à vista, na data em que forem cumpridos os requisitos necessários para a efetiva transferência da propriedade das Ações SPE;
- d. Situação de Conflito de Interesse: os controladores da Gestora detêm o controle acionário da Logbras Participações, que, por sua vez, detém 70% (setenta por cento) das ações de emissão da SPE, hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM 472, Art. 34, parágrafo primeiro, inciso I, e parágrafo segundo;
- e. Características da atual locação Imóvel: o Imóvel encontra-se locado à **AMBEV S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.526.557/0001-00, por meio de contrato de locação atípico, nos termos do Art. 54-A da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, com prazo remanescente de 132 (cento e trinta e dois) meses e valor aluguel em patamar condizente com o praticado no mercado, correspondente a R\$ 636.643,63 (seiscentos e trinta e seis mil seiscentos e quarenta e três reais e sessenta três centavos);
- f. Potencial de Desenvolvimento: o galpão existente no Imóvel tem um potencial de expansão de aproximadamente 4.500 m², sendo que há também no Imóvel uma área terra planada de aproximadamente 15.000 m², para futuro desenvolvimento de novo galpão logístico;
- g. Prazo limite para Aquisição Imóvel Embú: caso aprovada pelos Cotistas no âmbito desta Consulta Formal, a Aquisição Imóvel Embú deverá ser realizada pelo Fundo, em uma das

formas indicadas no item “b” acima, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da apuração desta Consulta Formal. Caso não concluída com sucesso até o fim do referido prazo, a autorização para Aquisição Imóvel Embú eventualmente aprovada pelos Cotistas perderá seus efeitos;

As deliberações objeto desta Consulta Formal deverão ser tomadas pela maioria dos votos recebidos pela Administradora, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto, nos termos do Art. 18 e do Art. 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à Consulta Formal, incluindo a proposta da Administradora, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM 472, estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com (acessar “Asset Management” na barra superior, então “Fundos BTG Pactual”, e, em seguida, mais abaixo “FII V2 Properties”).

Procedimentos para exercício do voto pelos Cotistas:

Solicitamos a manifestação de V.Sas., na forma da carta resposta anexa, até o dia **27 de agosto de 2020**, por meio, exclusivamente, do e-mail ***SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com***, nos termos do Art. 40 do Regulamento¹. 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.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 31 de agosto 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 - V2 PROPERTIES

¹ Caso o Cotista opte pelo envio da carta resposta por e-mail, o Cotista deverá assinar a carta resposta e enviá-la acompanhada dos seguintes documentos, conforme o caso: **(i) para Cotistas Pessoas Físicas**: cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) para Cotistas representados por procuração**: além do documento referido no item (i) acima, o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano; **(iii) para Cotistas Pessoas Jurídicas**: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da carta resposta (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida), bem como documento de identificação dos signatários da carta resposta, nos termos do item (i) acima; **(iv) 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(s) signatário(s) da carta resposta, nos termos dos itens anteriores.

Anexo I – Modelo de Manifestação de Voto

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 28 de julho de 2020.

Em resposta à consulta formal enviada em 28 de julho de 2020 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - V2 PROPERTIES**, inscrito Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.045.581-0001-37 (“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 as matérias colocadas em deliberação:

(iii) Sobre a alteração do Regulamento do Fundo, de forma a incluir novo parágrafo em seu Art. 2º, com a seguinte redação: “§ 4º - O Fundo investirá, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários prontos, e, subsidiariamente, em Ativos Alvo não edificados, em construção e/ou relacionados a projetos de greenfield, isto é, projetos novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, em fase de projeto ou construção”:

<input type="checkbox"/>	SIM, aprovo a alteração do Regulamento do Fundo, nos termos descritos acima;
<input type="checkbox"/>	NÃO, não aprovo a alteração do Regulamento do Fundo, nos termos descritos acima;
<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.

(iv) Sobre a Aquisição Imóvel Embú (conforme definido na Consulta Formal) pelo Fundo, em situação que caracteriza conflito de interesse do gestor do Fundo, a V2 Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.601.663/0001-03 (“Gestora”), nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, conforme os termos descritos na Consulta Formal;

<input type="checkbox"/>	SIM, aprovo a Aquisição Imóvel Embú, nos termos descritos na Consulta Formal;
<input type="checkbox"/>	NÃO, não aprovo a Aquisição Imóvel Embú;
<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: