

**BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

Código Negociação: BTLG11

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, CEP 22.250-040, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administradora**"), na qualidade de administradora fiduciária do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09 ("**Fundo**"), em conjunto com **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), vêm comunicar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral que:

- (i) Tomou conhecimento de solicitação por parte de cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão, respectivamente, do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73 ("**Bluecap FII**") e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37 ("**V2 Properties FII**"), nos termos do Artigo 19, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, para que a administradora fiduciária do Bluecap FII e do V2 Properties FII, convoque Assembleias Gerais de Cotistas do Bluecap FII e do V2 Properties FII para deliberar acerca de proposta de incorporação, pelo Fundo, do Bluecap FII e do V2 Properties FII, conforme descrita na **(a) "Solicitação de Convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do Bluecap FII"** e **(b) "Solicitação de Convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do V2 Properties FII"** ("**Incorporação**" e os "**Pedidos de Convocação**", respectivamente);
- (ii) Os Pedidos de Convocação contemplam, dentre outros, os seguintes termos e condições:
  - (a) **Relações de Troca:**
    - (I) cada cota do Bluecap FII seria substituída e convertida em 0,89 cotas do Fundo, a relação de troca considera o valor de R\$89,00 por cota do Bluecap FII e o valor de R\$100,00 por cota do Fundo. A esse valor, a cota do Bluecap FII seria incorporada com cerca de 10% de desconto ao seu patrimônio, com base no valor patrimonial da cota do Bluecap FII em abril de 2022; e
    - (II) cada cota do V2 Properties FII seria substituída e convertida em 0,995 cotas do Fundo, a relação de troca considera o valor de R\$99,50 por cota do V2 Properties FII e o valor de R\$100,00 por cota do Fundo. A esse valor, a cota

do V2 Properties FII seria incorporada com cerca de 4% de desconto ao seu patrimônio, com base no valor patrimonial da cota do V2 Properties FII em abril de 2022.

Cumpra-se destacar que:

- (I) o valor base de R\$100,00 por cota do Fundo proposto para a incorporação representa um ágio de mais de 1% frente ao seu valor patrimonial da cota base abril de 2022, de R\$98,89; e
  - (II) em ambos os casos, a posição de cotas do Fundo deverá corresponder a um número inteiro, sendo desconsideradas eventuais frações de cotas, nos termos da minuta do “*Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário*” anexa aos Pedidos de Convocação.
- (b) **Prazo de Convocação:** o prazo para a convocação de Assembleia Geral pelo Bluecap FII e V2 Properties FII para tratar da incorporação é de 30 (trinta) dias, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
- (iii) Os Pedidos de Convocação encontram-se anexos a este Fato Relevante, com a devida omissão dos dados protegidos pela Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada;
- (iv) A Gestora esclarece que tem como principal objetivo a constante busca pela maximização de valor para os investidores do Fundo. Nessa linha, está dentro do seu escopo, inclusive, analisar oportunidades advindas do mercado secundário por meio da aquisição e/ou incorporação de cotas que tragam, para o Fundo e seus investidores, aumento de valor patrimonial, melhoria de rendimentos e potencial destrava de lucros. Sendo assim, trará oportunamente ao investidor sua leitura da presente proposta e seus potenciais desdobramentos sob ótica fundamentalista imobiliária e da política de investimentos do Fundo<sup>1</sup>; e
- (v) A Administradora realizará a convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar acerca da Incorporação, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM 472**”), e solicitará à Gestora que disponibilize as informações necessárias à tomada de decisão dos Cotistas, nos termos da ICVM 472.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

e

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

<sup>1</sup> Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. Quaisquer projeções ou previsões contidas neste documento são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados. A Administradora e a Gestora não assumem responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

**ANEXO AO FATO RELEVANTE DIVULGADO EM 23 DE MAIO DE 2022**

*Pedidos de Convocação de Assembleia Geral de Cotistas*

*(anexo inicia na próxima página)*

(via e-mail)

**BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII / BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS  
S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, 501, 5º andar  
Rio de Janeiro – RJ, Brasil  
CEP: 22.250-040

20 de maio de 2022

**Ref.: Solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária do Bluecap  
Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

Caros,

- 1 Fazemos referência ao regulamento do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de um condomínio fechado de natureza especial, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 35.652.060/0001-73 (“**Regulamento**” e “**Fundo**”, respectivamente). Todos os termos desta carta (“**Carta**”) iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento.
- 2 Nos termos do Artigo 42, §1º, do Regulamento e Artigo 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), conforme alterada, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), **no mínimo 5% (cinco por cento)** das cotas emitidas pelo Fundo.
- 3 Considerando que a (i) **XXXXXXXXXXXX**., sociedade por **XXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **XXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXX**”); (ii) **XXXXXXXXXXXX**., sociedade por **xxxx**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **XXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXX**”); e (iii) **XXXXXXXXXXXX**., sociedade por **XXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade **XXXXXXXXXXXX**, na **XXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXX**” e, em conjunto com a **XXXXXXXXXXXX** e a **XXXXXXXXXXXX**, “**XXXXXXXXXXXX**”), na condição de gestoras dos fundos de investimento listados no **Anexo I**, os quais, conjuntamente, perfazem a condição de cotistas detentores de **XXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXX**) cotas, representativas de, aproximadamente, **XXXXXXXXXXXX** % (**XXXXXXXXXXXX**) da totalidade das cotas de emissão do Fundo em 19 de maio de 2022.
- 4 Nesse contexto, a **xxxxxx** vem, por meio da presente Carta, solicitar que o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, CEP

22.250-040, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“**Administrador**”) convoque Assembleia Geral de Cotistas, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, para deliberar a respeito da proposta para a incorporação do Fundo pelo **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09, administrado pelo Administrador (“**Fundo Incorporador**” e “**Incorporação**”, respectivamente), que ocorrerá simultaneamente e no contexto da incorporação, pelo Fundo Incorporador, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581-0001-37 (“**V2 Properties FII**” e, em conjunto com o “Fundo”, os “**Fundos Incorporados**” e os “**Fundos Incorporados**”, em conjunto com o Fundo Incorporador, “**Fundos**”), compreendendo:

- (i) os termos e condições da minuta do “*Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário*”, cujo inteiro teor integra esta Carta como seu **Anexo II** (“**Minuta do Protocolo de Incorporação**”) a ser celebrado por e entre os Fundos, que conterá os principais termos e condições da Incorporação, incluindo mas não limitado: (a) à relação de troca de cotas entre o Fundo e o Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição; (b) ao procedimento a ser adotado para os cotistas cujo número de cotas do Fundo Incorporador resultaria em número não inteiro; (c) ao critério de avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio líquido dos Fundos; (d) aos objetivos da Incorporação dos Fundos Incorporados pelo Fundo Incorporador, bem como o impacto no valor dos respectivos patrimônios dos Fundos;
- (ii) a ratificação da nomeação e contratação da empresa especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, conforme exigido nos termos do Artigo 48, §2º, da Instrução CVM 472 (“**Avaliadora**”);
- (iii) os laudos de avaliação preparado pela Avaliadora;
- (iv) a realização da Incorporação; e
- (v) a autorização e ratificação de todos os atos do Administrador para praticar todos os atos necessários e recomendáveis para a adequada implementação e efetivação da Incorporação.

**5** Lembramos, por oportuno, que recebida esta Carta, o Administrador deverá (i) proceder com a convocação da Assembleia Geral para tratar dos assuntos elencados no item 4 acima dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e do Artigo 42, §2º, do Regulamento; (ii) divulgar ao mercado, por meio de fato relevante, o recebimento desta carta e as matérias constante do item 4 acima, abstendo-se de identificar a Gestora e os Cotistas Solicitantes, em atendimento ao previsto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada.

**6** Ressaltamos que o prazo de 30 (trinta) dias para convocação da Assembleia Geral constante do inciso (i) do item 5 acima, poderá ser estendido caso venha a ser necessário prazo adicional para a devida preparação, revisão e conclusão dos laudos de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

- 7 Ademais, a Assembleia Geral deverá ocorrer no prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados do envio do edital de convocação aos cotistas, nos termos do Artigo 19, §3º, II, da Instrução CVM 472 e do Artigo 42, inciso II, do Regulamento.

Cordialmente,

XXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX.

---

Nome: XXXXXXXXXXXXX Cargo:  
XXXXXXXXXXXXX

---

Nome: XXXXXXXXXXXXX Cargo:  
XXXXXXXXXXXXX

## **ANEXO I**

*Lista de Fundos de Investimento geridos pela XXXXXXXXXXXXX*

## ANEXO II

### *Minuta do Protocolo de Incorporação*

## PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS<sup>1</sup>

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a Administradora (conforme definido abaixo), assim como os respectivos Fundos:

De um lado, os Fundos Incorporados (conforme definido abaixo):

- (1) **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 35.652.060/0001-73, representado pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, andar 5 parte, CEP 22.250-040 (“**Bluecap FII**” e “**Administradora**”, respectivamente); e
- (2) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37, representado pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (conforme qualificado acima) (“**V2 Properties FII**” e quando em conjunto com “**Bluecap FII**”, os “**Fundos Incorporados**”),

E, de outro lado, o Fundo Incorporador (conforme definido abaixo):

- (3) **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09, representado neste ato pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (conforme qualificado acima) (“**Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “**Fundos Incorporados**”, os “**Fundos**”).

### CONSIDERANDO QUE:

- (A) Nos termos do regulamento do Bluecap FII, a carteira de investimentos do Bluecap FII é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, os quais foram adquiridos por meio do investimento direto e/ou indireto de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície (“**Política de Investimento Bluecap FII**”);

---

<sup>1</sup> Nota: Este protocolo será atualizado na data de convocação das assembleias gerais de cotistas dos Fundos e na data da incorporação.



- (B) Nos termos do regulamento do V2 Properties FII, a carteira de investimentos do V2 Properties FII é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, sendo estes prontos, e empreendimentos comerciais não edificadas, em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield* (“**Política de Investimento V2 Properties**”);
- (C) Nos termos do regulamento do Fundo Incorporador, a carteira de investimentos do Fundo Incorporador é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, os quais foram adquiridos por meio do investimento direto e/ou indireto de imóveis prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” (“**Política de Investimento Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “Política de Investimento Bluecap FII” e “Política de Investimento V2 Properties, as “**Políticas de Investimento**”);
- (D) As Políticas de Investimento são notadamente compatíveis, bem como suas respectivas carteiras de investimento são compostas por ativos compatíveis com as respectivas Políticas de Investimento; e
- (E) Os Fundos, uma vez que a Incorporação foi aprovada em sede de assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, pretendem realizar a Incorporação (conforme definido abaixo).

**RESOLVEM** celebrar o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário”, de acordo com os seguintes termos e condições (“**Protocolo**”):

## **1 INCORPORAÇÃO**

### **1.1 Formalização da Incorporação**

A Administradora, na qualidade de administradora fiduciária dos Fundos, por meio deste Protocolo, após obtenção das aprovações em assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, formaliza a incorporação dos Fundos Incorporados pelo Fundo Incorporador (“**Incorporação**”), com o objetivo de unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar a liquidez e reforçar a geração de caixa dos Fundos.

#### **1.1.1 Aumento do Patrimônio do Fundo Incorporador**

Em virtude da Incorporação, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado, na forma descrita abaixo, por meio da absorção da totalidade dos patrimônios respectivos dos Fundos Incorporados, com a substituição das cotas dos Fundos Incorporados por novas cotas de emissão do Fundo Incorporador, nos termos do item 4 abaixo. As novas cotas do Fundo Incorporador, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes, serão destinadas aos respectivas cotistas dos Fundos Incorporados, conforme as Relações de Troca definidas no item 4.2 abaixo.

#### **1.1.2 Data da Consumação da Incorporação**

A Incorporação, com a versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundos Incorporados ao patrimônio do Fundo Incorporador tornar-se-á efetiva nesta data (“**Data da Consumação da Incorporação**”).

#### **1.1.3 Fim da Negociação de Cotas dos Fundos Incorporados**

Em decorrência da Incorporação, as cotas dos Fundos Incorporados deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados na Data da Consumação da Incorporação, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo convertidas em cotas do Fundo Incorporador.

#### **1.1.4 Rendimentos**

Os rendimentos dos Fundos Incorporados serão computados de forma individualizada até o dia anterior à Data da Consumação da Incorporação e seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos dos Fundos Incorporados e deverão ser pagos aos seus respectivos cotistas no prazo de 7 (sete) dias contados da Data da Consumação da Incorporação. Após a Data da Consumação da Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo Fundo Incorporador.

## **2 MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA INCORPORAÇÃO**

### **2.1 Razões para a Incorporação**

A implementação da Incorporação tem por objetivo consolidar as operações dos Fundos para melhorar a gestão e aproveitar sinergias, e justifica-se por benefícios de natureza patrimonial, legal e financeira, dentre os quais se incluem:

- (i) a simplificação das relações comerciais existentes dos Fundos;
- (ii) maior liquidez na negociação das cotas dos Fundos;
- (iii) aumento na geração de caixa dos Fundos; e
- (iv) aumento na diversificação da carteira/portfolio dos Fundos.

## **3 ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS**

### **3.1 Aprovação da Assembleia Geral**

A celebração deste Protocolo foi aprovada pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluecap FII realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC Bluecap FII”); (ii) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do V2 Properties FII realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC V2 Properties FII”); e (iii) Assembleia Geral Extraordinária do Fundo Incorporador realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC Fundo Incorporador” e quando em conjunto com “AGC Bluecap FII” e “AGC V2 Properties FII”, as “Assembleias”).

### **3.2 Quórum de Aprovação**

Conforme disposto na Instrução CVM 472 e nos regulamentos dos Fundos, a Incorporação objeto deste Protocolo foi aprovada por Cotistas representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas de cada Fundo, considerando que os Fundos possuem mais de 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472.

## **4 RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

### **4.1 Patrimônio Líquido**

Os patrimônios líquidos dos Fundos foram avaliados e apurados com base nos valores de mercado atribuídos aos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos

Fundos em [●] de [●] de 2022<sup>2</sup> (“Data Base”), por meio de laudos de avaliação elaborados pela [●]<sup>3</sup> (“Avaliadora” e “Laudos de Avaliação”, respectivamente), conforme **Anexo A** deste Protocolo, que demonstra o impacto das avaliações nos respectivos valores do patrimônio de cada Fundo.

#### 4.2 Relações de Troca<sup>4</sup>

Conforme a tabela abaixo: (i) cada cota do Bluecap FII será substituída e convertida em 0,89 (oitenta e nove centésimos) cotas do Fundo Incorporador; e (ii) cada cota do V2 Properties FII será substituída e convertida em 0,995 (novecentos e noventa e cinco milésimos) cotas do Fundo Incorporador, sendo que, em ambos os casos, a posição de cotas do Fundo deverá corresponder a um número inteiro, sendo eventuais frações de cotas tratadas nos termos do item 4.3 abaixo (“Relações de Troca”). As Relações de Troca foram definidas com base na perspectiva de rentabilidade futura dos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos. Adicionalmente, a título de esclarecimento, a definição dos valores atribuídos das Relações de Troca considerou a Incorporação como um todo, isto é, a incorporação em conjunto e simultânea dos Fundos Incorporados (i.e. Bluecap FII e V2 Properties FII conjuntamente).

| Fundo              | Ticker | Patrimônio Líquido em abril de 2022 (em R\$) | Quantidade de Cotas em abril de 2022 | Valor por cota considerada na Relação de Troca | Percentual do Patrimônio Líquido considerado na Incorporação | Quantidade de Cotas do Fundo Incorporador a serem entregues aos Cotistas dos Fundos Incorporados <sup>5</sup> | Patrimônio Líquido estimado após a Incorporação (em R\$) | Quantidade de Cotas após a Incorporação |
|--------------------|--------|----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bluecap FII        | BLCP11 | 225.900.445,00                               | 2.296.282                            | 89,00                                          | 9,70%                                                        | 2.043.690                                                                                                     | 0                                                        | 0                                       |
| V2 Properties      | VVPR11 | 238.505.340,00                               | 2.305.771                            | 99,50                                          | 10,89%                                                       | 2.294.242                                                                                                     | 0                                                        | 0                                       |
| Fundo Incorporador | BTLG11 | 1.654.374.269,00                             | 16.728.960                           | 100,00                                         | 79,41%                                                       | -                                                                                                             | 2.118.780.055                                            | 21.066.892                              |

#### 4.3 Tratamento de Frações

As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência das Relações de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, para que assim possam ser ofertadas ao mercado por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas dos Fundos Incorporados em cotas do Fundo Incorporador. Os valores líquidos levantados serão creditados nas respectivas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

<sup>2</sup> Nota: A ser incluído quando da elaboração dos laudos de avaliação.

<sup>3</sup> Nota: A ser incluído quando da elaboração dos laudos de avaliação.

<sup>4</sup> Nota: Os dados da tabela foram extraídos dos informes mensais dos Fundos do final de abril de 2022. Na data da convocação e da incorporação, os dados serão atualizados a fim de refletir as posições atuais dos cotistas dos Fundos.

<sup>5</sup> Nota: A quantidade de cotas a serem emitidas está sujeita à ajustes para evitar uma quantidade não inteira de cotas e arredondamentos, de acordo com procedimento a ser realizado junto a B3.

## **5 TRANSFERÊNCIA DOS BENS, EMISSÃO E COTAS E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS**

### **5.1 Transferência de Bens**

Com a aprovação da Incorporação, será transferida ao Fundo Incorporador a totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundos Incorporados.

### **5.2 Substituição de Cotas**

Com base nas Relações de Troca, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado mediante a emissão de [4.337.932]<sup>6</sup> ([quatro milhões, trezentas e trinta e sete mil, novecentas e trinta e duas]) novas cotas em razão da substituição das cotas dos Fundos Incorporados por cotas do Fundo Incorporador, nos termos das Relações de Troca prevista no item 4.2. As novas cotas do Fundo Incorporador serão destinadas aos cotistas dos Fundos Incorporados, conforme as Relações de Troca.

### **5.3 Variações Patrimoniais**

As variações patrimoniais, relativas ao Patrimônio Líquido dos Fundos Incorporados, apuradas no período entre a Data Base e a Data da Consumação da Incorporação, serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

## **6 ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

### **6.1 Administradora e Arquivamento de Documentos**

Competirá à Administradora dos Fundos promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Incorporação, além de todas as demais providências necessárias para liquidar e extinguir os Fundos Incorporados, bem como realizar a conversão das cotas, conforme as Relações de Troca.

### **6.2 Alteração de Regulamento**

Tendo em vista que as Políticas de Investimento são compatíveis, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração.

#### **6.2.1 Adesão ao Regulamento do Fundo Incorporador**

Os cotistas dos Fundos Incorporados aderirão, ao receberem as novas cotas do Fundo Incorporador, às disposições ora previstas do regulamento do Fundo Incorporador, sendo observado que não haverá necessidade de assinatura, pelos cotistas dos Fundos Incorporados, de novo termo de adesão aos documentos do Fundo Incorporador

### **6.3 Sucessão**

O Fundo Incorporador sucederá os Fundos Incorporados em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, os Fundos

---

<sup>6</sup> Nota: Quantidade de cotas estimada e sujeita à eventuais ajustes

Incorporados serão liquidados e extintos de pleno direito a partir da Data da Consumação da Incorporação.

#### **6.4 Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento das Relações de Troca.

### **7 DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO**

#### **7.1 Documentos da Incorporação**

Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são e serão considerados parte integrante e indissociáveis do presente Protocolo e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

##### **7.1.1 Fundo Incorporador**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística”, acessar “Outros” e clicar no link do documento correspondente).
- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

##### **7.1.2 Bluecap FII**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Fundos”, buscar por “Bluecap Renda Logística FII” e então acessar “Outros”).
- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

##### **7.1.3 V2 Properties**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “V2 Properties FII” e então acessar “Outros”).

- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

## **8 DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **8.1 Custos da Incorporação**

O Fundo Incorporador assumirá todos os custos e despesas relativas à Incorporação.

### **8.2 Tributos**

Os Fundos e seus respectivos cotistas deverão recolher e pagar pontualmente todos os tributos incidentes em razão da incorporação e para os quais seja definida como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

### **8.3 Acordo Integral**

Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças da Administradora, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado pela Administradora dos Fundos.

### **8.4 Nulidade de Disposições**

A eventual declaração por qualquer tribunal de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que deverão ser integralmente cumpridas, obrigando-se os Fundos a emendar seus melhores esforços de modo a ajustar validamente tal disposição para tentar obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

### **8.5 Lei Aplicável**

Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

### **8.6 Foro**

Os Fundos elegem o Foro da Comarca da cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente instrumento particular, excluindo-se todas as demais, por mais privilegiadas que sejam.

E, a Administradora, em nome dos Fundos, assina o presente Protocolo em   vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro,  de  de 2022.

*[Restante da página deixada intencionalmente em branco]*

*[Página de Assinaturas a seguir]*

[Página de Assinaturas do Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em [●] de [●] de 2022, por e entre Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties e BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário]

Fundos Incorporados:

**BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [●]  
Cargo: [●]

Nome: [●]  
Cargo: [●]

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [●]  
Cargo: [●]

Nome: [●]  
Cargo: [●]

Fundo Incorporador:

**BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [●]  
Cargo: [●]

Nome: [●]  
Cargo: [●]

**TESTEMUNHAS:**

Nome: [●]  
CPF: [●]

Nome: [●]  
CPF: [●]

**INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO A**

*Laudos de Avaliação*



CONFIDENCIAL

(via e-mail)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES  
/ BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, 501, 5º andar  
Rio de Janeiro – RJ, Brasil  
CEP: 22.250-040

20 de maio de 2022

**Ref.: Solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária do Fundo  
de Investimento Imobiliário – V2 Properties**

Caros,

- 1 Fazemos referência ao regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de um condomínio fechado de natureza especial, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 33.045.581/0001-37 (“**Regulamento**” e “**Fundo**”, respectivamente). Todos os termos desta carta (“**Carta**”) iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento.
- 2 Nos termos do Artigo 32, §1º, do Regulamento e Artigo 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), conforme alterada, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), **no mínimo 5% (cinco por cento)** das cotas emitidas pelo Fundo.
- 3 Considerando que a (i) **XXXXXXXXXXXXX**., sociedade por **XXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade **XXXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXXX**”); (ii) **XXXXXXXXXXXXX**., sociedade por **XXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **XXXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXXX**”); e (iii) **XXXXXXXXXXXXX**., sociedade por **XXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade **XXXXXXXXXXXXX**, CEP **XXXXXXXXXXXXX** (“**XXXXXXXXXXXXX**” e, em conjunto com a **XXXXXXXXXXXXX** e a **XXXXXXXXXXXXX**, “**XXXXXXXXXXXXX**”), na condição de gestoras dos fundos de investimento listados no **Anexo I**, os quais, conjuntamente, perfazem a condição de cotistas detentores de **XXXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXX**, representativas de, aproximadamente, **XXXXXXXXXXXXX**% (**XXXXXXXXXXXXX**) da totalidade das cotas de emissão do Fundo em 19 de maio de 2022.
- 4 Nesse contexto, **XXXXXXXXXXXXX** vem, por meio da presente Carta, solicitar que o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, CEP 22.250-040, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“**Administrador**”)

convoque Assembleia Geral de Cotistas, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, para deliberar a respeito da proposta para a incorporação do Fundo pelo **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09, administrado pelo Administrador (“**Fundo Incorporador**” e “**Incorporação**”, respectivamente), que ocorrerá simultaneamente e no contexto da incorporação, pelo Fundo Incorporador, do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73 (“**Bluecap FII**” e, em conjunto com o “Fundo”, os “**Fundos Incorporados**” e os “Fundos Incorporados”, em conjunto com o Fundo Incorporador, “**Fundos**”), compreendendo:

- (i) os termos e condições da minuta do “*Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário*”, cujo inteiro teor integra esta Carta como seu **Anexo II** (“**Minuta do Protocolo de Incorporação**”) a ser celebrado por e entre os Fundos, que conterà os principais termos e condições da Incorporação, incluindo mas não limitado: (a) à relação de troca de cotas entre o Fundo e o Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição; (b) ao procedimento a ser adotado para os cotistas cujo número de cotas do Fundo Incorporador resultaria em número não inteiro; (c) ao critério de avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio líquido dos Fundos; (d) aos objetivos da Incorporação dos Fundos Incorporados pelo Fundo Incorporador, bem como o impacto no valor dos respectivos patrimônios dos Fundos;
- (ii) a ratificação da nomeação e contratação da empresa especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, conforme exigido nos termos do Artigo 48, §2º, da Instrução CVM 472 (“**Avaliadora**”);
- (iii) os laudos de avaliação preparado pela Avaliadora;
- (iv) a realização da Incorporação; e
- (v) a autorização e ratificação de todos os atos do Administrador para praticar todos os atos necessários e recomendáveis para a adequada implementação e efetivação da Incorporação.

**5** Lembramos, por oportuno, que recebida esta Carta, o Administrador deverá (i) proceder com a convocação da Assembleia Geral para tratar dos assuntos elencados no item 4 acima dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e do Artigo 32, §2º, do Regulamento; (ii) divulgar ao mercado, por meio de fato relevante, o recebimento desta carta e as matérias constante do item 4 acima, abstendo-se de identificar a Gestora e os Cotistas Solicitantes, em atendimento ao previsto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada.

**6** Ressaltamos que o prazo de 30 (trinta) dias para convocação da Assembleia Geral constante do inciso (i) do item 5 acima, poderá ser estendido caso venha a ser necessário prazo adicional para a devida preparação, revisão e conclusão dos laudos de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

- 7 Ademais, a Assembleia Geral deverá ocorrer no prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados do envio do edital de convocação aos cotistas, nos termos do Artigo 19, §3º, II, da Instrução CVM 472 e do Artigo 32, inciso II, do Regulamento.

Cordialmente,

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

---

Nome: XXXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXXX

---

Nome: XXXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXXX

## **ANEXO I**

*Lista de Fundos de Investimento geridos pela XXXXXXXXXXXXX*

## ANEXO II

### *Minuta do Protocolo de Incorporação*

#### **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS<sup>1</sup>**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a Administradora (conforme definido abaixo), assim como os respectivos Fundos:

De um lado, os Fundos Incorporados (conforme definido abaixo):

- (1) **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 35.652.060/0001-73, representado pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, andar 5 parte, CEP 22.250-040 (“**Bluecap FII**” e “**Administradora**”, respectivamente); e
- (2) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37, representado pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (conforme qualificado acima) (“**V2 Properties FII**” e quando em conjunto com “Bluecap FII”, os “**Fundos Incorporados**”),

E, de outro lado, o Fundo Incorporador (conforme definido abaixo):

- (3) **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09, representado neste ato pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (conforme qualificado acima) (“**Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “Fundos Incorporados”, os “**Fundos**”).

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) Nos termos do regulamento do Bluecap FII, a carteira de investimentos do Bluecap FII é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, os quais foram adquiridos por meio do investimento direto e/ou indireto de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície (“**Política de Investimento Bluecap FII**”);

---

<sup>1</sup> Nota: Este protocolo será atualizado na data de convocação das assembleias gerais de cotistas dos Fundos e na data da incorporação.

- (B) Nos termos do regulamento do V2 Properties FII, a carteira de investimentos do V2 Properties FII é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, sendo estes prontos, e empreendimentos comerciais não edificadas, em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield* (“**Política de Investimento V2 Properties**”);
- (C) Nos termos do regulamento do Fundo Incorporador, a carteira de investimentos do Fundo Incorporador é composta, **primordialmente**, por empreendimentos imobiliários, os quais foram adquiridos por meio do investimento direto e/ou indireto de imóveis prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” (“**Política de Investimento Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “Política de Investimento Bluecap FII” e “Política de Investimento V2 Properties, as “**Políticas de Investimento**”);
- (D) As Políticas de Investimento são notadamente compatíveis, bem como suas respectivas carteiras de investimento são compostas por ativos compatíveis com as respectivas Políticas de Investimento; e
- (E) Os Fundos, uma vez que a Incorporação foi aprovada em sede de assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, pretendem realizar a Incorporação (conforme definido abaixo).

**RESOLVEM** celebrar o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário”, de acordo com os seguintes termos e condições (“**Protocolo**”):

## **1 INCORPORAÇÃO**

### **1.1 Formalização da Incorporação**

A Administradora, na qualidade de administradora fiduciária dos Fundos, por meio deste Protocolo, após obtenção das aprovações em assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, formaliza a incorporação dos Fundos Incorporados pelo Fundo Incorporador (“**Incorporação**”), com o objetivo de unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar a liquidez e reforçar a geração de caixa dos Fundos.

#### **1.1.1 Aumento do Patrimônio do Fundo Incorporador**

Em virtude da Incorporação, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado, na forma descrita abaixo, por meio da absorção da totalidade dos patrimônios respectivos dos Fundos Incorporados, com a substituição das cotas dos Fundos Incorporados por novas cotas de emissão do Fundo Incorporador, nos termos do item 4 abaixo. As novas cotas do Fundo Incorporador, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes, serão destinadas aos respectivas cotistas dos Fundos Incorporados, conforme as Relações de Troca definidas no item 4.2 abaixo.

#### **1.1.2 Data da Consumação da Incorporação**

A Incorporação, com a versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundos Incorporados ao patrimônio do Fundo Incorporador tornar-se-á efetiva nesta data (“**Data da Consumação da Incorporação**”).

#### **1.1.3 Fim da Negociação de Cotas dos Fundos Incorporados**

Em decorrência da Incorporação, as cotas dos Fundos Incorporados deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados na Data da Consumação da Incorporação, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo convertidas em cotas do Fundo Incorporador.

#### **1.1.4 Rendimentos**

Os rendimentos dos Fundos Incorporados serão computados de forma individualizada até o dia anterior à Data da Consumação da Incorporação e seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos dos Fundos Incorporados e deverão ser pagos aos seus respectivos cotistas no prazo de 7 (sete) dias contados da Data da Consumação da Incorporação. Após a Data da Consumação da Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo Fundo Incorporador.

## **2 MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA INCORPORAÇÃO**

### **2.1 Razões para a Incorporação**

A implementação da Incorporação tem por objetivo consolidar as operações dos Fundos para melhorar a gestão e aproveitar sinergias, e justifica-se por benefícios de natureza patrimonial, legal e financeira, dentre os quais se incluem:

- (i) a simplificação das relações comerciais existentes dos Fundos;
- (ii) maior liquidez na negociação das cotas dos Fundos;
- (iii) aumento na geração de caixa dos Fundos; e
- (iv) aumento na diversificação da carteira/portfólio dos Fundos.

## **3 ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS**

### **3.1 Aprovação da Assembleia Geral**

A celebração deste Protocolo foi aprovada pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluecap FII realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC Bluecap FII”); (ii) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do V2 Properties FII realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC V2 Properties FII”); e (iii) Assembleia Geral Extraordinária do Fundo Incorporador realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGC Fundo Incorporador” e quando em conjunto com “AGC Bluecap FII” e “AGC V2 Properties FII”, as “Assembleias”).

### **3.2 Quórum de Aprovação**

Conforme disposto na Instrução CVM 472 e nos regulamentos dos Fundos, a Incorporação objeto deste Protocolo foi aprovada por Cotistas representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas de cada Fundo, considerando que os Fundos possuem mais de 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472.

## **4 RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

### **4.1 Patrimônio Líquido**

Os patrimônios líquidos dos Fundos foram avaliados e apurados com base nos valores de mercado atribuídos aos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos

Fundos em [●] de [●] de 2022<sup>2</sup> (“Data Base”), por meio de laudos de avaliação elaborados pela [●]<sup>3</sup> (“Avaliadora” e “Laudos de Avaliação”, respectivamente), conforme **Anexo A** deste Protocolo, que demonstra o impacto das avaliações nos respectivos valores do patrimônio de cada Fundo.

#### 4.2 Relações de Troca<sup>4</sup>

Conforme a tabela abaixo: **(i)** cada cota do Bluecap FII será substituída e convertida em 0,89 (oitenta e nove centésimos) cotas do Fundo Incorporador; e **(ii)** cada cota do V2 Properties FII será substituída e convertida em 0,995 (novecentos e noventa e cinco milésimos) cotas do Fundo Incorporador, sendo que, em ambos os casos, a posição de cotas do Fundo deverá corresponder a um número inteiro, sendo eventuais frações de cotas tratadas nos termos do item 4.3 abaixo (“Relações de Troca”). As Relações de Troca foram definidas com base na perspectiva de rentabilidade futura dos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos. Adicionalmente, a título de esclarecimento, a definição dos valores atribuídos das Relações de Troca considerou a Incorporação como um todo, isto é, a incorporação em conjunto e simultânea dos Fundos Incorporados (i.e. Bluecap FII e V2 Properties FII conjuntamente).

| Fundo              | Ticker | Patrimônio Líquido em abril de 2022 (em R\$) | Quantidade de Cotas em abril de 2022 | Valor por cota considerada na Relação de Troca | Percentual do Patrimônio Líquido considerado na Incorporação | Quantidade de Cotas do Fundo Incorporador a serem entregues aos Cotistas dos Fundos Incorporados <sup>5</sup> | Patrimônio Líquido estimado após a Incorporação (em R\$) | Quantidade de Cotas após a Incorporação |
|--------------------|--------|----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bluecap FII        | BLCP11 | 225.900.445,00                               | 2.296.282                            | 89,00                                          | 9,70%                                                        | 2.043.690                                                                                                     | 0                                                        | 0                                       |
| V2 Properties      | VVPR11 | 238.505.340,00                               | 2.305.771                            | 99,50                                          | 10,89%                                                       | 2.294.242                                                                                                     | 0                                                        | 0                                       |
| Fundo Incorporador | BTLG11 | 1.654.374.269,00                             | 16.728.960                           | 100,00                                         | 79,41%                                                       | -                                                                                                             | 2.118.780.055                                            | 21.066.892                              |

#### 4.3 Tratamento de Frações

As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência das Relações de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, para que assim possam ser ofertadas ao mercado por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas dos Fundos Incorporados em cotas do Fundo Incorporador. Os valores líquidos levantados serão creditados nas respectivas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

<sup>2</sup> Nota: A ser incluído quando da elaboração dos laudos de avaliação.

<sup>3</sup> Nota: A ser incluído quando da elaboração dos laudos de avaliação.

<sup>4</sup> Nota: Os dados da tabela foram extraídos dos informes mensais dos Fundos do final de abril de 2022. Na data da convocação e da incorporação, os dados serão atualizados a fim de refletir as posições atuais dos cotistas dos Fundos.

<sup>5</sup> Nota: A quantidade de cotas a serem emitidas está sujeita à ajustes para evitar uma quantidade não inteira de cotas e arredondamentos, de acordo com procedimento a ser realizado junto a B3.



## **5 TRANSFERÊNCIA DOS BENS, EMISSÃO E COTAS E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS**

### **5.1 Transferência de Bens**

Com a aprovação da Incorporação, será transferida ao Fundo Incorporador a totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundos Incorporados.

### **5.2 Substituição de Cotas**

Com base nas Relações de Troca, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado mediante a emissão de [4.337.932]<sup>6</sup> ([quatro milhões, trezentas e trinta e sete mil, novecentas e trinta e duas]) novas cotas em razão da substituição das cotas dos Fundos Incorporados por cotas do Fundo Incorporador, nos termos das Relações de Troca prevista no item 4.2. As novas cotas do Fundo Incorporador serão destinadas aos cotistas dos Fundos Incorporados, conforme as Relações de Troca.

### **5.3 Variações Patrimoniais**

As variações patrimoniais, relativas ao Patrimônio Líquido dos Fundos Incorporados, apuradas no período entre a Data Base e a Data da Consumação da Incorporação, serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

## **6 ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

### **6.1 Administradora e Arquivamento de Documentos**

Competirá à Administradora dos Fundos promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Incorporação, além de todas as demais providências necessárias para liquidar e extinguir os Fundos Incorporados, bem como realizar a conversão das cotas, conforme as Relações de Troca.

### **6.2 Alteração de Regulamento**

Tendo em vista que as Políticas de Investimento são compatíveis, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração.

#### **6.2.1 Adesão ao Regulamento do Fundo Incorporador**

Os cotistas dos Fundos Incorporados aderirão, ao receberem as novas cotas do Fundo Incorporador, às disposições ora previstas do regulamento do Fundo Incorporador, sendo observado que não haverá necessidade de assinatura, pelos cotistas dos Fundos Incorporados, de novo termo de adesão aos documentos do Fundo Incorporador

### **6.3 Sucessão**

O Fundo Incorporador sucederá os Fundos Incorporados em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, os Fundos

---

<sup>6</sup> Nota: Quantidade de cotas estimada e sujeita à eventuais ajustes

Incorporados serão liquidados e extintos de pleno direito a partir da Data da Consumação da Incorporação.

#### **6.4 Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento das Relações de Troca.

### **7 DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO**

#### **7.1 Documentos da Incorporação**

Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são e serão considerados parte integrante e indissociáveis do presente Protocolo e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

##### **7.1.1 Fundo Incorporador**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística”, acessar “Outros” e clicar no link do documento correspondente).
- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

##### **7.1.2 Bluecap FII**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Fundos”, buscar por “Bluecap Renda Logística FII” e então acessar “Outros”).
- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

##### **7.1.3 V2 Properties**

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “V2 Properties FII” e então acessar “Outros”).

- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

## **8 DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **8.1 Custos da Incorporação**

O Fundo Incorporador assumirá todos os custos e despesas relativas à Incorporação.

### **8.2 Tributos**

Os Fundos e seus respectivos cotistas deverão recolher e pagar pontualmente todos os tributos incidentes em razão da incorporação e para os quais seja definida como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

### **8.3 Acordo Integral**

Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças da Administradora, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado pela Administradora dos Fundos.

### **8.4 Nulidade de Disposições**

A eventual declaração por qualquer tribunal de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que deverão ser integralmente cumpridas, obrigando-se os Fundos a emendar seus melhores esforços de modo a ajustar validamente tal disposição para tentar obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

### **8.5 Lei Aplicável**

Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

### **8.6 Foro**

Os Fundos elegem o Foro da Comarca da cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente instrumento particular, excluindo-se todas as demais, por mais privilegiadas que sejam.

E, a Administradora, em nome dos Fundos, assina o presente Protocolo em   vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro,  de  de 2022.

*[Restante da página deixada intencionalmente em branco]*

*[Página de Assinaturas a seguir]*

[Página de Assinaturas do Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em [ ] de [ ] de 2022, por e entre Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties e BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário]

Fundos Incorporados:

**BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

Fundo Incorporador:

**BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

Nome: [ ]  
Cargo: [ ]

**TESTEMUNHAS:**

Nome: [ ]  
CPF: [ ]

Nome: [ ]  
CPF: [ ]

**INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO A**

*Laudos de Avaliação*