

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **V2 INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.601.663/0001-03 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 49.184.940/0001-77 (“Fundo”), vêm por meio deste informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- O Fundo celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças” (“Instrumento”), tendo por objeto a promessa de venda e compra de um imóvel localizado Rua General Olímpio, nº 100, no Município de Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula 198.787 do 4º Registro de Imóveis de Rio de Janeiro - RJ, com área de 16.207 m² (“Imóvel”), pelo montante total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Aquisição”), a serem desembolsados da seguinte forma:
 - (i) O montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) será pago até o dia 10 de fevereiro de 2023, sujeito ao atendimento de determinadas condições precedentes usuais para esse tipo de transação (“Primeiro Pagamento”);
 - (ii) O montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sujeito ao atendimento de determinadas condições precedentes e à celebração da Escritura Pública (“Pagamento Final”).
- O Imóvel está locado para **SESES – SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.075.739/0001-84 (“Locatária”), através de um Contrato de Locação na forma do artigo 54-A da Lei 8.245/91, firmado em março de 2015, com vigência de 180 meses e aluguel vigente de R\$ 586.003,83, impactando positivamente a receita do Fundo em, aproximadamente, R\$ 1,47 por cota.

Contrato de Locação

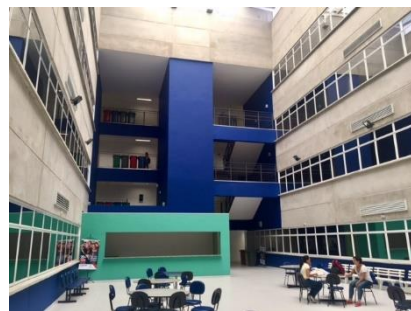
O contrato de foi assinado na modalidade de locação na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91 e com prazo de 15 (quinze) anos, com término previsto para 28 de fevereiro de 2032, ou seja, cerca de 9 (nove) anos de contrato remanescente. O aluguel vigente em dezembro de 2022 é de R\$ 586.003,83 e o aluguel atualizado é estimado em R\$ 619.899,16. O aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA em março de 2023. A taxa de capitalização (*cap-rate*) estimada da aquisição, portanto, é de 10,63% ao ano.

Sobre a YDUQS

A YDUQS, fiadora do contrato de locação, é uma das maiores organizações privadas no setor de ensino superior do Brasil e é listada na B3 sob o código YDUQ3. A empresa é considerada grau de investimento *pela Standard & Poor's* (risco de crédito brAAA) e seu valor de mercado em 31/10/2022 era de R\$ 5,0 bilhões. Mais informações sobre a Yduqs em <https://www.yduqs.com.br/>

Sobre o Imóvel

O Imóvel foi construído sob medida e entregue em 2016 para sediar a principal unidade de ensino da Estácio de Sá na região de Santa Cruz-RJ, localizado na Rua General Olímpio, nº 100, no Município de Rio de Janeiro/RJ, com terreno de aproximadamente 5.964 m² e área construída de 16.002 m².



Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
V2 INVESTIMENTOS LTDA.