

## V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 49.184.940/0001-77 - Código de Negociação: VVRI11

### 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”), servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel (“Instrumento”), tendo por objeto a promessa de venda e compra de um imóvel localizado na Avenida Rebouças nº 2.538, no município de São Paulo, estado de São Paulo, com área total de 455,62 m<sup>2</sup> (“Imóvel” ou “Loja”), a ser adquirido pelo Fundo, pelo montante total de R\$ R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (“Preço da Venda”), a serem desembolsados da seguinte forma:
  - (i) **Pagamento Inicial**: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos e mil reais) em moeda corrente nacional, na data de assinatura do Instrumento; e
  - (ii) **Segunda Parcela**: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos e mil reais), em moeda corrente nacional, com vencimento no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento pelo Comprador da matrícula individualizada da loja, que necessariamente deverá ocorrer somente após decorrido o prazo de mínimo de 06 (seis) meses contados da assinatura do Instrumento e observadas determinadas condições previstas no Instrumento.
- II. O Imóvel está locado para PBKids Brinquedos Ltda. (“PBKids” ou “Locatária”) através de um Contrato de Locação Atípico, firmado em 08 de dezembro de 2022, com vigência de 05 (cinco) anos e aluguel R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais). Considerando o aluguel mensal vigente de R\$ 46.689,03, o *cap rate* envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de 8,0%.
- III. A nova aquisição tem um impacto na receita<sup>1</sup> do Fundo de, aproximadamente, 5,77%, comparado com a receita de outubro de 2023.
- IV. Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

---

<sup>1</sup> O valor do impacto na receita leva em conta o aumento da receita pelo aluguel da locatária, em conjunto com a diminuição das despesas antes arcadas pelo Fundo (Exemplo: Condomínio e IPTU). Por fim, vale ressaltar que o impacto não leva em consideração no cálculo a carência e o desconto contratualmente previstos e em linha com o praticado na região.



*Foto do imóvel*

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

22 de novembro de 2023

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