



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

CNPJ nº 33.045.581/0001-37

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezados Cotistas,

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”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37 (“Fundo”), enviou em 28 de julho de 2020, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em **27/08/2020**, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (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 edificadas, 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 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta mil e oitocentos e um metros quadrados) e área construída de 14.689 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, sendo que há também no Imóvel uma área terra planada de aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup>, 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;



## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação estão em linha com o Art. 2º do Regulamento, que especifica o objeto do Fundo como o investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis, e com a estratégia da Gestora, permitindo que a Gestora execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas. Nesse sentido, recomendamos a aprovação em Consulta Formal da deliberação descrita no item (i) acima.

Não obstante, a Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita no item (ii) acima, por entender que o conflito de interesses constante deva ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Por fim, frisamos que as deliberações objeto da 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.

## **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO PELOS COTISTAS:**

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia **26 de agosto de 2020**, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail, por meio do e-mail ***SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com***, nos termos do Art. 40 do Regulamento.

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 02 de setembro 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.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 28 de julho de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**