

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - V2 PROPERTIES

CNPJ nº 33.045.581-0001-37

TERMO DE APURAÇÃO**PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL****INICIADO EM 28 DE JULHO DE 2020**

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - V2 PROPERTIES**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.045.581-0001-37 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de **consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 28 de julho de 2020** (“Consulta Formal”), nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e do Art. 20 do regulamento do Fundo (“Regulamento”). Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a:

(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;

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 69,61% (sessenta e nove vírgula sessenta e um por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que **todas as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram aprovadas pelos Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo**, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como de abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

Quóruns qualificados com relação ao total de manifestações recebidas					
	Voto Aprovação	Voto Não Aprovação	Abstenção	Abstenção por Conflito	Resultado
Matéria (i)	69.56%	0.05%	0,00%	0,00%	<u>Aprovada</u>
Matéria (ii)	69.56%	0.05%	0,00%	0,00%	<u>Aprovada</u>

Os quóruns apresentados acima referem-se ao total de manifestações recebidas no âmbito da Consulta Formal. Não foram recebidas manifestações de abstenção de voto por conflito de interesse, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, inciso VI, da Instrução CVM 472.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**