

FATO RELEVANTE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES
CNPJ nº 33.045.581/0001-37

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 33.045.581/0001-37 (“**Fundo**”), neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que nos termos do Artigo 14 do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do Termo de Consulta Formal, divulgado em 28 de agosto de 2020 (“**Regulamento**”), que o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“**Ato do Administrador**”), a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**”) de 1.991.834 (um milhão e novecentas e noventa e uma mil e oitocentas e trinta e quatro) novas cotas (“**Novas Cotas**”) (quantidade esta que poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 100,41 (cem reais e quarenta e um centavos) cada (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.051,94 (duzentos milhões e cinquenta e um reais e noventa e quatro centavos) (“**Emissão**”) (montante este que poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial), as quais serão objeto de distribuição pública primária, com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária com esforços restritos das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob nº 13.293.225/0001-25, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição Líder (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.

O valor total da Emissão é de R\$ 200.000.051,94 (duzentos milhões e cinquenta e um reais e noventa e quatro centavos) (“**Valor Total da Emissão**”), correspondente a 1.991.834 (um milhão e novecentas e noventa e uma mil e oitocentas e trinta e quatro) Novas Cotas, montante e quantidade estes que poderão ser diminuídos em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Cada Cotista e Investidor Profissional pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota R\$ 100,41 (cem reais e quarenta e um centavos), equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de julho de 2020 (“**Novas Cotas**”), nos termos do Artigo 14, inciso I,

item (a) do Regulamento (“**Preço de Emissão**” ou “**Preço de Subscrição e Integralização**”).

O Administrador esclarece que a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472. Os custos para realização da Oferta estimados em até 3% (três por cento) sobre o Valor Total de Emissão serão integralmente arcados pelo Fundo, inclusive, com os recursos captados no âmbito da Oferta. Caso o Coordenador Líder consiga reduzir as despesas incorridas para a realização da Oferta, todos os valores efetivamente economizados com as despesas incorridas para a realização da Oferta serão revertidos ao Fundo.

Não haverá a possibilidade de lote adicional e de lote suplementar na presente Emissão.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”), e do artigo 5º da Instrução CVM 476 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Profissionais, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Exercício do Direito de Preferência

Observado o disposto no artigo 14, inciso “II” do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas na data de divulgação deste Fato Relevante (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção previsto no parágrafo abaixo e calculado considerando o Valor Total da Emissão (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Art. 14 do Regulamento, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 15 de setembro de 2020 (inclusive) e até 28 de setembro de 2020 (inclusive) (“**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”).

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Prazo para Exercício do Direito

de Preferência, equivalente a 1,05255498367, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da data de início Prazo para Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 15 de setembro de 2020 (inclusive) ("**Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência**");
- (ii) até 25 de setembro de 2020, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até 28 de setembro de 2020, será realizado junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato através do email escrituracao@btgpactual.com ("**Escriturador**"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Ademais, a Administradora disponibilizou em seu site um manual referente ao procedimento de subscrição de ativos em ambiente escritural. O documento pode ser encontrado em <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, na sequência ir em "Documentos", "Escrituração de Valores Mobiliários" e "Manual – Subscrição em Ambiente Escritural".

Não será permitido aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Prazo para Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e início do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("**Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, abaixo descrito.

É recomendado a todos os Cotistas que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das

sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”), em data a ser divulgada oportunamente por meio do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizada a alocação discricionária das ordens enviadas por meio do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

No exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Valor Total da Emissão; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o período para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), o Cotista que subscrever Novas Cotas

receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais após o encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional em Cota, conforme o caso, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As Novas Cotas da Oferta, desde que alcançada a Distribuição Parcial, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, caso aplicável, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência/ou no seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores

já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento.

Cronograma

Encontra-se abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Emissão e da Oferta:

#	Evento	Data
1.	Ato do Administrador Divulgação deste Fato Relevante	08/09/2020
2.	Data de início do Período do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	15/09/2020
3.	Data de encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	25/09/2020
4.	Data de encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	28/09/2020
5.	Data de divulgação do comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência	28/09/2020
6.	Data de início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	29/09/2020
7.	Data de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	02/10/2020
8.	Data de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	05/10/2020
9.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	09/10/2020
10.	Data de divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	09/10/2020

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e no Ato do Administrador. O Ato do Administrador está

disponível para consulta no website do Fundo, no seguinte link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, em seguida clicar em Pesquisar na categoria “ Fundos de Investimentos com Instruções CVM Específicas” e buscar pelo nome do Fundo.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR, E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES