
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties

***(CNPJ nº 33.045.581/0001-37)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período 3 de outubro de 2019 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

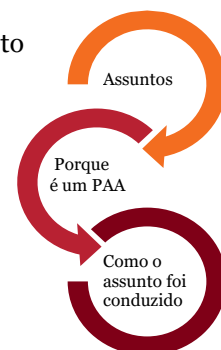
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período 3 de outubro de 2019 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.4 e 8)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio do método da capitalização de renda, que utiliza o modelo de fluxo de caixa descontado, incluindo premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

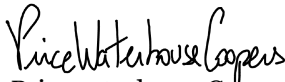


Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de outubro de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5,1	40.469
Contas a receber		
Aluguéis a receber	7	857
Outros valores a receber		9
Outros créditos		6
		41.341
Não circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações financeiras		
De natureza imobiliária		
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5,2	2.170
		2.170
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	8	153.533
Ajuste de avaliação ao valor justo		217
		153.750
Total do ativo		197.261
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	12	2.348
Impostos e contribuições a recolher		25
Provisões e contas a pagar		219
Obrigações por aquisição de imóveis		4.670
		7.262
Total do passivo		7.262
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	13,1	190.811
Gastos com colocação de cotas	13,2	(1.342)
Reserva de contingências	13,3	286
Lucros acumulados		244
Total do patrimônio líquido		189.999
Total do passivo e patrimônio líquido		197.261

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2020
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis		8.582
		8.582
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		217
		217
Resultado líquido de propriedades para investimento		8.799
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's	6	111
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	5.2 (a)	641
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's	5.2 (a)	(44)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	15	(128)
		580
Resultado líquido de atividades imobiliárias		580
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		860
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(157)
		703
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	10 e 15	(1.053)
Outras despesas operacionais	15	(132)
		(1.185)
Lucro líquido do período		8.897
Quantidade de cotas integralizadas		1.892.380
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,701
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		100,40

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas	13,1	190.811	-	-	-	190.811
Gastos com colocação de cotas	13,4	-	(1.342)	-	-	(1.342)
Reserva de contingências		-	-	286	(286)	-
Lucro líquido do período		-	-	-	8.897	8.897
Rendimentos apropriados no período	12	-	-	-	(8.367)	(8.367)
Em 30 de junho de 2020		<u>190.811</u>	<u>(1.342)</u>	<u>286</u>	<u>244</u>	<u>189.999</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

	<u>30/06/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	7.726
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(887)
Pagamento de despesas de IR s/ lucro na venda de cotas de FII's	(103)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(80)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(157)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>6.499</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	860
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's	111
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's	(21.200)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII's	19.627
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(148.878)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(149.480)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	190.811
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(1.342)
Rendimentos distribuídos	(6.019)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>183.450</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	40.469
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>40.469</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 22 de julho de 2019 e iniciou suas atividades na data de 3 de outubro de 2019.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de

VPFR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Outubro	100,00
Novembro	100,00
Dezembro	100,00
Janeiro	109,80
Fevereiro	107,00
Março	91,00
Abril	94,00
Maior	100,98
Junho	105,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 13 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

. Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

. Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

· Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

· Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

· Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na [nota explicativa 8](#).

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2020
40.469
40.469

(a) Em 30 de junho de 2020, está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

30/06/2020
2.170
2.170
-

Circulante
Não circulante

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo Investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Não	(1)	0,06%	23.483	92,40	2.170
						2.170

Legendas

(1) - Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	21.200
Venda de cotas de fundos imobiliários	(19.627)
Resultado em transações de cotas de FI	641
Ajuste ao valor justo de cotas de FI	(44)
Saldo em 30 de junho de 2020	2.170

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 3 de outubro de 2019	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	(111)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	111
Saldo em 30 de junho de 2020	-

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2020
A vencer	733
Vencidos até 120 dias	124
	857

8. Propriedades para investimento

Valor Justo de 30/06/2020

8.1 Descrição do empreendimento

(1) Adquirido em 10 de outubro de 2019, o imóvel é localizado na Avenida Beira Rio, nº 5.777, Cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº35.135, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia. O imóvel possui um terreno de 102.423 m² e com área bruta locável de 16.120 m².	59.250
(2) Adquirido em 10 de outubro de 2019, o imóvel é localizado na Fazenda Jutai, em Parafuso, Município de Camaçari, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº22.448, do 2º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Camaçari, Estado da Bahia. O imóvel possui um terreno de 36.072 m² e com área bruta locável de 4.415 m².	20.720
(3) Adquirido em 27 de dezembro de 2019, o imóvel é localizado na Estrada do Capuava, nº 1.000, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 75.467 da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia. O imóvel possui um terreno de 14.184 m² e com área bruta locável de 7.538 m².	54.029
(4) Adquirido em 27 de fevereiro de 2020, o imóvel é localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557, objeto da matrícula nº 104.120, do Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. O imóvel possui um terreno de 26.176 m² e com área bruta locável de 1.999 m².	19.751
	153.750

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 3 de outubro de 2019	-
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	153.533
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	217
Saldo em 30 de junho de 2020	153.750

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2020			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Ambev - Santa Luzia	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a
(2) Mills - Camaçari	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(3) Symrise Aromas - Cotia	(a)	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a
(4) Air Líquide - Campinas	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a

Em 30 de junho de 2020, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

(a) Em 30 de junho de 2020 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de junho de 2020, e formalmente aprovados pela Administração em agosto de 2020. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
(1) Ambev - Santa Luzia	(1)	373.940
(2) Mills - Camaçari	(1)	80.000
(3) Symrise Aromas - Cotia	(1)	76.711

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

9. Receita de aluguéis

	30/06/2020
Receita de aluguéis	8.582
	8.582

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020
Taxa de administração - Fundo	1.053
	1.053

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) ("Taxa de Administração"), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (b) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor e ao Consultor Especializado, nos termos a serem previstos no Contrato de Gestão e no contrato de consultoria especializada, à instituição escrituradora das Cotas, e não inclui os valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo.

11. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição do imóvel de Campinas no valor total de R\$ 18.680. Deste valor, R\$ 500 foi pago a título de sinal, R\$ 13.510 na data de registro da escritura em 30 de abril de 2020, e o saldo de R\$ 4.670, será pago em parcela única no prazo de 90 (noventa) dias da data de registro da escritura.

No exercício de 2021, o Fundo efetuará o pagamento total da obrigação.

	30/06/2020
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	4.670
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	-
	4.670

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020
Rendimentos	
Lucro líquido do período	8.897
Receita de aluguéis a receber	(124)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's	44
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(217)
Outras obrigações	53
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.653
Constituição de reserva para contingência	(286)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(286)
Rendimentos apropriados	8.367
Rendimentos a distribuir	(2.348)
Rendimentos líquidos pagos no período	6.019
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	4,08
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,69%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

13. Patrimônio Líquido

13.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2020	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.892.380	190.811
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	1.892.380	190.811
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,83

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o montante total de emissões objeto deste item não ultrapasse em R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); (b) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e (c) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA. O comunicado a ser enviado pela ADMINISTRADORA ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 80.000 com valor unitário de R\$ 0,10, totalizando 800.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada e encerrada em 03 de outubro de 2019. A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 56.821 com valor unitário de R\$ 0,10, totalizando 568.210 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 05 de dezembro de 2019 e encerrada em 18 de dezembro de 2019. A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 53.990 com valor unitário de R\$ 0,103, totalizando 524.170 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de fevereiro de 2020 e encerrada em 05 de março de 2020.

13.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	(1.342)
	(1.342)

Durante o período de 2020, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 1.342, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Reserva de contingência

	30/06/2020
Reserva de contingência	286
	286

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020
Lucro líquido do período	8.897
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	190.811
Gastos com colocação de cotas	(1.342)
Total das adições/deduções	189.469

Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período 3 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*) **4,70%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	128	0,09%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	157	0,11%
Taxa de administração - Fundo	1.053	0,72%
Outras despesas operacionais	132	0,09%
	1.470	1,01%
Patrimônio líquido médio do exercício		147.029

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

19. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 10 e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	40.469	-	40.469
Propriedades para investimento	-	-	153.750	153.750
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's (*)	2.170	-	-	2.170
Total do ativo	2.170	40.469	153.750	196.389

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

21. Outras informações

21.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado. No entanto, até o presentemente momento não tivemos alterações significativas na carteira de locatários.

21.4 A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 11 de fevereiro de 2020, deliberou sobre: (i) a alteração do Regulamento do Fundo, de modo a autorizar a Administradora a realizar novas emissões de cotas sem que sejam necessárias novas deliberações pela Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o montante total de emissões objeto deste item não ultrapasse em R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); (b) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e (c) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"); (ii) a emissão e distribuição pública de 585.366 (quinhentas e oitenta e cinco mil e trezentas e sessenta e seis) novas cotas do Fundo ("3ª Emissão", "Oferta Restrita" e "Novas Cotas", respectivamente), com valor unitário de emissão de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos), com base no valor patrimonial da Cota (data base de 31 de dezembro de 2019) e acrescido da perspectiva de rentabilidade do Fundo, nos termos dos itens "a" e "b" do inciso "I" do Artigo 14 do Regulamento ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de R\$ 60.000.015,00 (sessenta milhões e quinze reais), sendo que os referidos valores não contemplam o Custo Unitário de Distribuição. Na qual, a 3ª Emissão será destinada exclusivamente a cotistas do Fundo, com o cancelamento, se houver, do saldo de Novas Cotas não colocado, nos termos do Regulamento do Fundo, da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos do art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta da Administradora.

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *