

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES
CNPJ nº 33.045.581/0001-37 - Código de Negociação na B3: VVPR11

COMUNICADO AO MERCADO

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**”), no âmbito da oferta pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta Restrita**”), da 4ª (quarta) emissão de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”), conforme o Fato Relevante e ato do administrador celebrado em 08 de setembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a Oferta Restrita (“**Fato Relevante**” e “**Ato do Administrador**”, respectivamente), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral, o encerramento da Oferta Restrita.

No âmbito do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante) foram subscritas e integralizadas 54.836 (cinquenta e quatro mil e oitocentas e trinta e seis) Novas Cotas (considerando a retratação de Novas Cotas) e durante o prazo para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido no Fato Relevante), houve a colocação de 9 (nove) Novas Cotas. No âmbito da Oferta Restrita foram subscritas e integralizadas 358.546 (trezentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e seis) Novas Cotas. Considerando que será realizada a retratação de 16 (dezesseis) Novas Cotas que foram condicionadas no âmbito do Direito de Preferência, o montante final da Emissão foi de 413.391 (quatrocentos e treze mil e trezentas e noventa e uma) Novas Cotas, equivalente a R\$ 41.508.590,31 (quarenta e um milhões e quinhentos e oito mil, quinhentos e noventa reais e trinta e um centavos).

Conforme divulgado no Fato Relevante, foi admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita, correspondente a, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta Restrita (“**Montante Mínimo da Oferta**”). O Montante Mínimo da Oferta foi superado durante o período da Oferta Restrita.

Tendo em vista que o Montante Mínimo da Oferta já foi superado e que todos os investidores profissionais interessados em participar da Oferta Restrita já foram atendidos, a Oferta Restrita foi encerrada sendo que as Novas Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta Restrita serão canceladas.

Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, os investidores poderiam, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 e do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou, de uma proporção ou de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderia ser inferior à Distribuição Parcial, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor indicou se, implementando-se a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

Dado que a colocação das Novas Cotas foi parcial, a operacionalização e o pagamento da retratação das Novas Cotas condicionadas no Período do Direito de Preferência, no Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou na Oferta Restrita será paga no dia 22 de janeiro de 2021. Os valores serão devolvidos aos respectivos 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.

A Oferta Restrita foi devidamente aprovada por meio do Ato do Administrador e coordenada pela 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 (“**Coordenador Líder**”).

As Novas Cotas da Oferta Restrita 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.

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) após a divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, sendo que, nos termos da Instrução CVM nº 476, referidas Novas Cotas, com exceção daquelas subscritas e integralizadas pelos Cotistas durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição pelo investidor.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES