

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES
CNPJ Nº 33.045.581/0001-37

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À EDITAL DE CONVOCAÇÃO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.045.581/0001-37 (“Fundo”), enviou em 26 de fevereiro de 2021, a Edital de Convocação aos cotistas, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (i) O conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, acerca da eventual aquisição da totalidade das ações da **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, de propósito específico, com sede na Rua Iguatemi n.º 192, 22º andar, conjunto 222, Itaim Bibi, CEP 01451-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.134.710/0001-93, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o nº 35.300.389.514 (“SPE”) (“Ações”). A totalidade das Ações é de propriedade da **UV RE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 11.065.890/0001-36, fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM nº 578 (“Vendedor”), também administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, qualificado acima. Um dos diretores da SPE é também diretor da gestora do Fundo, **V2 INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 22º andar, inscrita no CNPJ sob nº 13.601.663/0001-03, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.879, expedido em 16 de agosto de 2011 (“Gestora”).

A SPE é legítima proprietária e possuidora indireta de imóvel localizado na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Rodovia BR 324, Km 530 – CIS, descrito na matrícula nº 55.148, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (“Imóvel”), locado para a AMBEV S.A. (“Locatária”), através de um contrato atípico de locação (built-to-suit) com prazo de vigência de 15 anos, que se encerra em julho de 2027. O montante total a ser desembolsado pelo Fundo pela aquisição das Ações da SPE será de R\$42.754.908,00. O valor do aluguel vigente é de R\$307.103,39 e o atualizado é de R\$320.661,81. O *cap rate* considerando o aluguel atualizado é de 9%. A SPE não possui nenhum outro ativo ou operação.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que a aquisição, posta para deliberação na pauta da ordem do dia está em linha com o Art. 2º do Regulamento do Fundo, que especifica o objeto do FUNDO como o investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis, e com a estratégia da V2 INVESTIMENTOS LTDA. (“Gestor”), permitindo que o Gestor execute a política de aquisição do Fundo, no melhor interesse dos cotistas. No entanto, a Administradora se abstém de uma recomendação formal por entender que o conflito de interesses constante na pauta da ordem do dia deva ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Ademais, a Administradora reforça, inclusive, que para aprovar a matéria constante da ordem do dia será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas, nos termos da regulamentação em vigor. Logo, dada a importância do tema para a gestão do, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto. Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM