

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

CNPJ Nº 33.045.581/0001-37

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties, inscrito no CNPJ sob o nº 33.045.581/0001-37 (“**Fundo**”), nos termos do seu regulamento do Fundo atualmente em vigor (“**Regulamento**”), informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que a partir de 05 de dezembro de 2019 será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência, abaixo descrito, pelos cotistas cujas cotas estão integralizadas na presente data, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Segunda Emissão**”), as quais, respeitados o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional dos Cotistas (abaixo definidos), serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476/09**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente).

O montante inicial da Oferta Restrita é de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) já incluso o Custo Unitário de Distribuição conforme definido abaixo (“**Preço da Emissão**”), valor este fixado, nos termos do item “a” e “b” do inciso “I” do Artigo 14 do Regulamento. O Custo Unitário de Distribuição será correspondente a, no máximo, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e será arcado pelo Fundo (“**Custo Unitário de Distribuição**”). Não haverá a possibilidade de lote adicional e de lote suplementar na presente Oferta Restrita.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita (“**Distribuição Parcial**”) observado o montante mínimo de R\$ 56.650.000,00 (cinquenta e seis milhões e seiscentos e cinquenta mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente), conforme deliberado e aprovado por meio da “*Ata de Assembleia Geral do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties*” realizada em 22 de novembro de 2019 (“**Ata da Assembleia Geral**”), e que se encontra disponível para acesso no seguinte link: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII V2 Properties”. As principais características da Oferta Restrita estão descritas na Ata da Assembleia Geral.

A Oferta Restrita é destinada **exclusivamente a cotistas do Fundo considerados investidores profissionais**, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013 (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, 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 o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, 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 Restrita somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A

Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, com o cancelamento, se houver, do saldo de Novas Cotas não colocado, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476/09.

Nos termos do inciso II do artigo 14 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”), no período compreendido entre 05 de dezembro de 2019, inclusive e 18 de dezembro de 2019, inclusive (“**Período de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,750000000, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 17 de dezembro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 18 de dezembro de 2019, inclusive, junto ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato nos tels: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2826 ou através do e-mail SH-contato-fundoimobiliário@btgpactual.com (“**Escriturador**”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o coordenador líder da Oferta Restrita.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Os Cotistas não poderão negociar com seus respectivos Direitos de Preferência em decorrência de restrições previstas na regulamentação aplicável às ofertas públicas com esforços restritos de colocação e aos procedimentos operacionais da B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; 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.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”), qual seja 18 de dezembro de 2019, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado em seguida o comunicado ao mercado de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período 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, a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como as respectivas datas relativas ao Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, abaixo descrito.

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 476 e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). 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 Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta 476 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 Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Sobras), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Notas 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 realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder aos demais Cotistas.

Durante o Período de Preferência e durante o período para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), o Cotista que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Comunicado de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta 476, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova cota depois de divulgado o Comunicado de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas após o encerramento do Período 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, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

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 Restrita 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 Restrita, 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 Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta Restrita, 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.

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

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties