



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

CNPJ/MF N.º 33.045.581/0001-37

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO DIA 11 DE FEVEREIRO DE 2020**

Prezado Sr. Cotista,

A **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/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES** (“Fundo”), convocou, em 24 de janeiro de 2020, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 11 de fevereiro de 2020, às 15:00hs, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a fim de deliberar a seguinte ordem do dia:

(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”); e

(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 (conforme abaixo definido). 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 472, bem como nos termos do art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta da Administradora.

A 3ª Emissão, caso aprovada pela Assembleia Geral: (a) terá o Custo Unitário de Distribuição correspondente a, no máximo, 0,49% (quarenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta Restrita seja verificado que o valor total arrecadado



com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente (exceto o valor do comissionamento do coordenador líder da Oferta Restrita que será pago apenas com o Custo Unitário de Distribuição); ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo; (b) não alterará o Capital Autorizado; (c) reservará aos Cotistas direito de preferência e direito de subscrição às sobras do direito de preferência e ao respectivo montante adicional, observado que tais direitos não poderão ser cedidos; (d) terá seus recursos destinados ao investimento em Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no artigo 2º e seguintes do Regulamento e para reforço do caixa do Fundo para investimentos futuros que a Gestora julgar adequados; (e) admitirá a distribuição parcial das novas Cotas, no montante mínimo de R\$ 20.000.005,00 (vinte milhões e cinco reais) para manutenção da Oferta Restrita, sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora recomenda a aprovação do item (i) da pauta do dia dado que o aumento do Capital Autorizado do Fundo concede maior flexibilidade e agilidade para a Administradora e a Gestora realizarem novas emissões sem a necessidade de convocar assembleias para deliberação deste assunto e, conseqüentemente, gera economias para o Fundo com relação aos custos de convocação, como pagamento para gráfica e correios.

Ademais, a Administradora propõe a aprovação do item (ii) de acordo com as características elencadas abaixo:

Número da emissão: A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.

Oferta Restrita e Regime de colocação: As Notas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão destinadas para a Oferta Restrita, após o encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Caso remanesçam Notas Cotas após o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, tal saldo será objeto de colocação sob o regime de melhores esforços, de forma discricionária pelo Coordenador Líder, exclusivamente a cotistas do Fundo considerados investidores profissionais, 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.

Tipo de distribuição: Primária.

Montante da Oferta Restrita: R\$ 60.000.015,00 (sessenta milhões e quinze reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva da Administradora do Fundo (“Cotas Adicionais” e, caso emitidas, também serão denominadas “Novas Cotas”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme procedimento descrito abaixo a fim de que o Cotista não seja



diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta Restrita.

Quantidade de Novas Cotas: 585.366 (quinhentas e oitenta e cinco mil e trezentas e sessenta e seis) Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos do descrito abaixo ou aumentado em razão das Cotas Adicionais. Tendo em vista que a Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, haverá o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocadas, se houver, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 476/09.

Preço de Emissão: valor unitário de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, valor este fixado 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 do item “a” e “b” do inciso “I” do Artigo 14 do Regulamento.

Custo Unitário de Distribuição: o Custo Unitário de Distribuição será correspondente a, no máximo, 0,49% (quarenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota, assim, o valor total de cada Nova Cota será de R\$ 103,00 (cento e três reais). Caso após a data de liquidação da Oferta Restrita seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente (exceto o valor do comissionamento do coordenador líder da Oferta Restrita que será pago apenas com o Custo Unitário de Distribuição); ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Preço de Subscrição e Integralização: cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota da 3ª Emissão o valor total de R\$ 103,00 (cento e três reais), sendo R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos) referentes ao Preço de Emissão e R\$ 0,50 (cinquenta centavos) referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

Distribuição parcial e montante mínimo da terceira emissão: Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”) observado o montante mínimo de R\$ 20.000.005,00 (vinte milhões e cinco reais) (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição por Nova Cota. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada e 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 pela Administradora. 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. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400,



de 29 de dezembro de 2003, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta Restrita.

Taxa de ingresso: Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 3ª Emissão.

Montante mínimo por investidor: não haverá montante mínimo por investidor.

Destinação dos recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no artigo 2º e seguintes do Regulamento e para reforço do caixa do Fundo para investimentos futuros que o Gestor julgar adequados.

Número de séries: Série única.

Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas: no âmbito da Oferta Restrita as Novas Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante o Coordenador Líder ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

Público alvo da Oferta Restrita: a Oferta Restrita é destinada exclusivamente cotistas do Fundo, observada a 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.

Direito de Preferência: será assegurado aos cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Fato Relevante de início da Oferta Restrita (“Data-Base”) o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas durante o prazo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação do fato relevante que tratará da Oferta Restrita (“Período de Preferência”), nos termos do Regulamento, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do referido fato relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser divulgado no Fato Relevante sobre o início da Oferta Restrita. 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.

Direito de Subscrição de Sobras: 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 Restrita 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 e o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita (podendo ser incluída a emissão de Cotas Adicionais) 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.

Direito de Subscrição de Montante Adicional: 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 do 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, volume este já acrescido das Cotas Adicionais (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e quando referido em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras doravante denominado “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”). Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento: 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, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Período de colocação: O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais cotistas considerados investidores profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 (“Comunicação de Início”). O encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

Tratamento de eventuais falhas na liquidação e/ou sobras de rateios da Oferta Restrita: após a alocação e/ou liquidação das Novas Cotas, caberá exclusivamente ao Coordenador Líder definir a forma de alocação discricionária das eventuais sobras de Novas Cotas entre os cotistas do Fundo considerados investidores profissionais que aderiram à Oferta Restrita, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens de referidas Novas Cotas.



Coordenador Líder: é o Administrador.

Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, serão arcados pelos Cotistas que aderirem exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Sobras e/ou o Montante Adicional e/ou à Oferta Restrita, exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição, a Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma as atuais cotas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Negociação das cotas no mercado secundário: Mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472/08 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014.

A deliberação constante do item (i) acima apenas será aprovada pelo voto favorável de cotistas que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, enquanto a deliberação descrita no item (ii) da ordem do dia acima deverá ser tomada pela maioria de votos dos cotistas presentes.

Os Srs. Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação e/ou prova de representação, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas. Pedimos que os procuradores cheguem à assembleia munidos de seus documentos de representação com ao menos 30 (trinta) minutos de antecedência.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitações para o e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)