



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES

CNPJ/MF N.º 33.045.581/0001-3

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

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”), enviou em 20 de Março de 2020, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em **20/04/2020**, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

A deliberação pelos Cotistas sobre a aquisição da inteira propriedade do imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua do Uruguay, nº 294, com área total de 10.078 m² (dez mil e setenta e oito metros quadrados), objeto da matrículas nº 066.655-6, nº 273.355-2, nº 66.642-4 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador (“Imóvel”), em situação que caracteriza conflito de interesse do gestor do Fundo, a V2 Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 13.601.663/0001-03 (“Gestora”), nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos seguintes termos (“Aquisição do Imóvel”):

- (i) **Atual Proprietário e Alienante:** o **Fundo de Investimento Imobiliário Humaitá – FII**, inscrito no CNPJ nº 17.035.124/0001-05 (“Fundo Alienante”);
- (ii) **Características Adicionais do Imóvel:** O Imóvel consiste em terreno de área total de 11.733 m² (onze mil setecentos e trinta e três metros quadrados), no qual se encontra edificado edifício de dois pavimentos com área bruta locável total de 10.078 m² (dez mil e setenta e oito metros quadrados);
- (iii) **Locatário Atual e Características da Locação:** o Imóvel é objeto de contrato de locação atípico, nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, tendo como locatária a **Atento Brasil S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.879.250/0001-79, por um período remanescente de 28 meses;
- (iv) **Preço de Aquisição e Condições de Pagamento:** R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a, aproximadamente, R\$ 5.705 por m² a serem pagos da seguinte forma **(a)** R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) à vista, obtendo à posse do imóvel; e **(b)** R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em até 90 dias, na data da escritura;
- (v) **Situação de Conflito de Interesses:** o Fundo Alienante é gerido pela Gestora e tem como único Cotista titular de participação societária da Gestora, caracterizando situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 34, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 472.



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 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 efetivar as presentes deliberações 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.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES