

**FII V2 PROPERTIES
VVPR11**

DEZEMBRO 2020



www.v2properties.com.br

DEZEMBRO.2020

Cadastre-se [aqui](#) para receber e-mails automaticamente, toda vez que uma informação nova é publicada no site do Fundo.

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor de Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de Cotistas
R\$ 192,8 milhões	R\$ 195,7 milhões	R\$ 101,90	R\$ 103,45	824
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,69 por cota	8,14%	1,38%	31.571 m ²	0,00%

[Para o cálculo do *Dividend Yield* e Retorno Mensal observar o Glossário na página 09]

DEZEMBRO 2020: No mês de dezembro a rentabilidade do Fundo, considerando a variação da cota somada ao rendimento distribuído no mês, foi de 2,25%.

RESUMO 2020: O Fundo iniciou a negociação de suas cotas na B3 em janeiro de 2020, após realização de duas ofertas restritas (ICVM 476) para investidores profissionais em 2019. Em março de 2020, concluímos a 3ª emissão de cotas no valor de R\$ 53 milhões, com o objetivo inicial de adquirir dois imóveis: Air Liquide em Campinas-SP e Dengo na Av. Brigadeiro Faria Lima em São Paulo. Naquele momento de elevadas incertezas, nosso Comitê de Investimentos decidiu postergar a compra de Dengo, uma operação de varejo que não poderia abrir as portas ao público em função do *lockdown* imposto pelo Governo do Estado de São Paulo. Em contrapartida identificamos diversas oportunidades de alocação em fundos imobiliários listados, negociados com elevado desconto sobre seu valor justo, de acordo com as nossas análises. Alocamos então 11% do patrimônio líquido do Fundo em uma carteira de fundos imobiliários, que obteve um retorno total (ganho de capital somados aos dividendos recebidos) de 3,0%, ou R\$ 624.026,89 até Junho, o que representou 0,33% de ganho para o Fundo. Em Outubro de 2020, uma vez superado o pior da crise e com maior previsibilidade com relação ao início de operação do inquilino no imóvel, concluímos a aquisição de Dengo.

No mês de março também adotamos a criação do fundo de reserva, ao reter 5% dos dividendos a serem distribuídos, para eventuais contingências e benfeitorias que se façam necessárias nos imóveis no futuro.

No mês de abril, em decorrência da pandemia, concedemos diferimentos de cerca de 20 a 25% dos aluguéis por três meses para dois inquilinos: (1) Mills, que recebeu o diferimento em maio, junho e julho, para pagamento em janeiro, fevereiro e março de 2021 e (2) Symrise, que recebeu os diferimentos em junho, julho e agosto, para pagamento em setembro, outubro e novembro (já realizados).

No mês de agosto, com o objetivo de aumentar a liquidez das cotas na B3, alteramos o público alvo do Fundo para investidores em geral.

No mês de setembro realizamos a aquisição do CRI lastreado em um terreno localizado em Londrina/PR. Trata-se de um financiamento por quatro anos, com rentabilidade de inflação + 5,90% a.a. Tal operação concede ao fundo o direito de preferência de participar de projeto de *built-to-suit* (BTS), se e somente se ele ocorrer e se o fundo aceitar as condições propostas. Caso contrário, carregaremos o CRI até seu vencimento.

VÍDEOS: Ainda no mês de setembro iniciamos a filmagem por drones de nossos imóveis, produzindo vídeos que permitem visualizar mais claramente a operação logística acontecendo, reduzindo assim distorções de informações que não são percebidas apenas pela análise do preço do aluguel por m² de ABL ou pela simples visualização das fotos e leitura de relatórios. Estes vídeos podem ser visualizado clicando [aqui](#).

ENGENHARIA: No final do ano passado fomos acionados pela Ambev – Santa Luzia/MG, relatando erosões no talude lateral, provenientes da execução de terraplanagem no terreno do vizinho. Diante do exposto, contratamos um laudo de vistoria cautelar, que expôs o risco de desabamento parcial. Portanto, fez-se necessário a tomada de providências emergenciais imediatas. Realizamos contato com o proprietário do terreno vizinho, solicitando a paralisação das obras e início da estabilização dos taludes antes do período de chuvas. Como não houve sucesso nas tratativas, optamos por ajuizar uma ação cautelar de produção antecipada de provas no dia 08/10/2020, com o objetivo de produzir antecipadamente prova pericial de engenharia na divisa dos imóveis. A liminar foi deferida no dia 20/11/2020, determinando a realização imediata da prova. Neste momento, aguardamos a efetiva intimação do proprietário do terreno vizinho e início da perícia. Em paralelo, optamos por ajuizar uma ação de obrigação de fazer e indenizatória, pela qual pleiteamos medidas cominatórias contra o proprietário do terreno vizinho referente à obra realizada no limite entre os imóveis. No dia 08/12/2020 foi deferida a adoção das medidas urgentes proferida, inclusive a paralisação da obra. Aguardando a citação e apresentação da defesa.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (REGIME CAIXA)

Valores (R\$)	Dezembro
Receita de Locação	1.213.142
Ambev	445.092
Mills	181.216
Symrise	439.168
Air Liquide	147.666
Diferimento de Aluguéis	0
Receita Financeira	312.891
Cotas FII's ⁽¹⁾	48.885
Total Receitas	1.574.918
Despesas Operacionais	(190.514)
Total Despesas	(190.514)
Subtotal	1.384.404
Reserva de Contingência [5% s/ Res. Caixa]	(73.435)
Ajuste para distribuição resultado	84.291
Resultado	1.395.260
Resultado Distribuído	1.307.426
Quantidade de Cotas	1.892.380
Resultado Distribuído / Cota	0,69

(1) Rendimentos, Lucro, Prejuízo, IRPJ.

RESUMO DA CARTEIRA

Ativos	R\$	%
Imóveis	153.776.043	77%
BTS Santa Luzia	59.259.963	30%
BTS Camaçari	20.735.455	10%
BTS Cotia	54.029.000	27%
BTS Campinas	19.751.625	10%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	7.440.973,08	4%
Tesouro Selic	2.366	0%
Itaú Soberano	7.438.607	4%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.327.306	3%
CRI HABITASEC	5.327.306	3%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.088.476	2%
CPFF11	2.005.534	1%
KNCR11	2.082.942	1%
Outros	27.826.711	14%
Contas a Receber	891.621	0%
Devedores Diversos	9.627	0%
Adiantamentos	161.698	0%
Despesas Antecipadas	42.619	0%
Imposto a Compensar	2	0%
Ações de Companhia Fechada (SPE Dengo)	26.721.144	13%
Total	198.459.509	100%

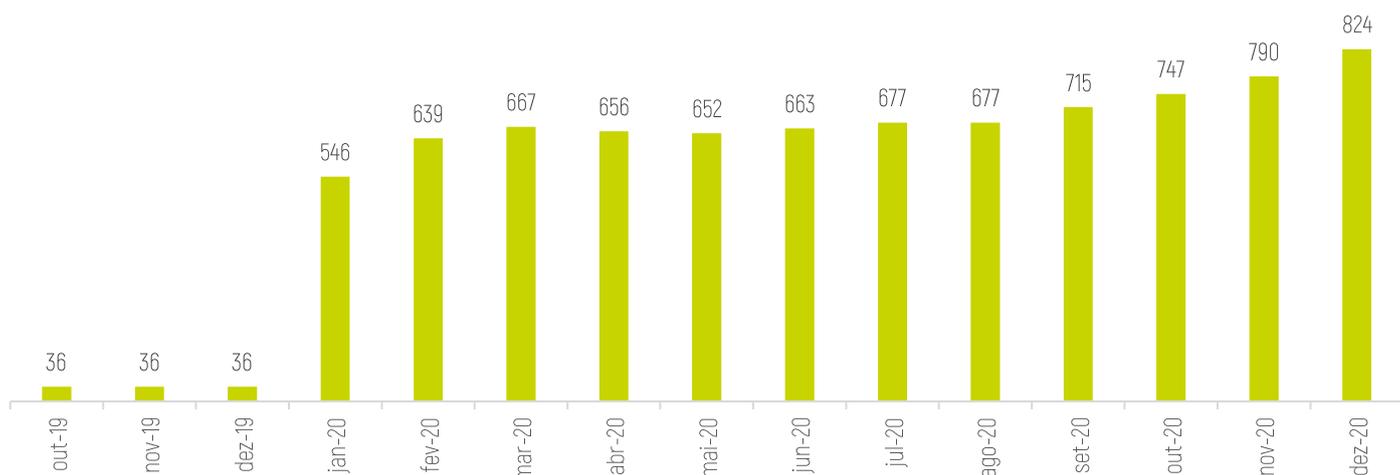
Pasivo	R\$	%
Circulante	2.715.654	99%
Rendimentos a Distribuir	2.423.539	89%
Impostos e Contribuições a Recolher	180	0%
Provisões e Contas a Pagar	259.391	10%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	32.543	
Total	2.715.653,9	99%

Patrimônio Líquido	R\$	%
Total	195.743.855,4	99%

HISTÓRICO DE EMISSÕES

Emissões	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Data da Emissão	03/10/2019	30/12/2019	23/03/2020
Quantidade de Cotas	800.000	568.210	524.170
Valor da Cota (R\$)	100,0	100,0	102,5
Volume (R\$)	80.000.000	56.821.000	53.727.425
<i>Dividend Yield</i>	8,76%	8,06%	5,93%
Valor da Cota na Bolsa (R\$)	101,9	101,9	101,9
Varição da Cota na Bolsa	1,90%	1,90%	-0,59%
Rentabilidade VVPR	10,66%	9,96%	5,35%
Rentabilidade CDI	3,97%	2,78%	1,81%
Rentabilidade IFIX	7,25%	-10,24%	32,31%

COTISTAS

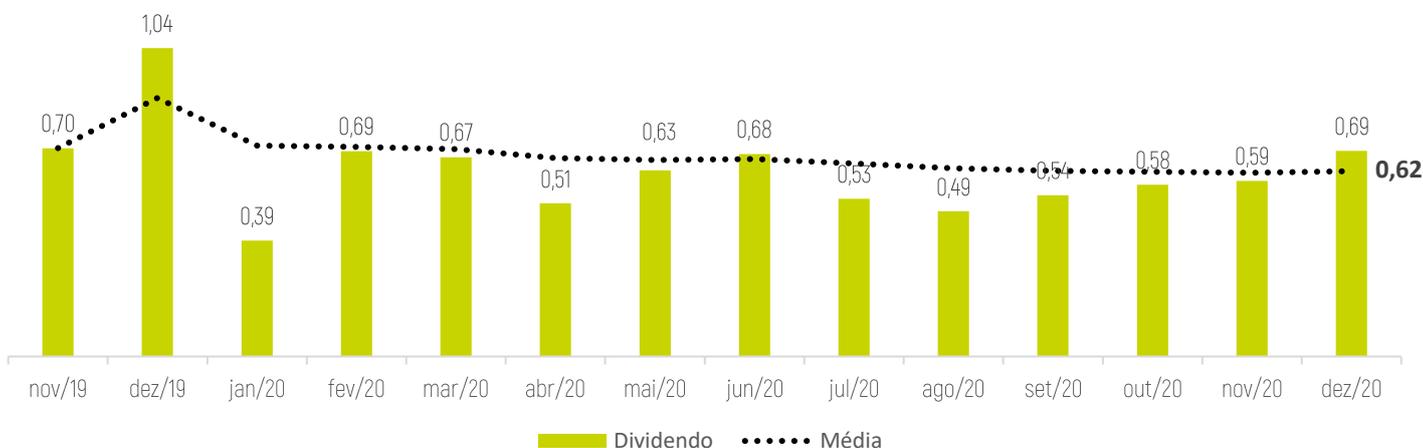


LIQUIDEZ

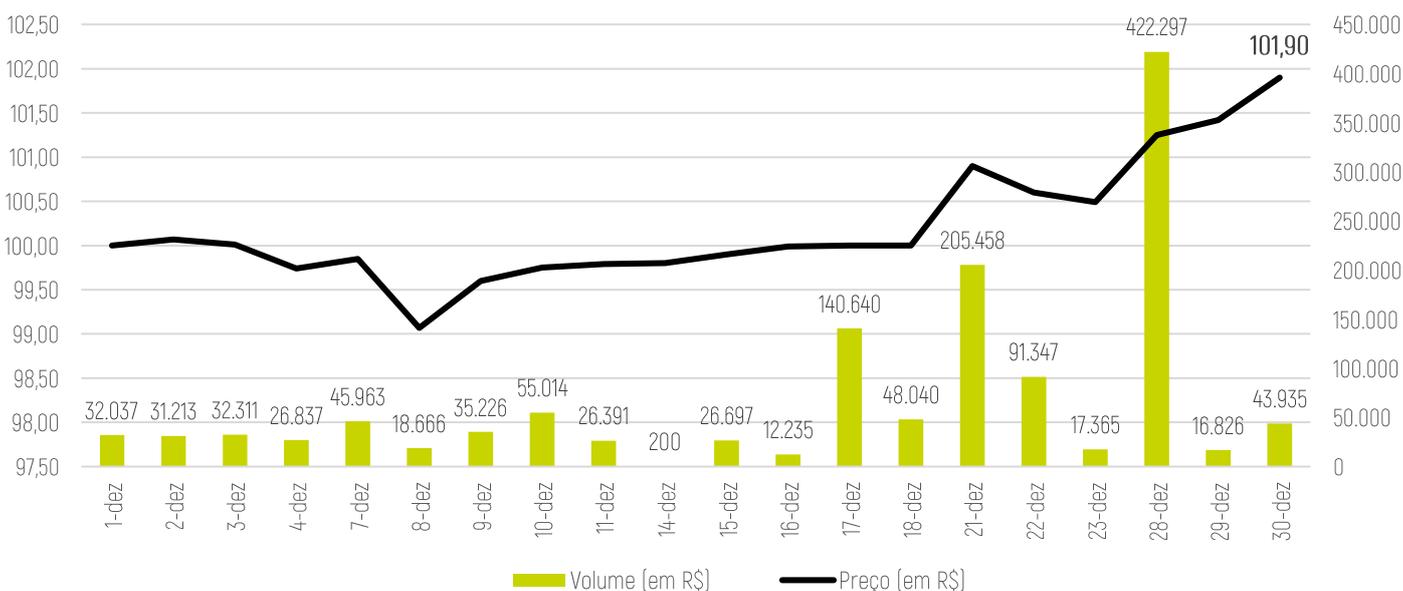
Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 66.435. O volume negociado no mês atingiu R\$ 1.328.697, correspondente a 0,69% do valor de mercado do Fundo.

	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro (R\$)	1.328.697	67.939.620	67.939.620
Giro	0,69%	35,23%	35,23%
Presença em Pregões	100,00%	98,39%	98,39%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)



VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME NEGOCIADO



IMÓVEIS

1. BTS SANTA LUZIA

Locatário	Ambev
Localização	Av. Beira Rio, 5.777- Santa Luzia/MG
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2025
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	07/10/2019
Mês de Reajuste	Setembro
Área de Terreno	102.423 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	16.120 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 455.345



2. BTS CAMAÇARI

Locatário	Mills
Localização	Rod. BA 535, km 14 - Camaçari/BA
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2025
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	04/10/2019
Mês de Reajuste	Junho
Área de Terreno	36.072 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 181.216



3. BTS COTIA

Locatário	Symrise
Localização	Av. Capuava, 1.000 - Cotia/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2026
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	27/12/2019
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	14.184 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 439.168



4. BTS CAMPINAS

Locatário	Air Liquide
Localização	Rua Ronald Cladstone Negri, 557 Campinas/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2025
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	30/04/2020
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	26.176 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.999 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 157.321



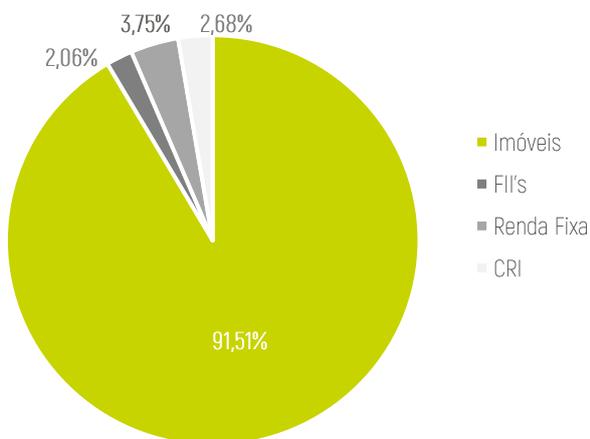
5. BTS FARIA LIMA

Locatário	Dengo
Localização	Av. Faria Lima, 196 - São Paulo/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2035
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	30/09/2020
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	801 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.499 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 182.739



CARTEIRA

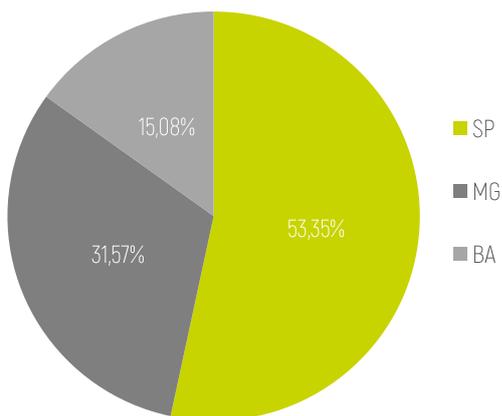
Alocação de Investimentos [% de Ativos]



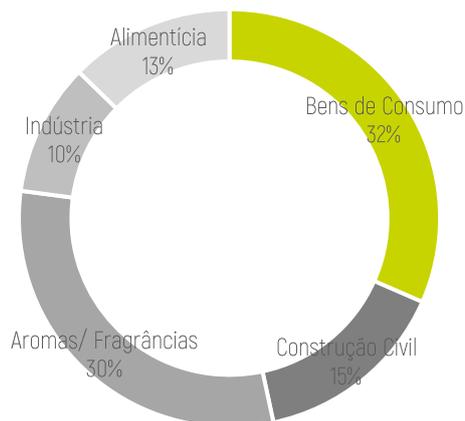
Receita por Empreendimento



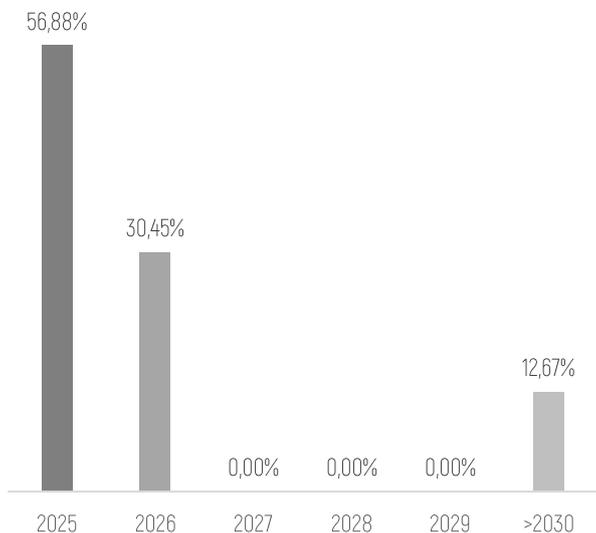
Receita por Localização



Receita por classe



Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Tipo de Contrato



INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	FII V2 Properties
Site	www.v2properties.com.br
CNPJ	33.045.581/0001-37
Código BOVESPA	VVPR11
Classificação ANBIMA	FII de Renda – Gestão Ativa – Setor Híbrido
Gestor	V2 Investimentos Ltda.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Público Alvo	Investidores em Geral
Objetivo	Investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação, para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis, conforme previsto no Regulamento do Fundo
Taxa de Administração	1,05% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; Caso o Fundo passe a integrar o IFIX ¹ ou outro índice de mercado, a taxa será cobrada pelo valor de Mercado do Fundo
Prêmio de Performance	Não há
Data de Início	03/10/2019

GLOSSÁRIO

Valor de Mercado	Valor da cota no mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo;
Cota Valor de Mercado	Valor da cota do mercado secundário na data do fechamento do relatório;
Valor Patrimonial	Valor do patrimônio líquido do fundo (contábil);
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo;
Rendimentos	Correspondente a distribuição dos ganhos com rendimentos de uma cota;
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês que representa a rentabilidade dos dividendos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a Cota Valor de Mercado.
Retorno Mensal	Retorno considerando o ganho de capital e rendimentos distribuídos no mês.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação;
Vacância Física	Corresponde a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total do fundo;
IFIX	Indicador de desempenho médio das cotações dos Fundos Imobiliários negociados nos mercados de bolsa e balcão organizados da B3.

Fale conosco (11) 3078 9657
 ri.imobiliario@v2investimentos.com.br
 v2properties.com.br



Este documento tem fins meramente informativos não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento de ativos; Apesar do cuidado utilizado tanto na obtenção quanto no manuseio das informações apresentadas, a V2 Investimentos não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem tampouco por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação; · RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO- FGC. LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE INVESTIR; É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento dos fundos de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. · Não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de Longo Prazo.