

FII V2 PROPERTIES
VVPR11

JANEIRO 2021



www.v2properties.com.br

JANEIRO.2021

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\$ 103,42	922
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,62 por cota	7,36%	1,32%	31.571 m²	0,00%

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

JANEIRO: No mês de janeiro, a rentabilidade do Fundo, considerando a variação da cota somada ao rendimento distribuído no mês, foi de 1,32%.

BTS CAMPINAS: Formalizamos aditamento contratual alongando o prazo de vencimento do contrato por mais 03 (três) anos, passando para dezembro de 2027, e mantendo sua característica de contrato atípico, em contrapartida, substituímos o índice de reajuste do contrato de IGPM/FGV por IPCA/IBGE.

COMUNICADO: No dia 18 de janeiro de 2021 foi informado aos cotistas e ao mercado, o encerramento da 4ª Emissão do Fundo, para a subscrição de 413.391 novas cotas, no montante de R\$ 41.508.590,31. Para fins de recebimento de dividendos, as cotas foram unificadas a partir do fechamento do mês de Janeiro, portanto, farão jus à distribuição juntamente com os demais cotistas do fundo a partir de Fevereiro.

ENGENHARIA: BTS Santa Luzia - No mês de janeiro, foi realizada a proteção no talude para evitar novos deslizamentos no período de chuvas. O inquilino optou por não acionar o seguro patrimonial, e portanto, todas as obras emergenciais estão sendo por ele custeadas. As obras de terraplanagem no imóvel vizinho estão paralisadas conforme liminar deferida. Ainda aguardamos agendamento para realização da perícia judicial.

MERCADO: O analista Daniel Isaac Nigri fez a análise do VPR11 para o Site Clube Fii ressaltando o potencial de crescimento e recomendando a compra do fundo, com preço-alvo a R\$ 110,00 / cota. Quem se interessar pode solicitar o relatório diretamente no site Clube FII ou pode entrar em contato pelo e-mail: dicadehoje7@gmail.com.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (REGIME CAIXA)

Descritivo	Valores (R\$)
Receita de Locação	1.408.104
Ambev	455.345
Mills	181.216
Symrise	439.168
Air Liquide	149.635
Dengo	182.739
Diferimento de Aluguéis	0
Receita Financeira	13.069
Cotas FIs ⁽¹⁾	[45.881]
Total Receitas	1.375.292
Despesas Operacionais	[195.192]
Total Despesas	[195.192]
Subtotal	1.180.100
Reserva de Contingência [5% s/ Res. Caixa] ⁽²⁾	0
Ajuste para distribuição resultado	20.476
Resultado	1.200.576
Resultado Distribuído	1.182.204
Quantidade de Cotas	1.892.380
Resultado Distribuído / Cota	0,62

(1) Ajuste contábil da distribuição do caixa da SPE do imóvel da Dengo.

(2) Por conta do saldo em caixa remanescente de R\$ 124 mil proveniente da aquisição da SPE de Dengo, este mês de Janeiro e Fevereiro, não faremos a retenção da reserva de contingência.

RESUMO DA CARTEIRA

Ativos	R\$	%
Imóveis	180.459.711	91%
BTS Santa Luzia	59.274.577	30%
BTS Camaçari	20.771.518	10%
BTS Cotia	54.029.000	27%
BTS Campinas	19.751.625	10%
BTS Faria Lima	26.632.991	13%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	7.572.066,87	4%
Tesouro Selic	2.193	0%
Itaú Soberano	7.569.874	4%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.233.340	3%
CRI HABITASEC	5.233.340	3%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.107.449	2%
CPFF11	2.063.254	1%
KNCR11	2.044.195	1%
Outros	1.109.781	1%
Contas a Receber	893.590	0%
Devedores Diversos	9.627	0%
Adiantamentos	161.698	0%
Despesas Antecipadas	33.616	0%
Imposto a Compensar	0	0%
Depósitos Judiciais	11.250	0%
Total	198.482.348	100%

Pasivo	R\$	%
Circulante	2.758.969	100%
Rendimentos a Distribuir	2.508.002	91%
Impostos e Contribuições a Recolher	184	0%
Provisões e Contas a Pagar	250.782	9%
Total	2.758.969	100%

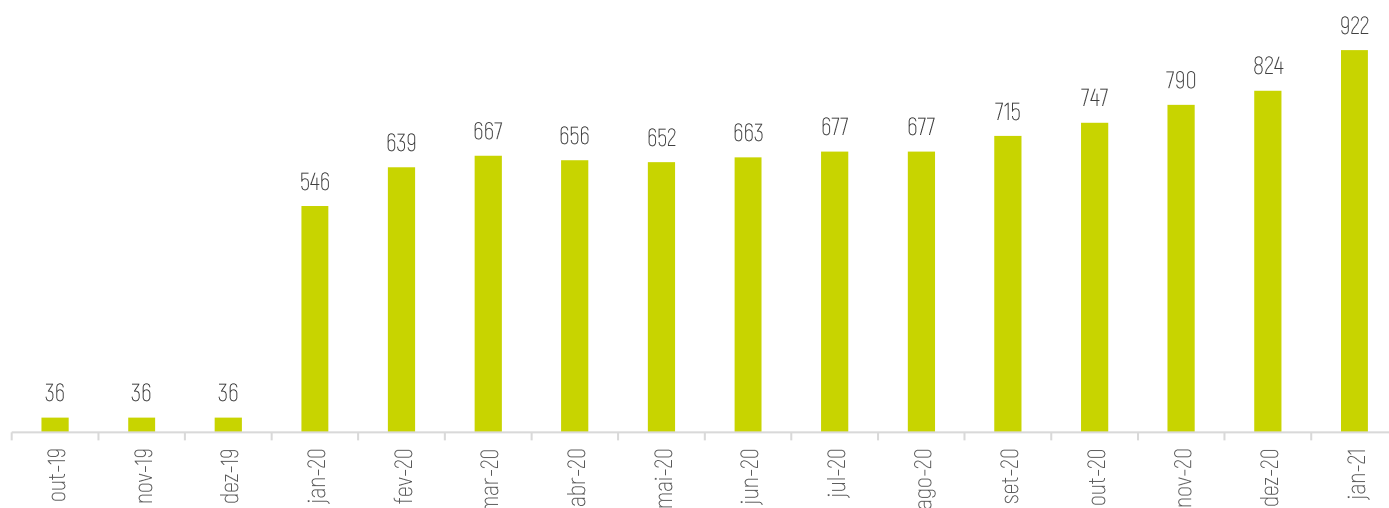
Patrimônio Líquido	R\$	%
Total	195.723.379	99%

HISTÓRICO DE EMISSÕES

Emissões	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão ¹
Data da Emissão	03/10/2019	30/12/2019	23/03/2020	16/01/2021
Quantidade de Cotas	800.000	568.210	524.170	413.391
Valor da Cota (R\$)	100,0	100,0	102,5	100,4
Volume (R\$)	80.000.000	56.821.000	53.727.425	41.508.590
<i>Dividend Yield</i>	8,76%	8,06%	5,93%	0,69%
Valor da Cota na Bolsa (R\$)	101,9	101,9	101,9	101,9
Variação da Cota na Bolsa	1,90%	1,90%	-0,59%	1,48%
Rentabilidade VVPR	10,66%	9,96%	5,35%	2,17%
Rentabilidade CDI	4,14%	4,16%	1,97%	0,07%
Rentabilidade IFIX	7,16%	7,57%	32,74%	0,75%

[1] As novas cotas da 4ª Emissão, apenas serão convertidas no Fundo em Fevereiro.

COTISTAS

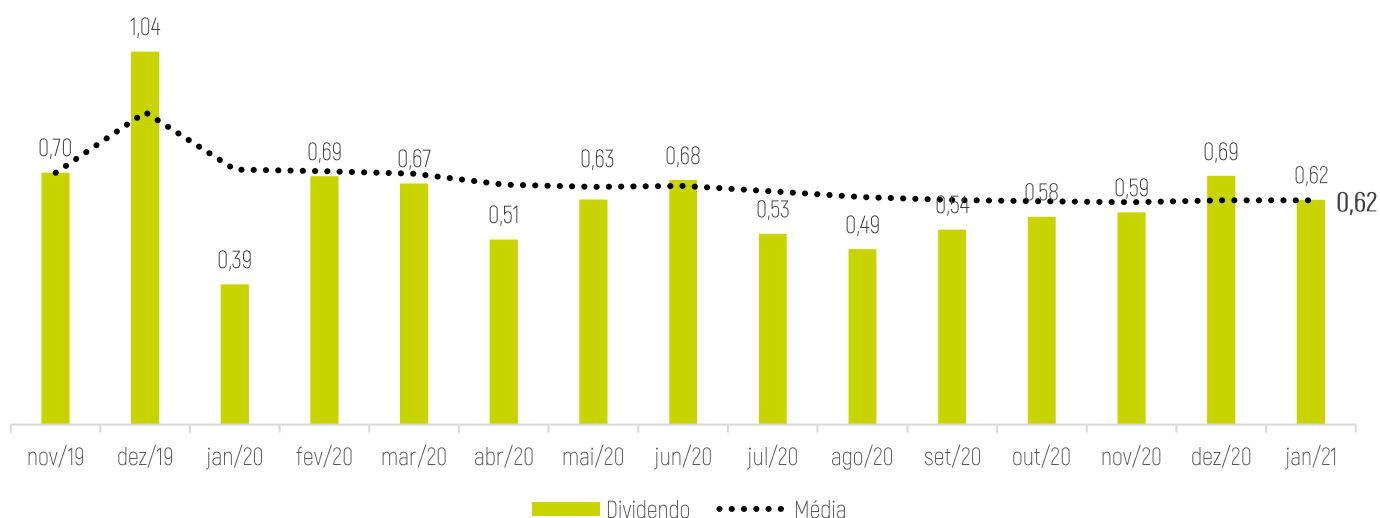


LIQUIDEZ

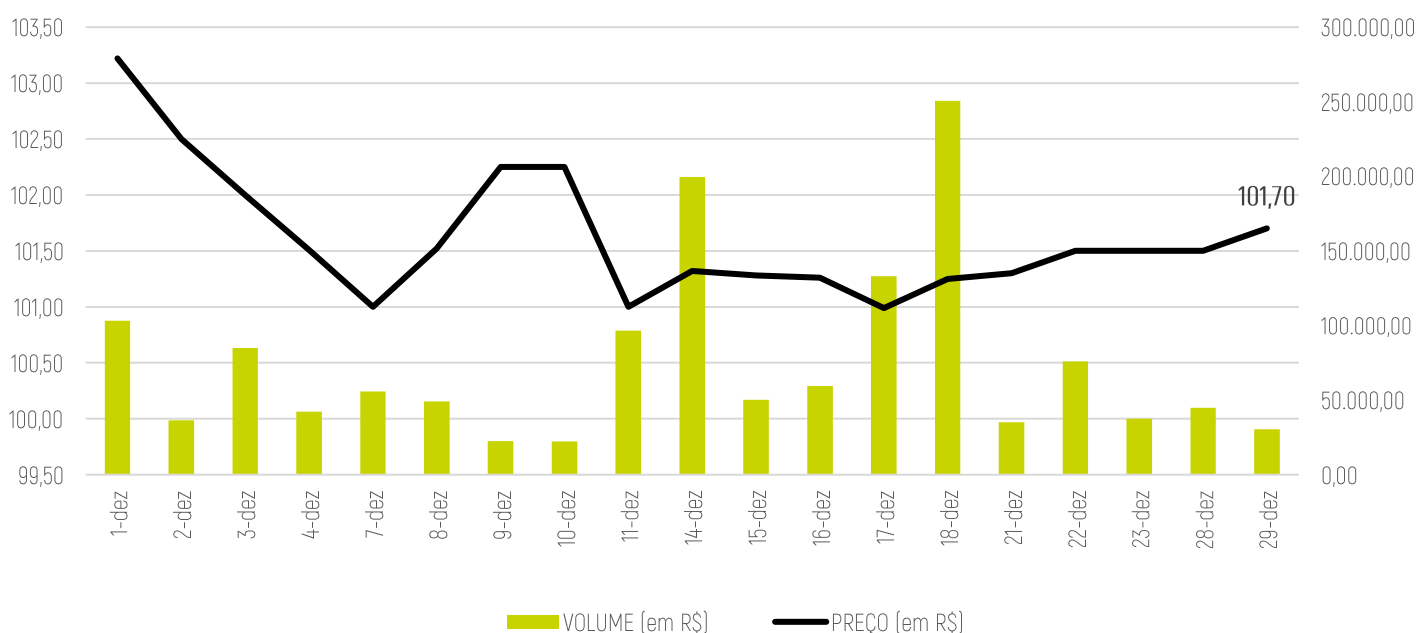
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 75.239. O volume negociado no mês atingiu R\$ 1.429.550, correspondente a 0,74% do valor de mercado do Fundo.

	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro (R\$)	1.429.550	1.429.550	30.121.041
Giro	0,74%	0,74%	15,65%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	98,78%

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



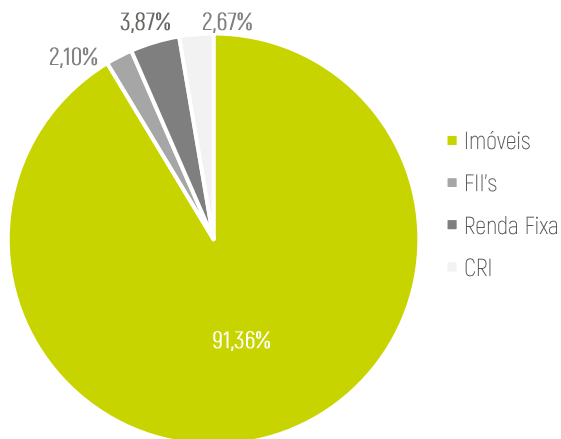
5. BTS FARIA LIMA

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

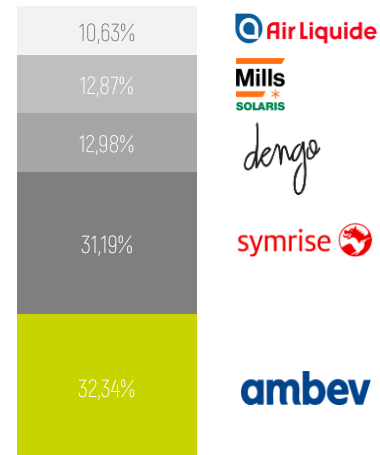


CARTEIRA

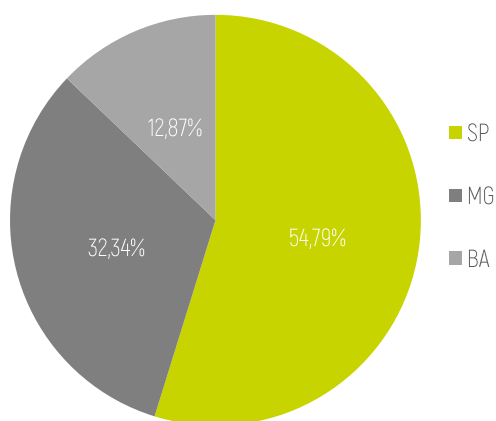
Alocação de Investimentos [% de Ativos]



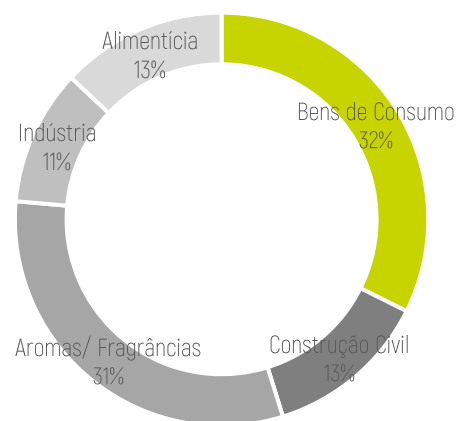
Receita por Empreendimento



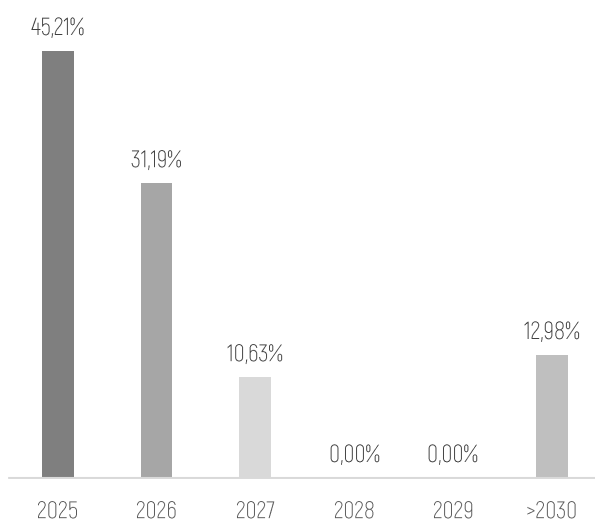
Receita por Localização



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

1 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.