

FII V2 PROPERTIES
VVPR11

FEVEREIRO 2021



www.v2properties.com.br

FEVEREIRO.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\$ 235,7 milhões	R\$ 231,3 milhões	R\$ 102,25	R\$ 100,33	977
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,62 por cota	7,25%	1,15%	31.571 m ²	0,00%

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

FEVEREIRO: No mês de fevereiro, a rentabilidade do Fundo, considerando a variação da cota somada ao rendimento distribuído no mês, foi de 1,15%.

DISTRATO: BTS - ATENTO: No dia 10 de fevereiro de 2021 foi informado aos cotistas e ao mercado, que o Fundo celebrou o Distrato do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do imóvel locado à Atento Brasil S.A., localizado no município de Salvador/BA.

NOVA AQUISIÇÃO: BTS - AMBEV: No dia 12 de fevereiro de 2021 foi informado aos cotistas e ao mercado, que o Fundo celebrou instrumento particular de Compra e Venda de Ações ("SPA"), tendo como objetivo a compra, sujeita à superação das condições suspensivas, da totalidade das ações da sociedade de propósito específico detentora do imóvel locado à Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, localizado no município de Feira de Santana/BA, através de um contrato atípico na modalidade de *built-to-suit*, com prazo de vigência até junho de 2027 e aluguel vigente no valor de R\$ 307.103,39 (Julho/20). A ABL do imóvel é de 11.295 m², sendo 75.000 m² de terreno e *cap rate* atualizado de 9,05% a.a. (IPCA: 4,99% Jul/20-Fev/21). O valor da a ser desembolsado pela fundo será de R\$ 42.754.908,00.

IRPF - 2020: Os informes de rendimento referentes ao ano de 2020 estão disponíveis para o investidor, conforme previsto na Instrução Normativa nº 1215 da Receita Federal, através: **(i) via física:** os informes foram enviados via correios para o endereço dos cotistas disponibilizados pela B3; e **(ii) via digital:** através do link: <http://portaldoinvestidor.btgpactual.com/>.

ENGENHARIA: BTS Santa Luzia - No mês de Fevereiro realizamos o orçamento para substituição da caixa d'água, cuja troca será realizada em Março. Também foram realizadas as obras de contenção e manutenção dos taludes, devido a uma obra de terraplanagem do vizinho, cujos parâmetros foram constatados como irregulares às normas. Isso ocasionou o deslocamento do muro e provocou rachaduras no prédio administrativo. Os custos desta obra foram orçados em aproximadamente R\$ 1 milhão e serão arcados pelo Locatário. Já está em curso um processo contra o imóvel vizinho, para reembolsar estas despesas. As obras de terraplanagem no imóvel vizinho estão paralisadas, conforme liminar deferida. Aguardamos agendamento para realização da perícia judicial.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (REGIME CAIXA)

Fevereiro.21

Descritivo	Valores (R\$)
Receita de Locação	1.441.236
Ambev	455.345
Mills	181.216
Symrise	459.008
Air Liquide	155.049
Dengo	190.617
Despesas por Aquisição de Imóvel	(2.791)
Receita Financeira	37.502
Cotas FII's	136.501
Total Receitas	1.612.449
Despesas Operacionais	(183.050)
Total Despesas	(183.050)
Subtotal	1.429.399
Reserva de Contingência (5% s/ Res. Caixa)	(5.144)
Ajuste para distribuição resultado	(343)
Resultado	1.423.912
Quantidade de Cotas	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,6175

RESUMO DA CARTEIRA

Fevereiro.21

Ativos	R\$	%
Imóveis	180.496.587	77,0%
BTS Santa Luzia	59.250.000	25,3%
BTS Camaçari	20.720.000	8,8%
BTS Cotia	54.029.000	23,1%
BTS Campinas	19.751.000	8,4%
BTS Faria Lima	26.746.587	11,4%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	43.555.855	18,6%
Tesouro Selic	452.677	0,2%
Itaú Soberano	43.103.178	18,4%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6.914.277	3,0%
CRI HABITASEC	6.914.277	3,0%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	2.085.760	0,9%
KNCRI1	2.085.760	0,9%
Outros	1.216.020	0,5%
Contas a Receber	918.844	0,4%
Devedores Diversos	9.627	0,0%
Adiantamentos	232.996	0,1%
Despesas Antecipadas	43.201	0,0%
Imposto a Compensar	103	0,0%
Depósitos Judiciais	11.250	0,0%
Total	234.268.500	100,0%

Pasivo	R\$	%
Circulante	2.927.439	100,0%
Rendimentos a Distribuir	2.624.488	89,7%
Impostos e Contribuições a Recolher	14.080	0,5%
Provisões e Contas a Pagar	260.308	8,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	28.563	1,0%
Total	2.927.439	100,0%

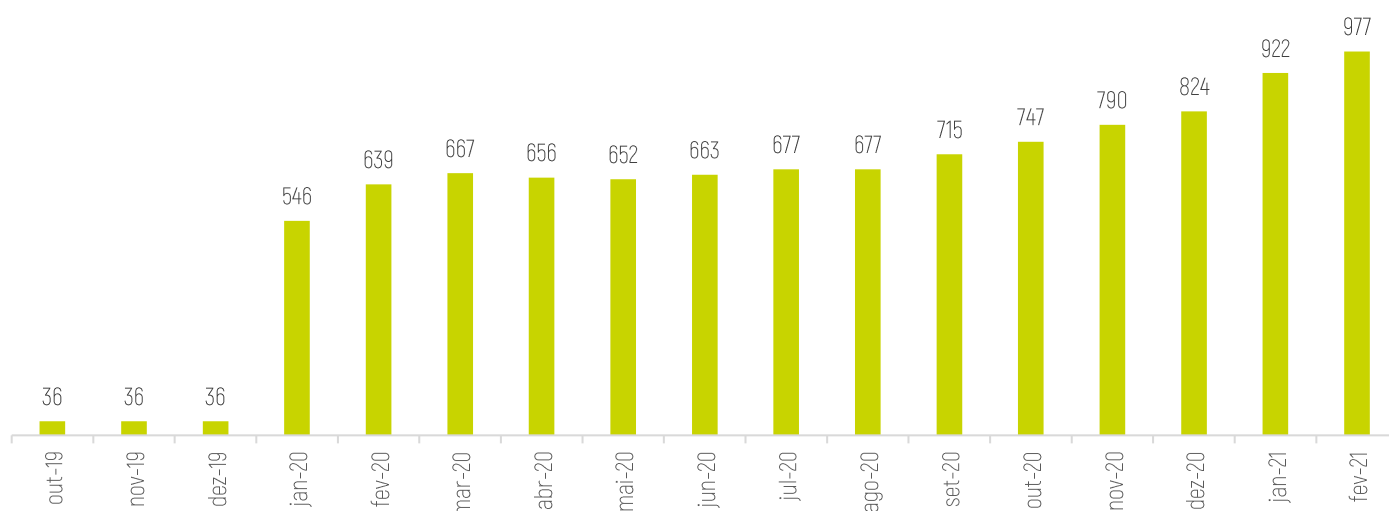
Patrimônio Líquido	R\$	%
Total	231.341.061	98,8%

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>	10,00%	9,30%	7,17%	1,93%
Valor da Cota na Bolsa (R\$)	102,3	102,3	102,3	102,3
Variação da Cota na Bolsa	2,25%	2,25%	-0,24%	1,83%
Rentabilidade VVPR	12,25%	11,55%	6,93%	3,77%
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

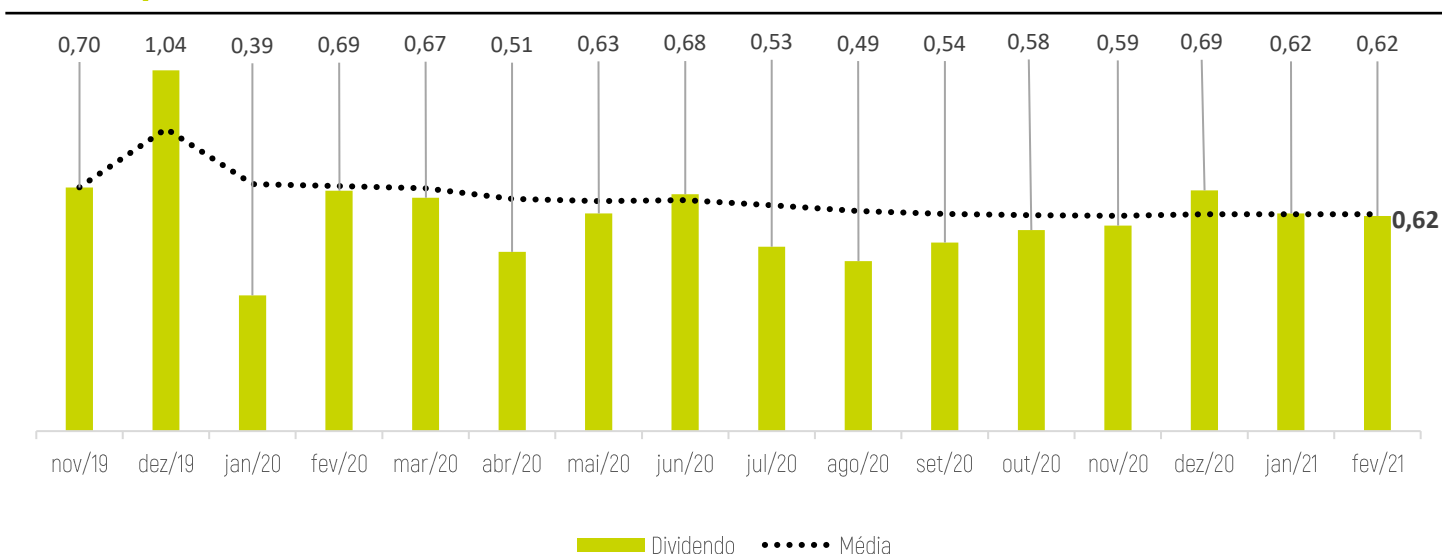


LIQUIDEZ

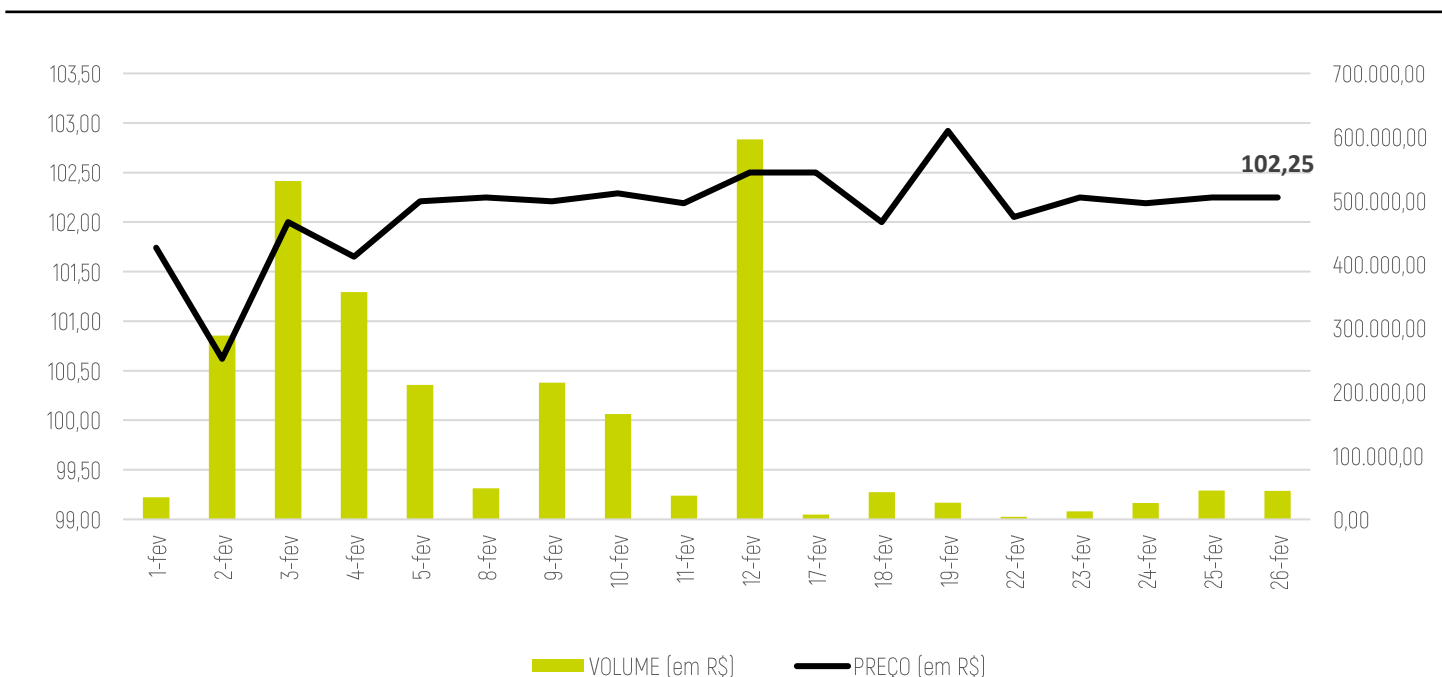
No mês de fevereiro, o fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 134.625,90, um aumento de 79% quando comparado ao mês de janeiro. O volume negociado no mês atingiu R\$ 2.692.518,00, correspondente a 1,14% do valor de mercado do Fundo.

	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro (em milhões de R\$)	2.692.518	4.122.067	25.300.029
Giro	1,14%	1,75%	10,73%
Presença em Pregões	100%	100%	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

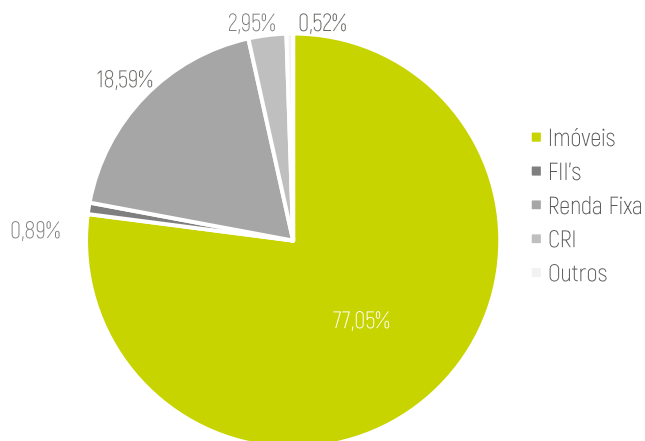
Locatário	Dengo
Localização	Av. Faria Lima, 196 - São Paulo/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2035
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	30/09/2020
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	801 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.499 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 182.739



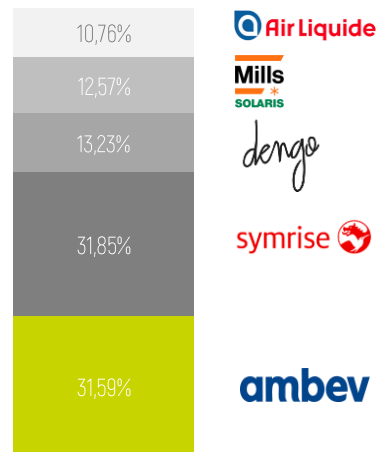
CARTEIRA

Obs: os gráficos abaixo ainda não foram atualizados com o BTS Ambev – Feira de Santana / BA.

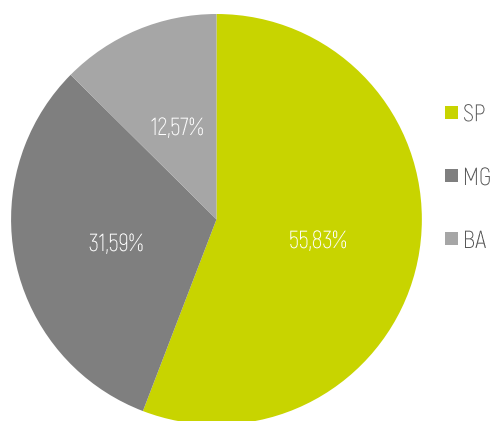
Alocação de Investimentos [% de Ativos]



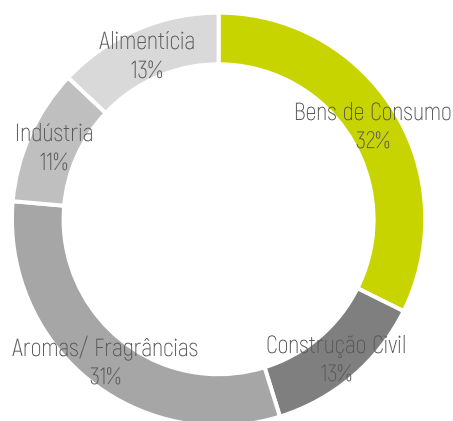
Receita por Empreendimento



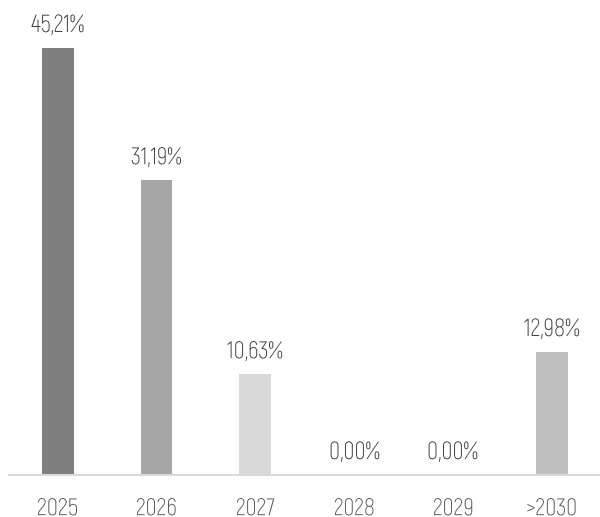
Receita por Localização



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.