

# FII V2 PROPERTIES VVPR11

**ABRIL 2021**



**[www.v2properties.com.br](http://www.v2properties.com.br)**

## ABRIL.2021

Cadastre-se [aqui](#) para receber um e-mail automaticamente sempre que uma nova informação for publicada no site do Fundo.

## RESUMO

| Valor de Mercado   | Valor Patrimonial | Cota Valor Mercado | Cota Valor Patrimonial | Nº de Cotistas<br>(30.04.21) |
|--------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|
| R\$ 230,12 milhões | R\$ 231,3 milhões | R\$ 99,80          | R\$ 100,33             | 1.024                        |
| Rendimento         | Dividend Yield    | Retorno Mensal     | ABL Total              | Vacância Física              |
| R\$ 0,63 por cota  | 7,51%             | -0,45%             | 42.867,04 m²           | 0,00%                        |

[Observar o Glossário na página 09 para o cálculo do *Dividend Yield* e Retorno Mensal]

**ABRIL:** No mês de abril, a rentabilidade do Fundo foi de -0,45%, sendo -1,08% de variação da cota e +0,63% de rendimento distribuído.

**AQUISIÇÃO: BTS - AMBEV:** No dia 20 de abril foi liquidada a recompra do CRI referente ao BTS – Feira de Santana. No próximo mês, o aluguel no valor de R\$ 307.103,39 (Julho/20) será devido ao fundo. A ABL do imóvel é de 11.295 m², sendo 75.000 m² de terreno e *cap rate* atualizado da transação de 9,07% a.a.

**V2 PROPERTIES – FII | Vídeo Institucional:** No mês de março produzimos mais um vídeo institucional, que permite visualizar claramente os imóveis e as características do Fundo.

[V2 Properties - FII \(VVPR11\) - YouTube](#)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO <sup>1</sup>

Mar.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                             | 0                |
| Receita Financeira                                           | 53.350           |
| Cotas FII's <sup>2</sup>                                     | 80.921           |
| <b>Total Receitas</b>                                        | <b>1.575.507</b> |
| Despesas Operacionais                                        | (231.201)        |
| <b>Total Despesas</b>                                        | <b>(231.201)</b> |
| <b>Subtotal</b>                                              | <b>1.344.306</b> |
| Reserva de Contingência (5% do Resultado Caixa) <sup>3</sup> | 71.894           |
| Ajuste para distribuição resultado                           | 24.908           |
| <b>Resultado</b>                                             | <b>1.441.107</b> |
| Quantidade de Cotas                                          | 2.305.771        |
| <b>Resultado Distribuído / Cota</b>                          | <b>0,625</b>     |

(1) O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribuirá em Maio (07/05/2021), os aluguéis recebidos ao longo do mês de Abril (M-1), referentes à competência de Março (M-2). (2) Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ. (3) A reserva de contingência será extornada ao longo dos meses, pois temos hoje cerca de R\$ 2,2 milhões em caixa, aplicado no KNCR11.

## RESUMO DA CARTEIRA

Posição Fech.: 30.Abr.2021

| Ativos                                            | R\$                | %             |
|---------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Imóveis</b>                                    | <b>223.345.687</b> | <b>96%</b>    |
| BTS Santa Luzia                                   | 59.250.000         | 25%           |
| BTS Camaçari                                      | 20.720.000         | 9%            |
| BTS Cotia                                         | 54.029.000         | 23%           |
| BTS Campinas                                      | 19.751.000         | 8%            |
| BTS Faria Lima                                    | 26.747.687         | 11%           |
| BTS Feira de Santana                              | 42.848.000         | 18%           |
| <b>Cotas de Fundo de Renda Fixa</b>               | <b>774.430</b>     | <b>0%</b>     |
| Tesouro Selic                                     | 4.659              | 0,0%          |
| Itaú Soberano                                     | 769.771            | 0,3%          |
| <b>Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>    | <b>6.521.193</b>   | <b>3%</b>     |
| CRI HABITASEC                                     | 6.521.193          | 2,8%          |
| <b>Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário</b> | <b>2.217.735</b>   | <b>1%</b>     |
| KNCR11                                            | 2.217.735          | 1,0%          |
| <b>Ativo Total</b>                                | <b>232.859.045</b> | <b>100,0%</b> |

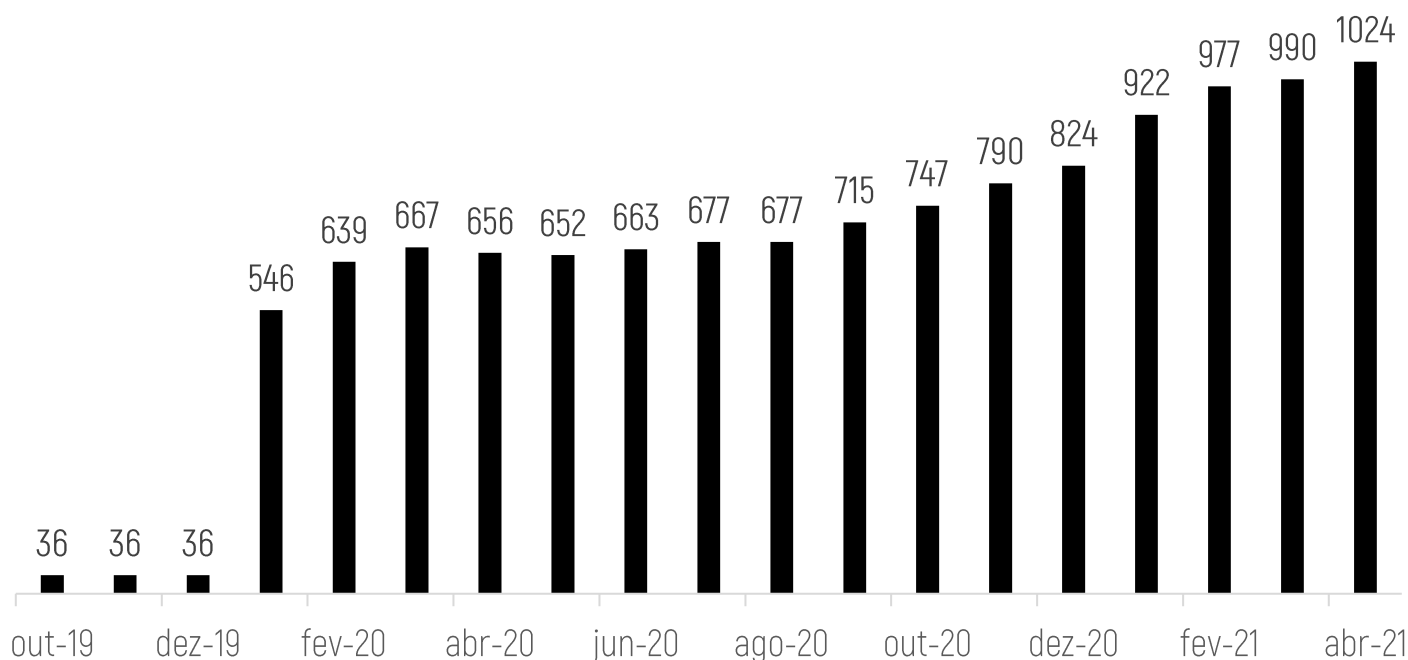
## HISTÓRICO DE EMISSÕES | RENTABILIDADES

Cota Fech. Mês

R\$ 99,80

| Emissões                               | 1ª Emissão     | 2ª Emissão       | 3ª Emissão       | 4ª Emissão       |
|----------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Data da Emissão                        | 03/10/2019     | 30/12/2019       | 23/03/2020       | 18/01/2021       |
| Quantidade de Cotas                    | 800.000        | 568.210          | 524.170          | 413.391          |
| Valor da Cota                          | R\$ 100,00     | R\$ 100,00       | R\$ 102,50       | R\$ 100,41       |
| Volume Captado                         | R\$ 80 milhões | R\$ 56,8 milhões | R\$ 53,7 milhões | R\$ 41,5 milhões |
| Rentabilidade Acumulada dos Dividendos | 11,25%         | 10,55%           | 8,42%            | 3,18%            |
| Rentabilidade Acumulada da Cota        | -0,20%         | -0,20%           | -2,63%           | -0,61%           |
| <b>Rentabilidade Acumulada Total</b>   | <b>11,05%</b>  | <b>10,35%</b>    | <b>5,79%</b>     | <b>2,58%</b>     |
| Rentabilidade Acumulada   CDI          | 4,70%          | 3,50%            | 2,53%            | 0,61%            |
| Rentabilidade Acumulada   IFIX         | 6,92%          | -10,52%          | 31,90%           | 0,03%            |

## COTISTAS | Histórico de Evolução (fechamento do mês)

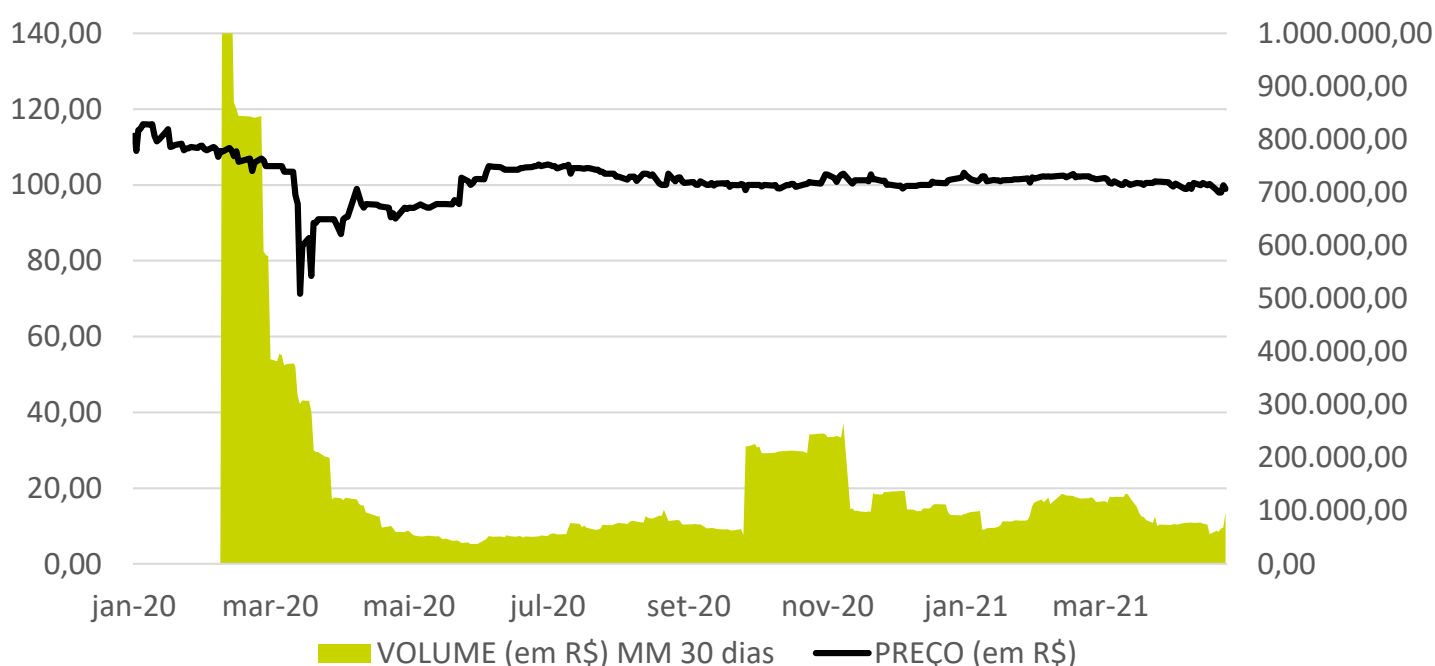


## LIQUIDEZ

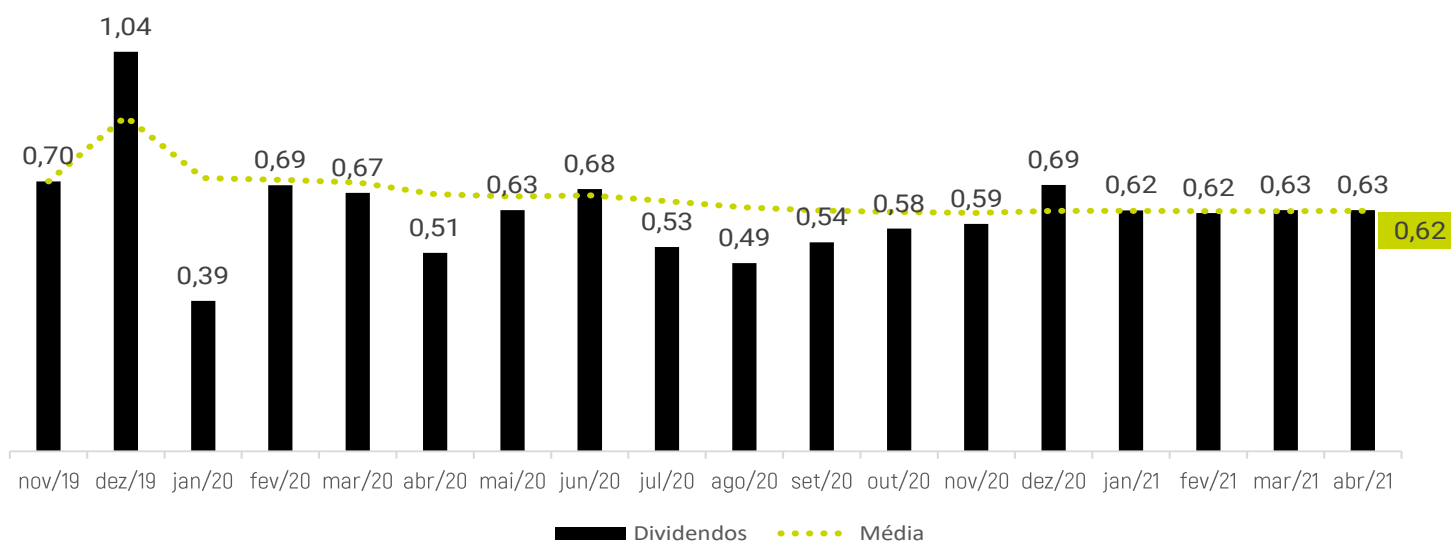
No mês, o fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 111,8 mil reais. O volume negociado no mês atingiu R\$ 2,2 milhões de reais, correspondente a 1% do valor de mercado do Fundo.

|                                                   | Mês           | Ano           | 12 meses       |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Volume Financeiro                                 | R\$ 2.236.341 | R\$ 8.387.420 | R\$ 25.792.934 |
| Giro (Volume Financeiro / Valor de Mercado Fundo) | 1%            | 4%            | 11%            |
| Participação em pregões                           | 100%          | 100%          | 99%            |

## VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME NEGOCIADO DIÁRIO (Média Móvel "MM" – 30 dias)



## DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)



**IMÓVEIS**
**1. BTS SANTA LUZIA | [V2 PROPERTIES - FII | Santa Luzia, BH - YouTube](#)**

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


**2. BTS CAMAÇARI | [V2 PROPERTIES - FII | Camaçari, BA - YouTube](#)**

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


**3. BTS COTIA | [V2 PROPERTIES - FII | Cotia, SP - YouTube](#)**

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





**4. BTS CAMPINAS | [V2 PROPERTIES - FII | Campinas, SP - YouTube](#)**

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Locatário                | Air Liquide                                 |
| Localização              | Rua Ronald Cladstone Negri, 557 Campinas/SP |
| Tipo de Contrato         | Atípico                                     |
| Vencimento do Contrato   | Dez.2027                                    |
| Participação do Fundo    | 100%                                        |
| Data de Aquisição        | 30/04/2020                                  |
| Mês de Reajuste          | Dezembro                                    |
| Área de Terreno          | 26.176 m <sup>2</sup>                       |
| Área Bruta Locável (ABL) | 1.999 m <sup>2</sup>                        |
| Aluguel Base Vigente     | R\$ 157.321                                 |


**5. BTS FARIA LIMA | [V2 PROPERTIES - FII | Faria Lima, SP - YouTube](#)**

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


**6. BTS FEIRA DE SANTANA | [EM PRODUÇÃO...](#)**

|                          |                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|
| Locatário                | Ambev                                           |
| Localização              | Rod. BR 324, km 530 - CIS - Feira de Santana/BA |
| Tipo de Contrato         | Atípico                                         |
| Vencimento do Contrato   | Jun.2027                                        |
| Participação do Fundo    | 100%                                            |
| Data de Aquisição        | 31/03/2021                                      |
| Mês de Reajuste          | Junho                                           |
| Área de Terreno          | 75.000 m <sup>2</sup>                           |
| Área Bruta Locável (ABL) | 11.295 m <sup>2</sup>                           |
| Aluguel Base Vigente     | R\$ 307.103                                     |

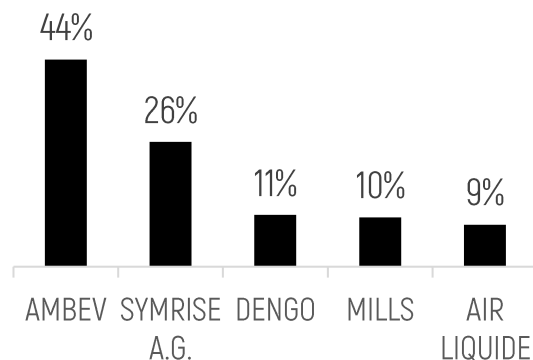




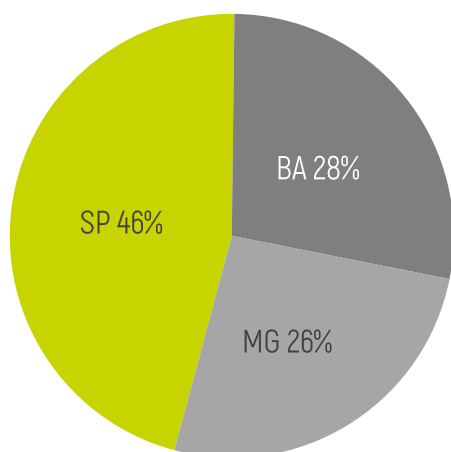
## CARTEIRA

| Ativo                      | %           | Classificação   | Cap Rate   |
|----------------------------|-------------|-----------------|------------|
| BTS   Cotia, SP            | 26%         | Corporativo     | 10,01%     |
| BTS   Santa Luzia, MG      | 26%         | Logístico       | 9,76%      |
| BTS   Feira de Santana, BA | 17%         | Logístico       | 8,62%      |
| BTS   Camaçari, BA         | 10%         | Logístico       | 11,21%     |
| BTS   Campinas, SP         | 9%          | Industrial      | 9,96%      |
| BTS   Faria Lima, SP       | 8%          | Varejo          | 8,33%      |
| CRI   20I0573995           | 3%          | Crédito Privado | IPCA+5,90% |
| FII   KNCR11               | 1%          | Crédito Privado | IPCA+4,20% |
| Renda Fixa   Tít. Púb.     | 0%          | Renda Fixa      | 3,50%      |
| <b>Total</b>               | <b>100%</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>   |

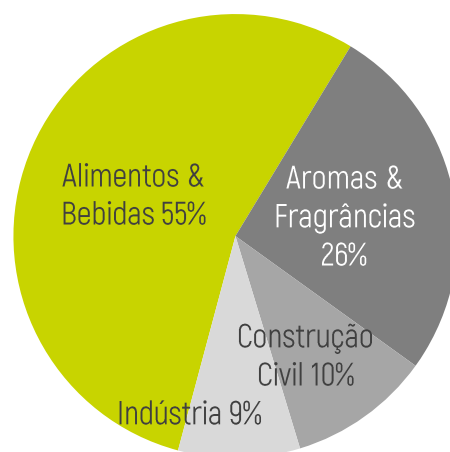
Receita de Locação por Inquilino



Receita por Localização

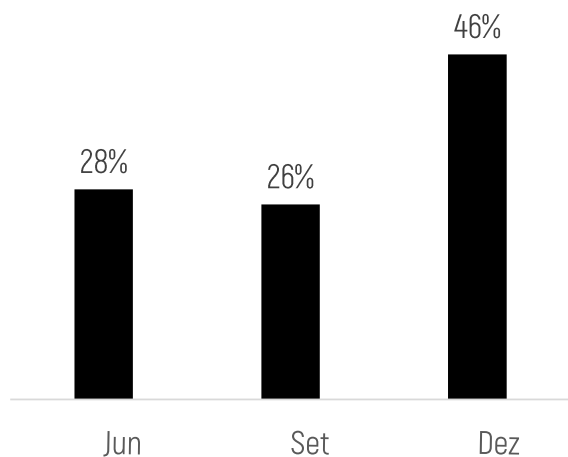


Receita por Setor de Atuação

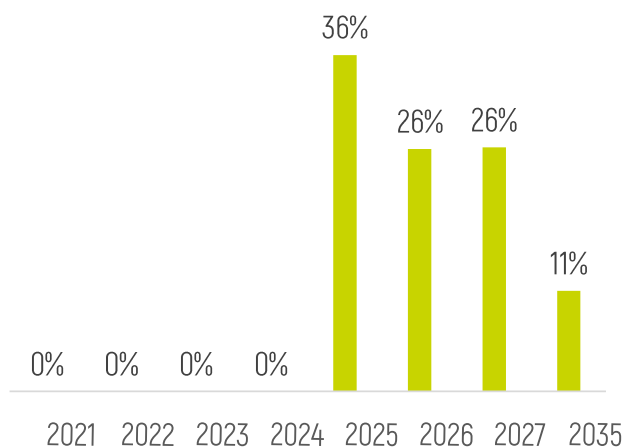


**CONTRATOS DE LOCAÇÃO:** 100% dos contratos são corrigidos anualmente pelo IPCA e são classificados como "atípicos". Tal modalidade suprime a revisional por ambas as partes e a multa rescisória é equivalente ao saldo remanescente do contrato. O prazo médio dos contratos é de 76 meses ou 6,3 anos.

Mês de Reajuste



Ano de Vencimento



**INFORMAÇÕES GERAIS**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrição             | FII V2 Properties                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Site                  | <a href="http://www.v2properties.com.br">www.v2properties.com.br</a>                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 corporativos e 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 <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> 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.