

FII V2 PROPERTIES VVPR11

MAIO 2021



www.v2properties.com.br

MAIO.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 (31.05.21)
R\$ 230,62 milhões	R\$ 230,63 milhões	R\$ 100,00	R\$ 100,02	1.139
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,65 por cota	7,80%	0,85%	42.867,04 m²	0,00%

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

Retorno: No mês de maio, a rentabilidade do Fundo foi de 0,85%, sendo +0,20% de variação da cota e +0,65% de rendimento distribuído.

Encerramento SPE Ambev Feira: Após quitar o CRI de Ambev Feira de Santana no final do mês de abril, o fundo iniciou o processo societário e contábil de encerramento da SPE. Este operacional tem um prazo de cerca de 45 dias, podendo variar em função de cada municipalidade. O processo correu bem e já está quase concluído, aguardando apenas os trâmites internos da Ambev, para cadastro do fundo como o novo beneficiário do aluguel. Após estes trâmites concluídos, o fundo pagará 3% de ITBI sobre o valor de aquisição de R\$ 42,75 milhões, ou seja, aproximadamente R\$ 1.282.000,00, para registrar o imóvel em sua matrícula.

Dividendos: Os dividendos ainda não contemplam o aluguel de Ambev Feira, portanto, quando terminado o processo de encerramento da SPE, o fundo terá um aumento de R\$ 307 mil reais mensais em suas receitas, ou cerca de R\$ 0,13 / cota.

Contratos de Locação: O fundo possui 100% dos contratos de locação atrelados ao IPCA. Vale lembrar que o imóvel locado para a Air Liquide que era inicialmente em IGPM, foi renegociado para o IPCA em troca de uma extensão de prazo de 36 meses. O vencimento passou de dez/24 para dez/27.

Mês de Aniversário dos Contratos: Os recentes aumentos de inflação ainda não foram refletidos nos dividendos, pois 100% das correções dos contratos ocorrem no segundo semestre (cfe. página 9).

Vídeo: Ficou pronto o vídeo do CDD Ambev! Vale a pena conferir: ([V2 PROPERTIES - FII | Feira de Santana, BA](#)).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CAIXA ¹

Abr.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	17.144
Cotas FII's, CRI ⁽²⁾	100.123
Total Receitas	1.558.502
Despesas Operacionais	(220.610)
Total Despesas	(220.610)
Subtotal	1.337.892
Ajuste para distribuição resultado ⁽³⁾	160.859
Resultado	1.498.751
Quantidade de Cotas	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,650

[1] O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribuirá em Junho (08/06/2021), os aluguéis recebidos ao longo do mês de Maio (M-1), referentes à competência de Abril (M-2). [2] Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ. [3] Reserva de lucro contábil apropriada ao longo do 1º semestre de 2021.

RESUMO DA CARTEIRA

Posição Fech.:

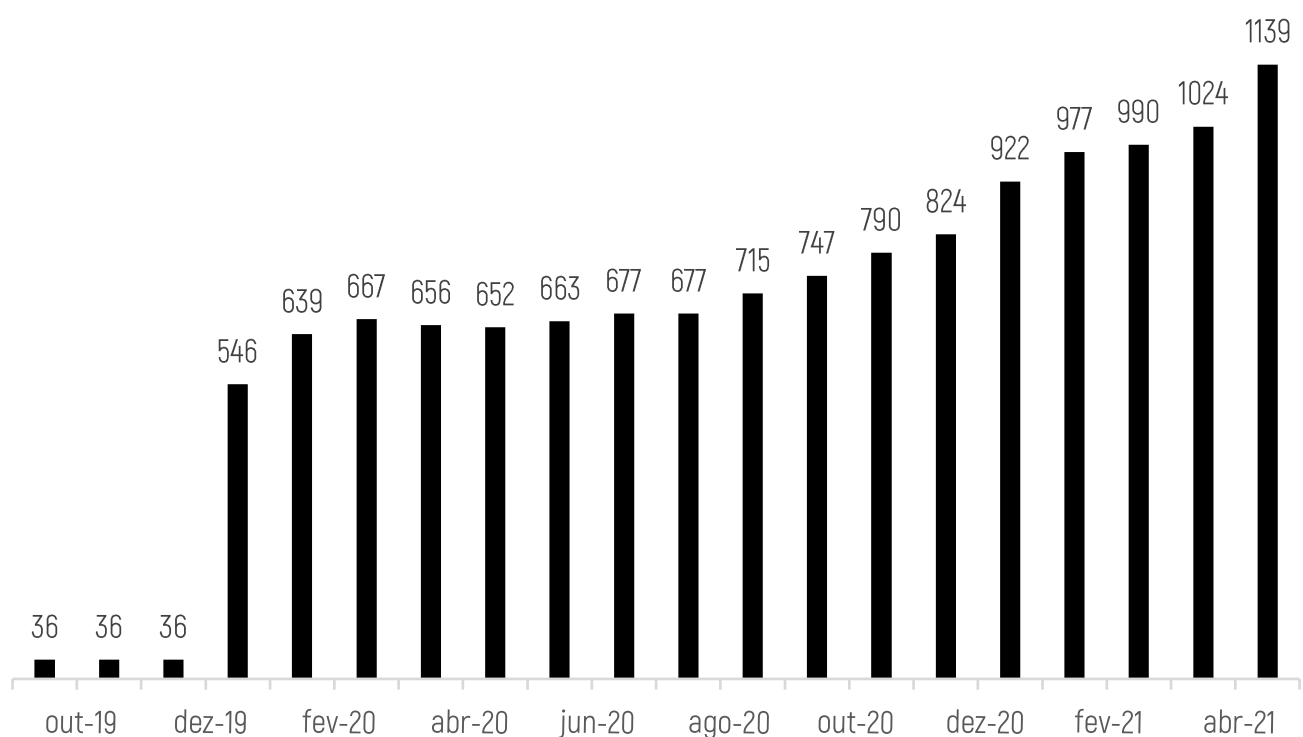
31/mai/21

Ativos	R\$	%
Imóveis	223.345.687	96%
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%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	2.905.694	1%
Itaú Soberano	2.905.694	1,2%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6.391.421	3%
CRI HABITASEC	6.391.421	2,7%
Ativo Total	232.642.802	100,0%

HISTÓRICO DE EMISSÕES | RENTABILIDADES

Cota Fech. Mês R\$ 100,00

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	11,90%	11,20%	9,07%	3,83%
Rentabilidade Acumulada da Cota	0,00%	0,00%	-2,44%	-0,41%
Rentabilidade Acumulada Total	11,90%	11,20%	6,64%	3,42%
Rentabilidade Acumulada CDI	4,98%	3,77%	0,54%	0,88%
Rentabilidade Acumulada IFIX	5,25%	-11,92%	29,84%	-1,53%

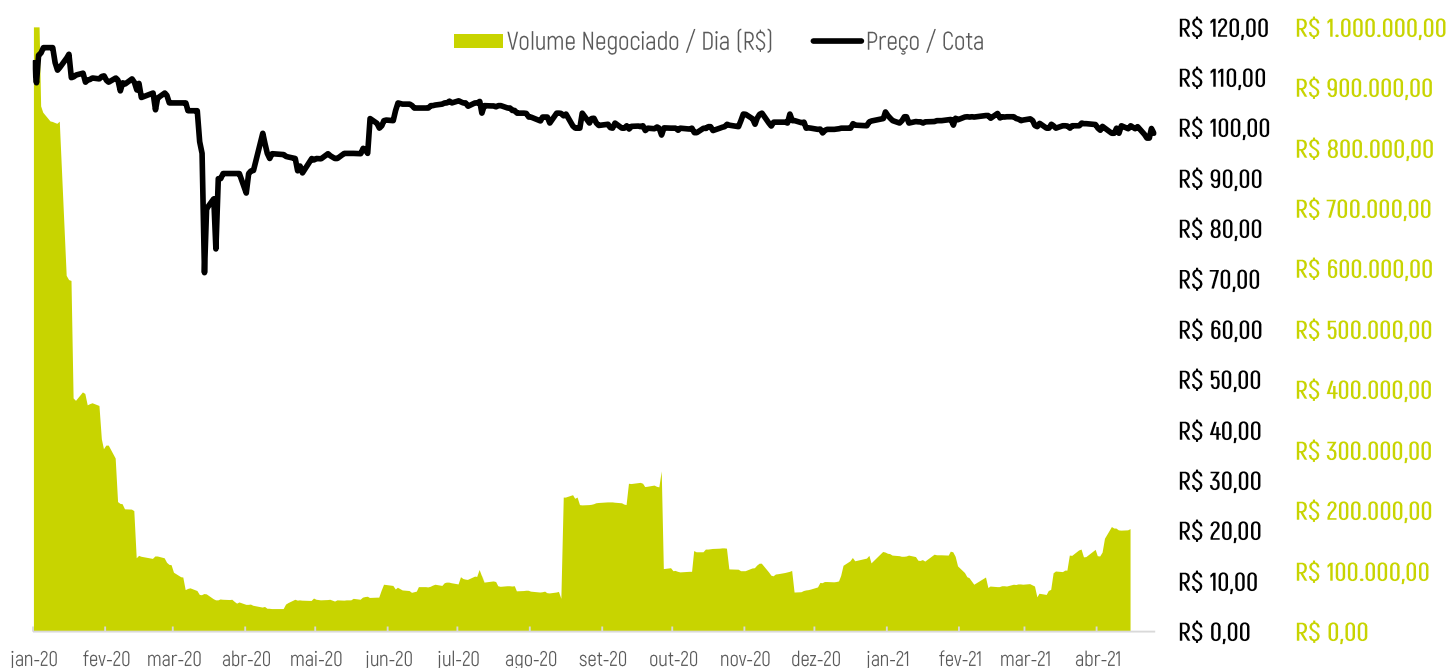
NÚMERO COTISTAS


LIQUIDEZ

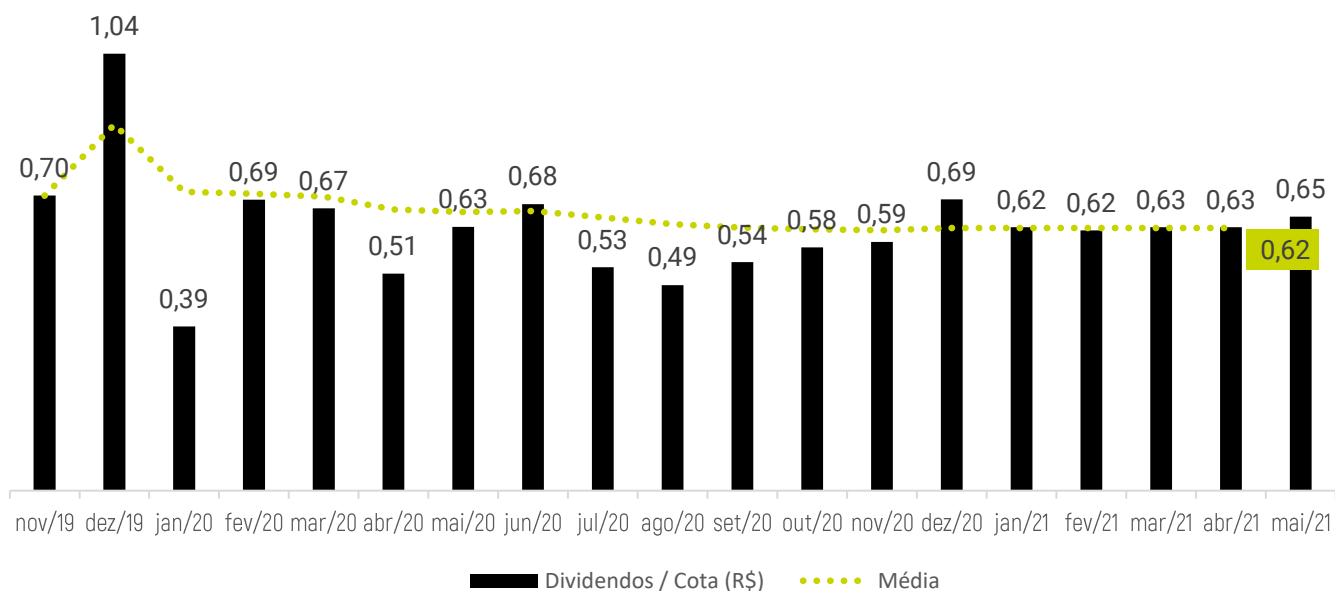
O fundo apresentou uma liquidez média diária em maio de R\$ 157,6 mil reais. O volume negociado no mês atingiu R\$ 3,3 milhões de reais, correspondente a 1,44% do valor de mercado do Fundo.

	Maio/21	Ano	12 meses
Volume Financeiro Negociado	R\$ 3.309.617	R\$ 11.697.037	R\$ 28.340.671
Giro (Volume Financeiro / Valor de Mercado Fundo)	1,44%	5,07%	12,18%
Participação em pregões	100,0%	100,0%	99,6%

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



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)



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

Locatário	CDD 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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	16.120 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 455.345


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

Locatário	Mills Solaris
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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 181.216


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

Locatário	Symrise A.G.
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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m ²
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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.999 m ²
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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.499 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 182.739

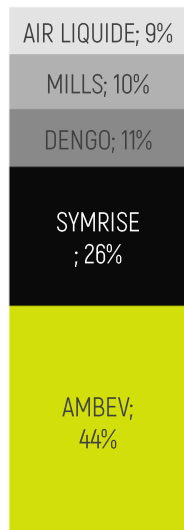

6. BTS FEIRA DE SANTANA | [V2 PROPERTIES - FII | Feira de Santana, BA - YouTube](#)

Locatário	CDD 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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	11.295 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 307.103



CARTEIRA

Aluguéis por Inquilino



Air Liquide

Mills
SOLARIS

dengô

symrise

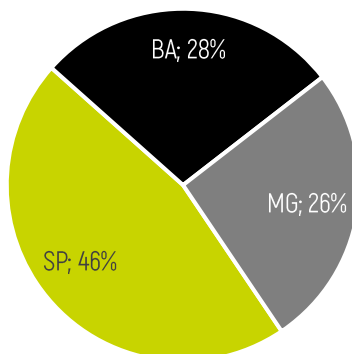
CERVEJARIA
ambev

Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia MG	26%	Logístico	9,2%
BTS Cotia SP	24%	Corporativo	10,2%
BTS Feira BA	19%	Logístico	8,6%
BTS Faria Lima SP	12%	Corporativo	8,6%
BTS Camaçari BA	9%	Logístico	10,5%
BTS Campinas SP	9%	Industrial	9,4%
CRI 2010573995	3%	Crédito Privado	IPCA+5,90%
Total	100%		
Cap Rate (Carteira)			9,4%
Taxa de Administração (a.a.)			-1,05%
Dividend Yield (a.a.)			8,4%

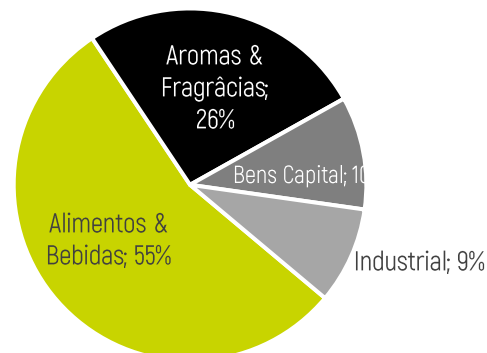
Tipos de Contratos



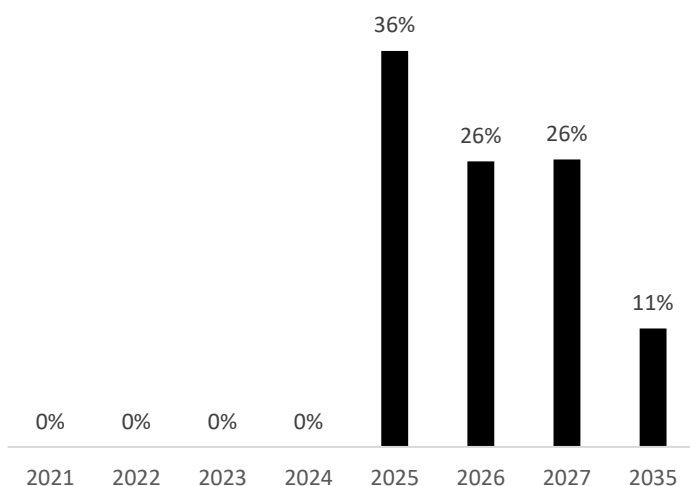
Distribuição Geográfica



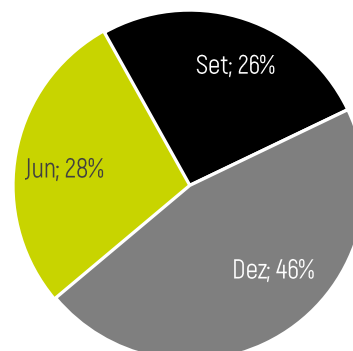
Inquilinos por Setor de Atuação



Vencimento Contratos



Mês de Correção dos Contratos



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 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 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.