

FII V2 PROPERTIES
VVPR11

FEVEREIRO 2022



www.v2properties.com.br

FEVEREIRO.2022

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 (25.02.22)
R\$ 215,47 milhões	R\$ 238,40 milhões	R\$ 93,45	R\$ 103,39	1.436
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,790 por cota	0,85 % 10,14 % a.a.	-1,76 %	42.867,04 m²	0,00%

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

Comentário do Gestor: No mês de fevereiro o mercado continuou volátil em função do aumento das taxas básicas de juros, das tensões políticas pré-eleitorais no Brasil e da escalada global da inflação.

O Ibovespa fechou levemente positivo (+0,90%) e o IFIX se desvalorizou (-1,3%), seguindo o movimento dos investidores em busca de ativos de menor risco, o chamado "*flight-to-quality*."

Em fevereiro, o comitê de política monetária (COPOM) continuou o processo de aumento dos juros, elevando a taxa básica em 1,50% a.a. (de 9,25% a.a. para 10,75% a.a.). Com isso o real continuou sua recuperação frente ao dólar, valorizando-se 3% no mês e aliviando assim futuras pressões por novos aumentos de juros.

Mercado secundário | VVPR11: o fundo negociou R\$ 12 milhões de cotas no mês, sendo grande parte deste volume representado por um grande investidor que decidiu se desfazer de suas posições. Por conta do volume atípico, o papel foi a leilão na B3, permitindo a pulverização da base com a entrada de novos cotistas e aumento de posição por parte dos atuais cotistas institucionais. O fundo fechou o mês com um aumento da parcela detida por investidores institucionais em 79% (anteriormente 75%) e pessoas físicas em 21% (anteriormente 25%).

Nova Posição | KNIP11: aproveitamos o momento dos bons rendimentos do crédito privado para montar uma pequena posição de cerca de 1% do PL do fundo em cotas do fundo imobiliário Kinea Índice de Preços - FII. Além do benefício fiscal de alocarmos em cotas de FIIs ao invés de fundos de renda fixa, aproveitamos a boa relação de risco x retorno da carteira de créditos do fundo e de sua elevada liquidez no mercado secundário. Com isso, esperamos um leve incremento da rentabilidade do caixa do fundo.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (COMPETÊNCIA CONTÁBIL) ¹

Janeiro.21

Descritivo	Janeiro	Fevereiro	Acumulado
Receita de Locação	1.851.287	1.989.635	3.840.922
BTS Santa Luzia - MG	499.422	499.422	998.844
BTS Camaçari - BA	195.815	195.815	391.630
BTS Cotia - SP	459.008	576.885	1.035.892
BTS Campinas - SP	171.699	171.699	343.398
BTS Faria Lima - SP	190.617	211.087	401.704
BTS Feira de Santana - BA	334.727	334.727	669.454
Multas e juros sobre aluguéis em atraso	0	0	0
Receita Aplicações Financeiras	18.552	19.198	37.750
Cotas FII's, CRI ⁽²⁾	88.475	69.870	158.346
Total Receitas	1.958.315	2.078.703	4.037.018
Total Despesas	[238.978]	[254.358]	[493.335]
Subtotal	1.719.337	1.824.345	3.543.683
Ajuste para distribuição resultado ⁽³⁾	87.814	[2.786]	85.027
Resultado Distribuído	1.807.151	1.821.559	3.628.710
Quantidade de Cotas	2.305.771	2.305.771	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,784	0,790	1,57

Os aluguéis do BTS Cotia e do BTS Faria Lima foram corrigidos pela inflação respectivamente em janeiro e fevereiro. Mas como estes contratos são pagos antecipadamente, diferente do padrão dos demais contratos que são por mês vencido, apenas o aluguel do BTS Cotia é que pode ser sensibilizado na competência de janeiro. O valor de R\$ 576.885 representa o valor do aluguel corrigido em Janeiro, mas pago em Fevereiro. Por isso, para os próximos meses o valor do aluguel de Cotia retornará para R\$ 505.188,22.

(1) O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribuirá todo 5º dia útil do mês, os aluguéis recebidos ao longo do mês anterior (M-1), referentes à competência do mês anterior ao recebimento no caixa do fundo (M-2). (2) Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ. (3) Reserva ou distribuição de lucro contábil apropriado ao longo do semestre contábil.

RESUMO DA CARTEIRA

Posição em:

25/fev/22

Ativos	R\$	%
Imóveis	229.461.518	96%
BTS Santa Luzia - MG	60.790.000	25%
BTS Camaçari - BA	20.821.000	9%
BTS Cotia - SP	55.922.000	23%
BTS Campinas - SP	21.105.000	9%
BTS Faria Lima - SP	29.581.000	12%
BTS Feira de Santana - BA	41.242.518	17%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	2.673.809	1%
Itaú Soberano	2.673.809	1,1%
Cota de FIs	1.740.800	1%
Kinea Índice de Preços (KNIP11)	1.740.800	0,7%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.591.415	2%
CRI HABITASEC	5.591.415	2,3%
Ativo Total	239.467.541	100,0%

Total de Cotas Emitidas: **2.305.771** | Valor da Cota Patrimonial (Bruta): **R\$ 103,86**

Ativo Total: Os valores dos imóveis são atualizados por laudo de avaliação elaborado por consultor especializado (Binswanger Brazil), uma vez por ano, todo mês de Junho e divulgados até o 15º dia do mês subsequente ao fechamento do exercício fiscal do fundo.

Valor da Cota Patrimonial (Bruta): Valor da soma de todos os ativos do fundo. Não inclui as despesas recorrentes de Taxa de Gestão, Administração, Custódia e Escrituração.

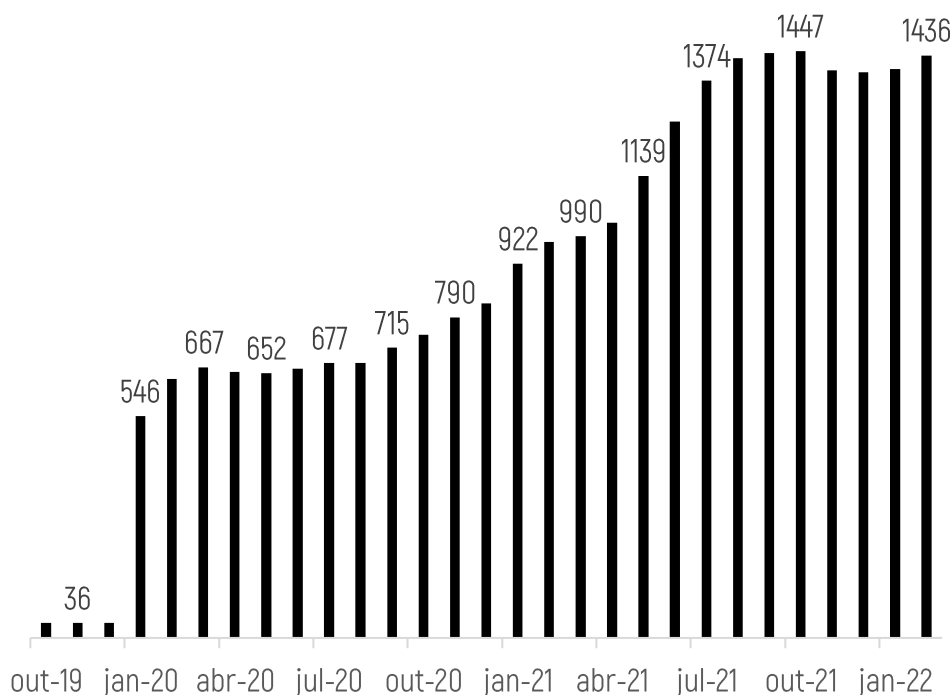
HISTÓRICO DE EMISSÕES | RENTABILIDADES

	Cota Fech. Mês			
	R\$ 93,45			
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 Patrimonial	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,41
Valor da Cota de Emissão	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	18,58%	17,88%	15,38%	9,82%
Rentabilidade Acumulada da Cota	-6,55%	-6,55%	-8,83%	-6,93%
Rentabilidade Acumulada Total	12,03%	11,33%	6,55%	2,89%
Rentabilidade Acumulada CDI	9,68%	8,42%	5,04%	5,39%
Rentabilidade Acumulada IFIX	1,99%	-16,12%	11,71%	-4,63%

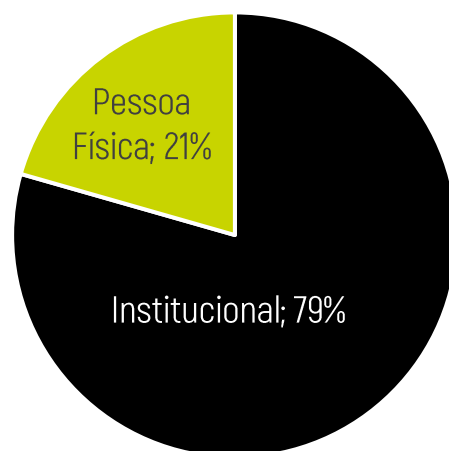
Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**
 Volume Total Captado: **R\$ 232 milhões**
 Valor Médio das Cota Emitidas: **R\$ 100,62**

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

NÚMERO DE COTISTAS



% DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

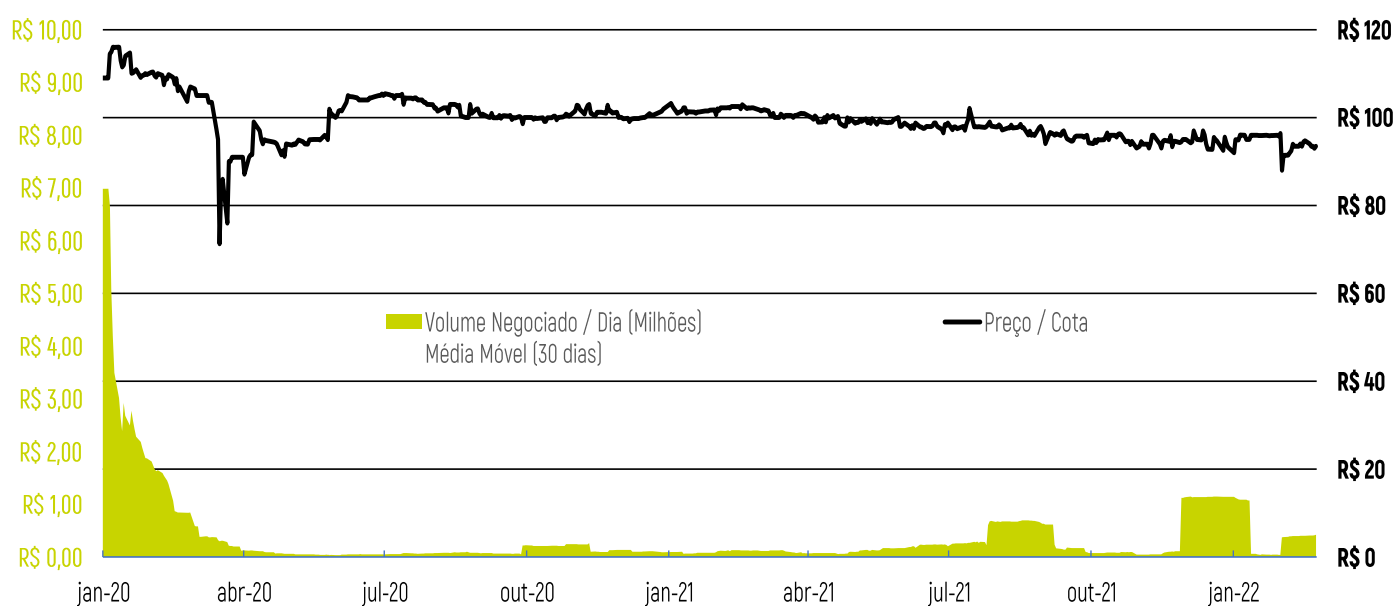


LIQUIDEZ

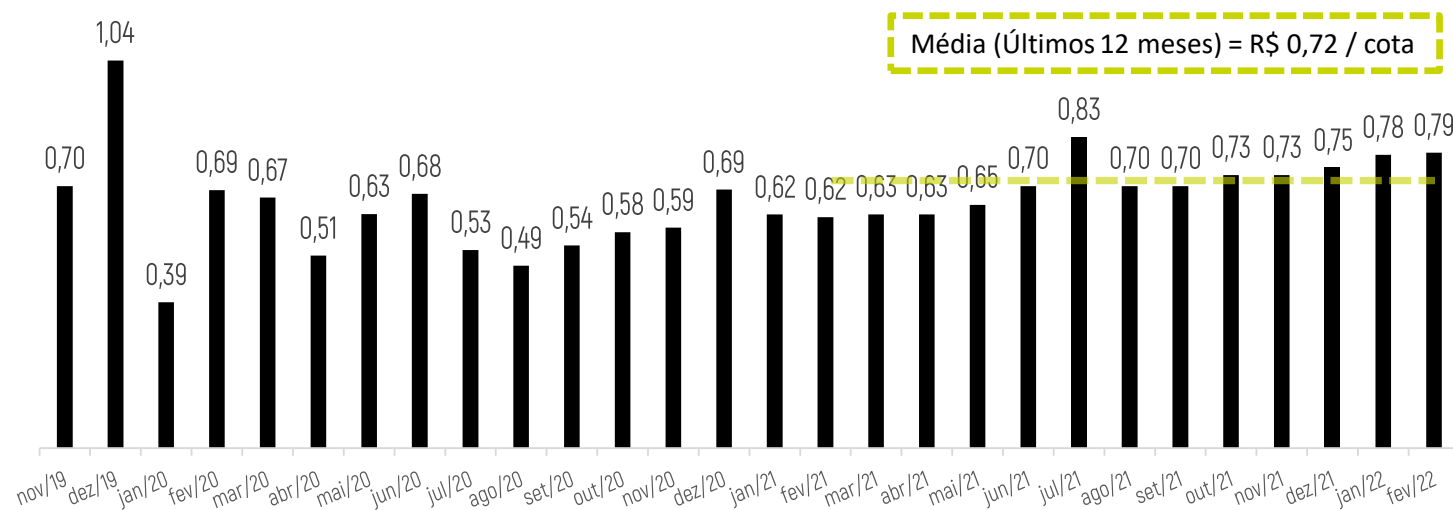
O volume total negociado no mês de fevereiro foi de R\$ 12 milhões, correspondente a 5,61 % do valor de mercado do fundo. A média móvel diária dos últimos 30 dias ficou em R\$ 426 mil reais.

Parâmetros	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro	12.081.908	13.045.858	87.261.584
Giro	5,61%	6,05%	40,50%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



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\$ 499.422


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	Julho
Área de Terreno	36.072 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 195.815


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	Novembro
Área de Terreno	14.184 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 505.188



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\$ 171.699


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\$ 211.087


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	Agosto
Área de Terreno	75.000 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	11.295 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 334.727



CARTEIRA

Aluguéis por Inquilino

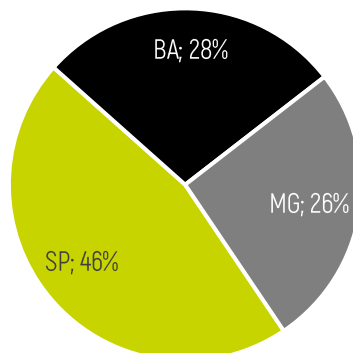


Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia MG	25%	Logístico	9,9%
BTS Cotia SP	23%	Corporativo	10,8%
BTS Feira BA	17%	Logístico	9,7%
BTS Faria Lima SP	12%	Varejo	8,6%
BTS Camaçari BA	9%	Logístico	11,3%
BTS Campinas SP	9%	Industrial	9,8%
KNIP11	1%	Crédito Privado	IPCA+6,3%
CRI 2010573995	2%	Crédito Privado	IPCA+5,90%
Caixa	1%	Renda Fixa	100% CDI
Total	100%	Cap Rate (Carteira)	10,2%
		Taxa de Administração (a.a.)	-1,05%
		Dividend Yield (a.a.)	9,2%
		Dividend Yield (a.m.)	0,76%

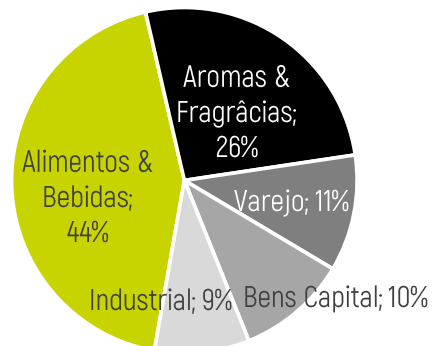
Tipos de Contratos



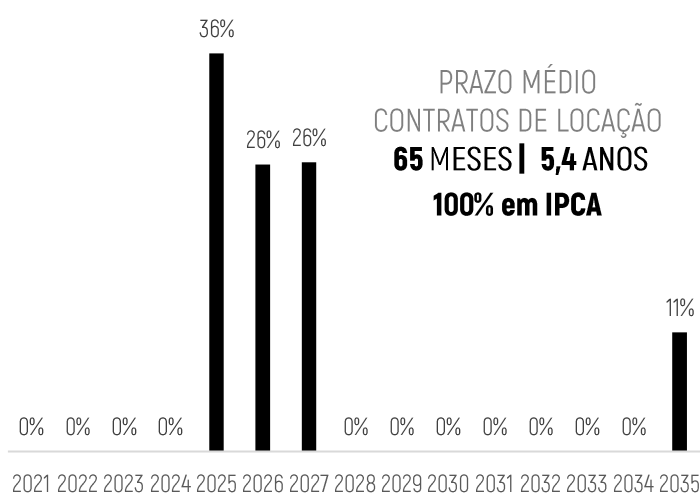
Distribuição Geográfica



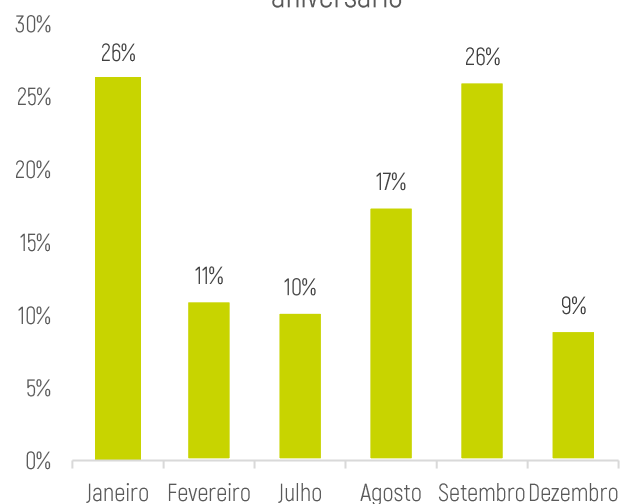
Inquilinos por Setor de Atuação



Vencimento Contratos



Correção dos contratos por mês de aniversário



INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	FII V2 Properties
Site RI	www.v2properties.com.br ri.imobiliário@v2investimentos.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) 3777 7560
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.