

FII V2 PROPERTIES VVPR11

MAIO 2022



www.v2properties.com.br

MAIO.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 (31.05.22)
R\$ 224,79 milhões	R\$ 234,02 milhões	R\$ 97,49	R\$ 103,41	1.420
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,76 por cota	0,78 % 9,35 % a.a.	+4,49 %	42.667,56 m ²	0,00%

(Observar o Glossário na página 09 para o cálculo do *Dividend Yield* e Retorno Mensal)

Comentário do Gestor: No mês de maio, o fundo registrou novamente um elevado volume de negociações no mercado secundário, movimentando R\$ 7,8 milhões. A cota fechou o mês com uma variação de +3,71%, reagindo positivamente após a publicação do [fato relevante](#) (FR) no dia 23/05.

Fato Relevante: A pedido de cotistas com mais de 5% das cotas emitidas pelo fundo, foi publicado um pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária (AGE), com a proposta de incorporação dos fundos V2 Properties (VVPR11) e BlueCap Renda Logística (BLCP11) no BTG Pactual Logística (BTLG11). Considerando dados do fechamento do mercado anterior à publicação do FR (VVPR11: R\$ 97 | BTLG11: R\$ 102 | BLCP11: R\$ 86,62), caso a convocação seja feita e aprovada pelos cotistas dos três fundos (quórum qualificado de 25% dos detentores das cotas emitidas), os cotistas do VVPR11 teriam um **valorização da cota** de +4,6% (R\$ 101,49 / cota), uma **redução dos dividendos** mensais em -7,2% (R\$ 0,76 / cota para R\$ 0,71) e um **aumento da liquidez** média diária de R\$ 322 mil para R\$ 3,5 milhões. (Números estimados com base nos relatórios gerenciais de cada fundo envolvido.)

Nossas Considerações sobre a Proposta: Primeiramente, cabe ressaltar que a V2 Investimentos não participou de nenhuma decisão tomada a respeito desta proposta e não é o agente idealizador da operação. Dito isso, a proposta confirma o interesse de investidores no portfólio de imóveis do V2 Properties, mas o valor proposto fica abaixo do potencial de valorização do fundo, na nossa opinião.

Proposta para venda de imóvel: Em 09/06/2022, o Fundo recebeu uma proposta de compra do imóvel BTS Campinas, locado para Air Liquide, no valor de R\$ 20.604.000,00 à vista. O Fundo comprou o imóvel por R\$ 18.680.000,00 e, considerando os outros custos envolvidos na aquisição (ITBI, advogados, etc.), a transação geraria um lucro a regime de caixa de R\$ 1.230.448,37 milhões (R\$ 0,53/cota ou 0,55% considerando a cota de fechamento de Maio/2022). A gestão tem o objetivo de assinar o instrumento vinculante e definitivo da transação nas próximas semanas. Vale ressaltar que esse valor é superior ao laudo e, portanto, confirma o potencial de valorização que vemos no VVPR11.

Indicadores de Mercado | Rentabilidade Mensal:

IFIX: +0,26%; IBOVESPA: +3,22%; SPX 500: -4,22%; CDI: +1,03%; DÓLAR: -4,77%; IPCA: +1,06%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (COMPETÊNCIA CONTÁBIL) ¹

Abril.22

Descritivo do Resultado Caixa	Abril	Maio	Acumulado
Receita de Locação	1.917.938	1.917.938	9.594.736
BTS Santa Luzia - MG	499.422	499.422	2.497.109
BTS Camaçari - BA	195.815	195.815	979.076
BTS Cotia - SP	505.188	505.188	2.551.457
BTS Campinas - SP	171.699	171.699	858.496
BTS Faria Lima - SP	211.087	211.087	1.034.965
BTS Feira de Santana - BA	334.727	334.727	1.673.634
Multas e juros sobre aluguéis em atraso	0	0	0
Receita Aplicações Financeiras	13.549	11.654	84.208
Cotas FII's, CRI ⁽²⁾	127.353	153.975	518.852
Total Receitas	2.058.841	2.083.568	10.197.797
Total Despesas	(243.369)	(268.226)	(1.232.890)
Subtotal	1.815.472	1.815.342	8.964.906
Ajuste para distribuição resultado ⁽³⁾	(45.522)	(62.956)	(15.360)
Resultado Distribuído	1.769.949	1.752.386	8.949.547
Quantidade de Cotas	2.305.771	2.305.771	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,768	0,760	3,88

(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:

31/mai/22

Ativos	R\$	%	R\$ / COTA
Imóveis	229.501.784	96%	99,5
BTS Santa Luzia - MG	59.250.000	25%	26
BTS Camaçari - BA	20.720.000	9%	9
BTS Cotia - SP	54.029.000	23%	23
BTS Campinas - SP	19.751.000	8%	9
BTS Faria Lima - SP	29.581.000	12%	13
BTS Feira de Santana - BA	46.170.784	19%	20
Cotas de Fundo de Renda Fixa	2.256.623	1%	1,0
Itaú Soberano	2.256.623	0,9%	1
Cota de FII's	1.751.000	1%	0,8
Kinea Índice de Preços (KNIP11)	1.751.000	0,7%	1
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.283.959	2%	2,3
CRI HABITASEC	5.283.959	2,2%	2
Ativo Total	238.793.365	100,0%	103,56
Passivo Total (Dívidas e/ou Alavancagens)	0,0	0,0%	0,0
Despesas Operacionais	[366.415]	-0,2%	-0,16
Ajuste Contábil	18.124	0,0%	0,01
Patrimônio Líquido	238.445.074	99,8%	103,41

Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**

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\$ 97,49

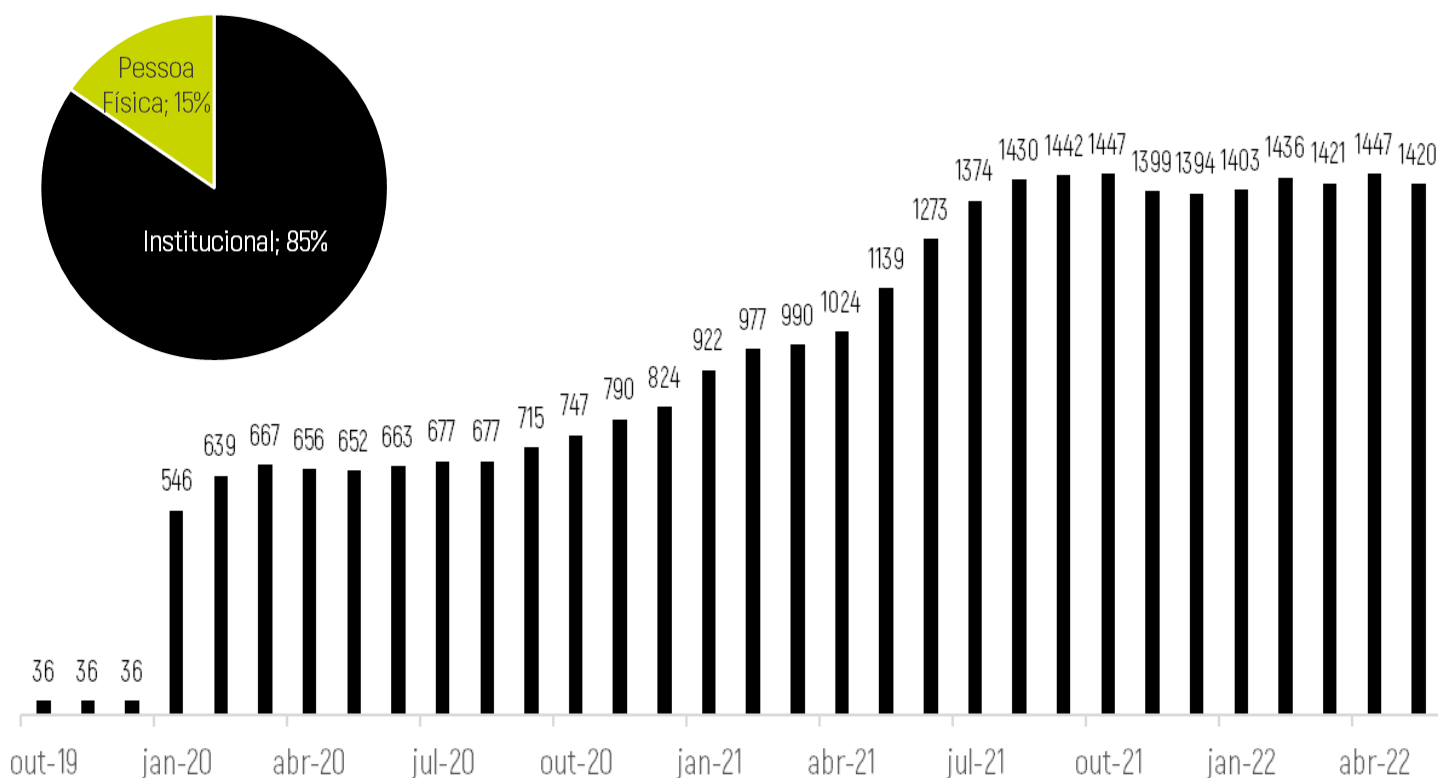
Emissões	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão
Data da Emissão	03/10/2019	30/12/2019	23/03/2020	18/01/2021
Quantidade de Cotas	800.000	568.210	524.170	413.391
Valor da Cota Patrimonial	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,41
Valor da Cota de Emissão	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 102,50	R\$ 100,41
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	-2,51%	-2,51%	-4,89%	-2,91%
Rentabilidade Acumulada Total	16,07%	15,37%	10,49%	6,91%
Rentabilidade Acumulada CDI	13,27%	11,96%	10,91%	8,84%
Rentabilidade Acumulada IFIX	5,40%	-11,79%	30,02%	-1,39%

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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

% DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

NÚMERO DE COTISTAS

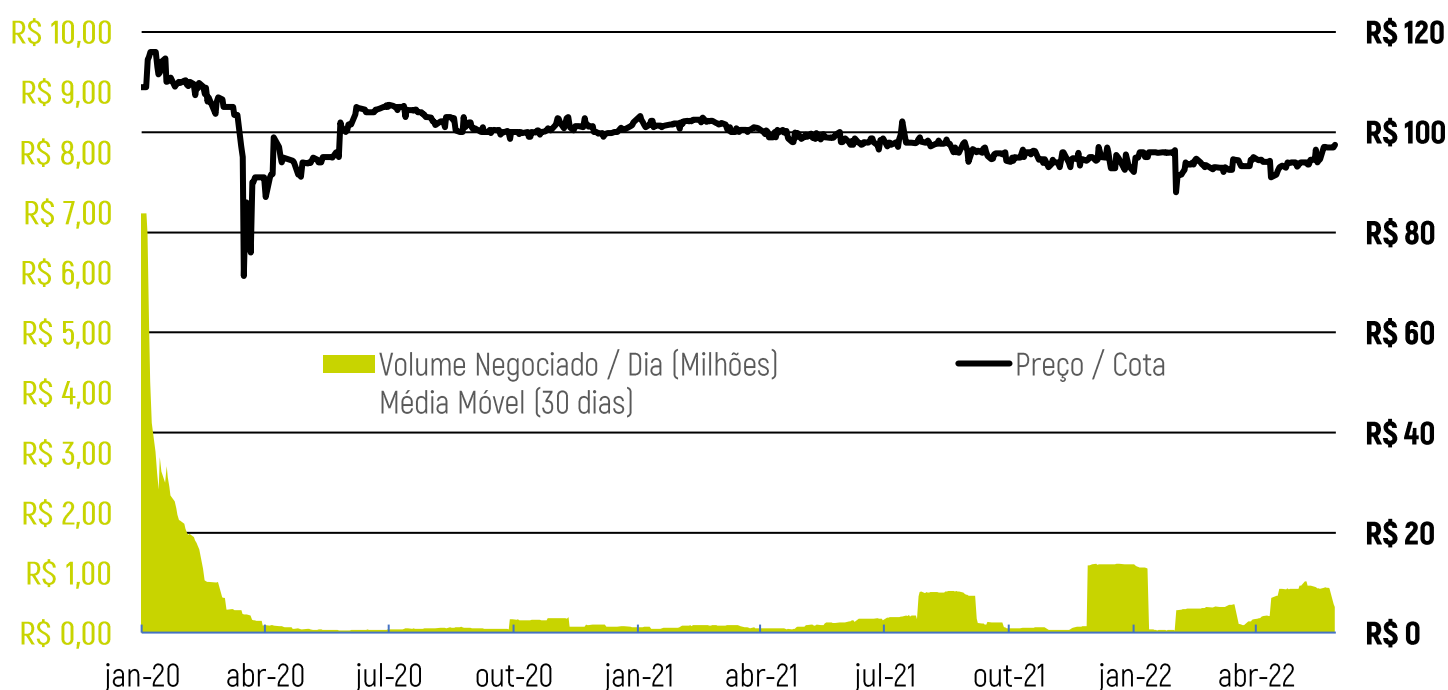


LIQUIDEZ

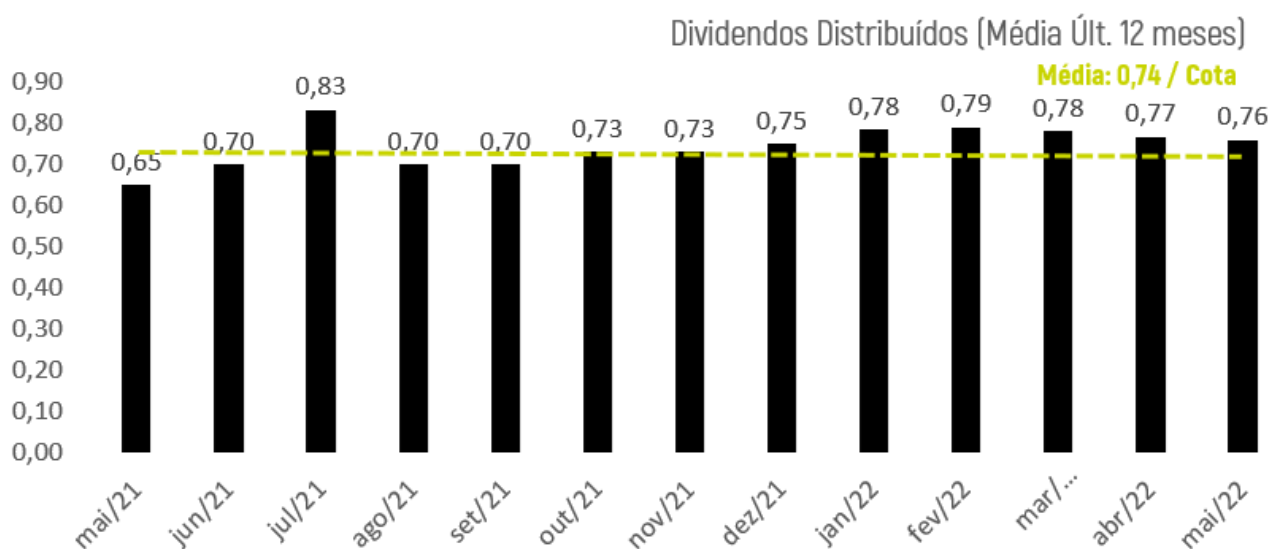
O volume total negociado no mês de maio foi de R\$ 7,8 milhões, correspondente a 3,45 % do valor de mercado do fundo. A média móvel diária dos últimos 30 dias ficou em R\$ 433 mil reais.

Parâmetros	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro	7.760.342	44.799.655	111.440.412
Giro	3,45%	19,93%	49,58%
Presença em Pregões	95%	97%	99%

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



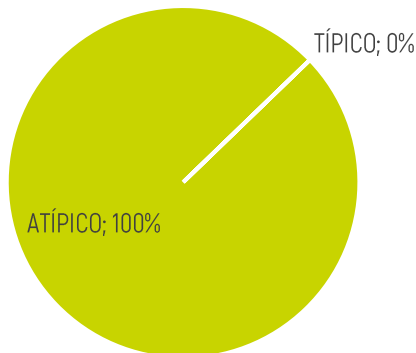
CARTEIRA

Aluguéis por Inquilino

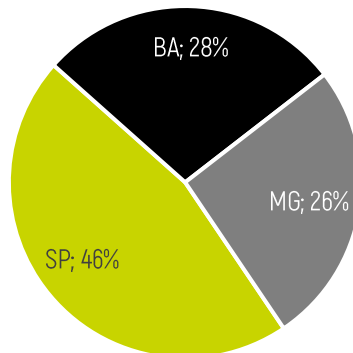


Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia MG	25%	Logístico	9,9%
BTS Cotia SP	23%	Corporativo	10,8%
BTS Feira BA	17%	Logístico	9,8%
BTS Faria Lima SP	12%	Varejo	8,6%
BTS Camaçari BA	9%	Logístico	11,3%
BTS Campinas SP	9%	Industrial	9,8%
KNIP11	1%	Crédito Privado	IPCA+6,3%
CRI 2010573995	2%	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.)			0,77%

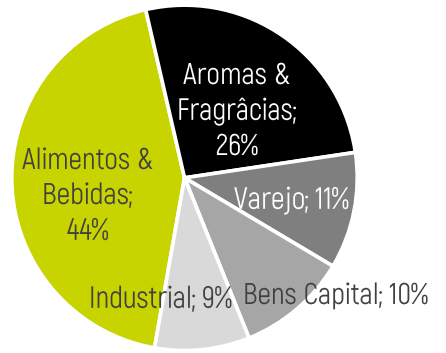
Tipos de Contratos



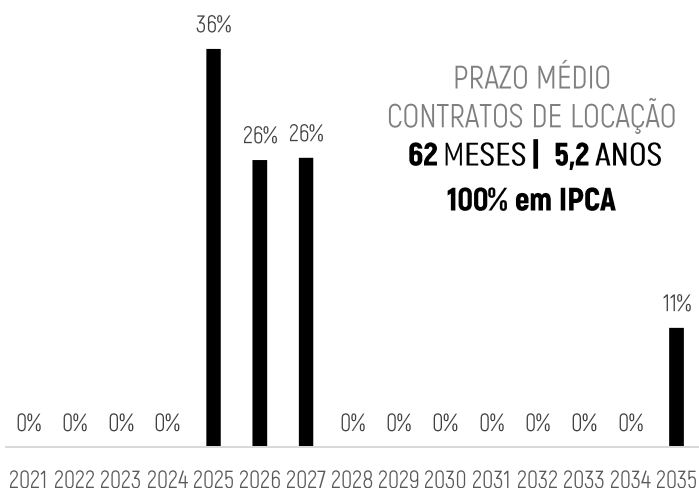
Distribuição Geográfica



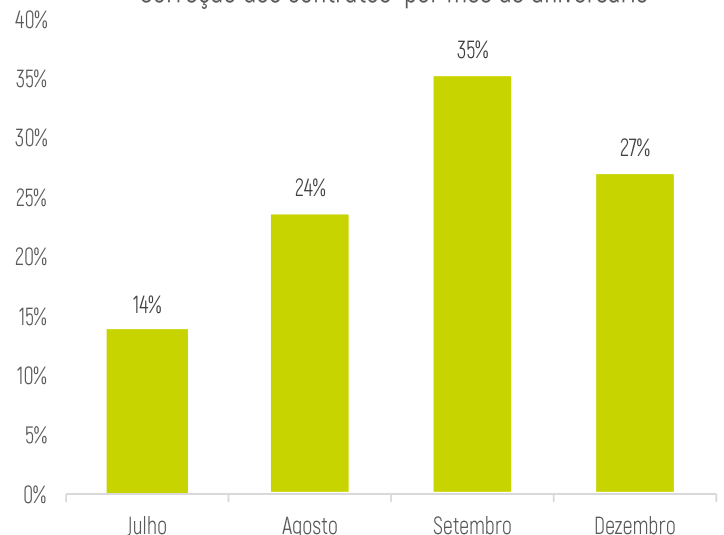
Inquilinos por Setor de Atuação



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.