

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPFR11

JANEIRO 2025



www.v2investimentos.com.br

JANEIRO 2026

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 131,98 milhões	R\$ 303,29 milhões	R\$ 18,04	R\$ 41,45	32.658
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 180,86 milhões	52.980,20	17,56%

Comentário do Gestor

Visão Geral do Período e Ambiente de Mercado

Em janeiro de 2026, o IPCA registrou variação de 0,33% no mês, mantendo o mesmo percentual observado em dezembro de 2025, com a inflação acumulada em 12 meses situada em 4,44%, conforme dados divulgados pelo IBGE.

No mercado de trabalho, a taxa de desocupação apurada pela PNAD Contínua para o quarto trimestre de 2025 foi de 5,1%, mantendo-se em patamar historicamente reduzido na série recente. Os dados refletem o nível de ocupação observado ao final do exercício anterior, com manutenção da dinâmica do mercado formal e informal de trabalho conforme estatísticas oficiais divulgadas no período. No âmbito fiscal, o setor público consolidado registrou superávit primário de R\$ 86,9 bilhões em janeiro de 2026, conforme divulgação oficial, refletindo o resultado das contas públicas no início do exercício.

Fatos Relevantes e Comunicados:

[Informe Mensal](#)

[Comunicado ao Mercado - Distribuições e Rendimentos](#)

JANEIRO 2026

Resumo

O período compreendido entre janeiro de 2025 e janeiro de 2026 foi marcado por dois movimentos estruturais no Fundo: **(i) simplificação relevante da estrutura financeira, com redução expressiva do endividamento bruto e líquido e eliminação da exposição à dívida indexada ao CDI, e (ii) avanço consistente na ocupação física dos ativos imobiliários, com ampliação da base de locatários e crescimento do aluguel consolidado.**

Evolução Operacional, Ocupação e Receita Imobiliária

O período dos últimos 12 meses, desde o início da gestão V2 Investimentos, foi marcado por crescimento consistente da base de locatários. No Edifício Evolution, o número de inquilinos passou de 6 em janeiro de 2025 para 13 em janeiro de 2026. No Edifício iTower, o número evoluiu de 9 para 13 no mesmo período. De forma consolidada, **o Fundo passou de 15 inquilinos para 26 inquilinos no intervalo de doze meses.**

A ampliação da base de locatários elevou a ocupação física dos ativos e reduziu a concentração por contrato individual. **O aluguel consolidado do Fundo evoluiu de R\$ 1.205.217,59 em janeiro de 2025 para R\$ 2.020.283,42 em janeiro de 2026**, ainda considerando as carências contratuais vigentes no período. Considerando os contratos já assinados e desconsiderando os períodos de carência, **o aluguel consolidado pro forma do Fundo alcança R\$ 2.624.668,42 por mês.** O crescimento do aluguel contratado de 118% decorre exclusivamente da formalização de novos contratos e da ocupação de áreas anteriormente vagas.

Estrutura de Capital e Redução do Endividamento

Em janeiro de 2025, o Fundo apresentava Patrimônio Líquido de R\$ 297.385.898,44 e obrigações por securitização de recebíveis de R\$ 433.680.609,14. Em janeiro de 2026, o Patrimônio Líquido subiu para R\$ 303.291.670,29 (+2%) e as **obrigações por securitização foram reduzidas para R\$ 208.074.795,36 (redução de 52%).**

A redução superior a R\$ 225 milhões na dívida reflete o processo de desalavancagem implementado ao longo do exercício, com racionalização da estrutura de capital e diminuição da complexidade financeira.

A estrutura atual apresenta menor alavancagem e menor pressão recorrente sobre o fluxo operacional.

Mercado Secundário B3

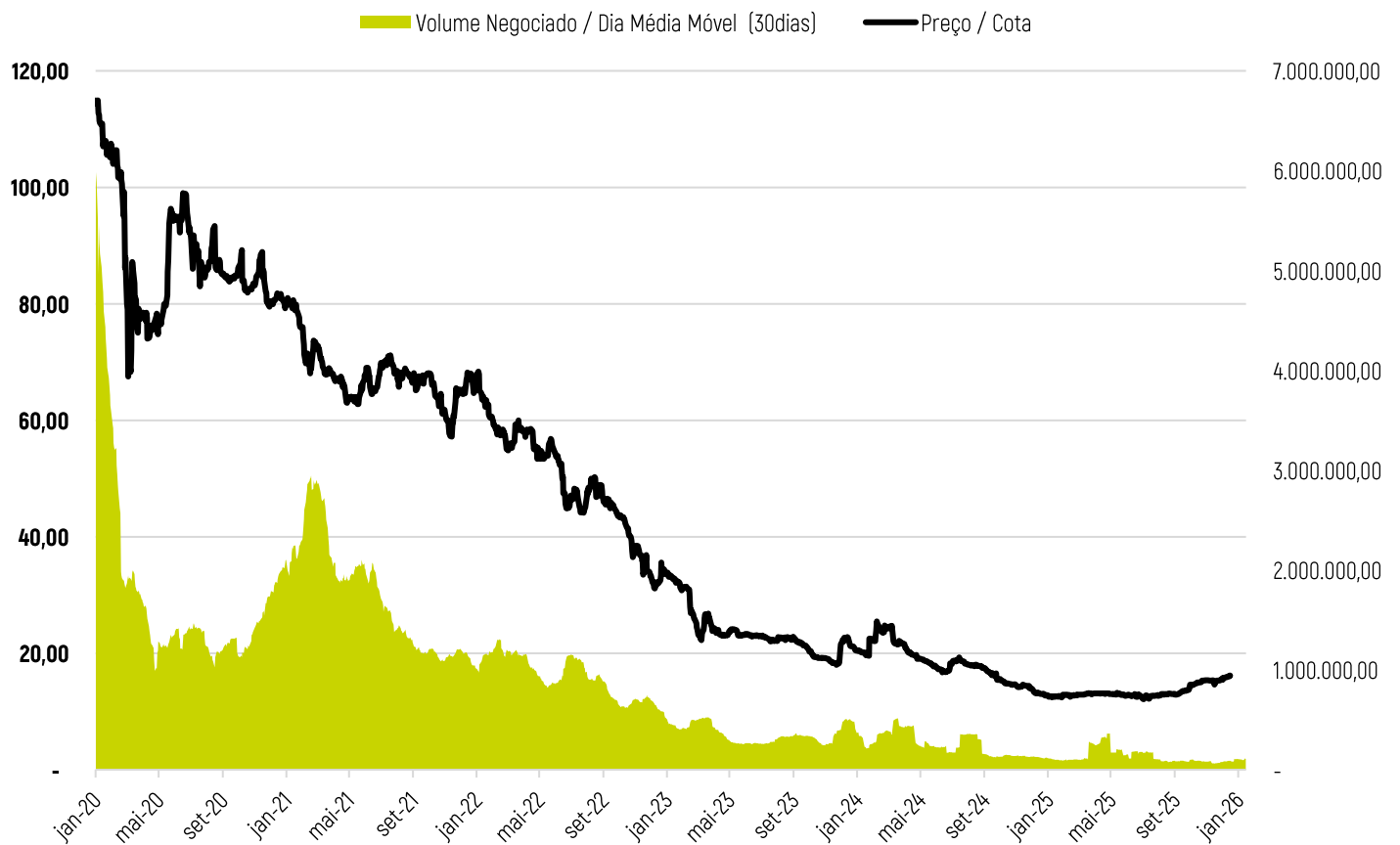
Conforme dados de mercado (fonte: Economatica), a cota do VPPR11 encerrou dezembro de 2025 a R\$ 16,15 e apresentou valorização ao longo de janeiro de 2026, atingindo R\$ 18,04 ao final do mês. No mesmo intervalo, o IFIX evoluiu de aproximadamente 3.775 pontos no final de dezembro para patamar próximo de 3.860 pontos ao final de janeiro.

A equipe de gestão continua firme na busca da ocupação total de ambos os edifícios.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	Média 6M
Receita de Locação	1.958.646,80	2.472.725,27	1.832.393,84	2.036.369,60	2.718.299,29	1.971.618,64	
Receita com FII	285.714,00	179.047,44	159.999,84	0,00	58.982,40	0,00	
Receita Financeira	60.517,24	48.641,17	34.974,38	18.994,14	15.835,05	88.212,69	
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Imobiliárias	-485.841,10	-531.294,20	-968.417,94	-544.166,56	-423.133,36	-637.825,00	
Despesas Operacionais	-760.761,81	-212.171,42	-973.358,28	-277.988,91	-200.419,75	-216.912,07	
Despesas Financeiras	-1.433.078,92	-1.494.242,98	-783.431,24	-1.386.206,03	-997.172,26	-993.382,18	
Resultado Líquido	-374.803,79	462.705,28	-697.839,40	-152.997,76	1.172.391,37	211.712,08	
Quantidade de cotas	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	
Resultado por cota (R\$)	-0,05	0,06	-0,10	-0,02	0,16	0,03	
Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Saldo acumulado por cota	-13,48	-13,42	-13,51	-13,53	-13,37	-13,34	
Dividend Yield Mercado	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Dividend Yield Patrimonial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

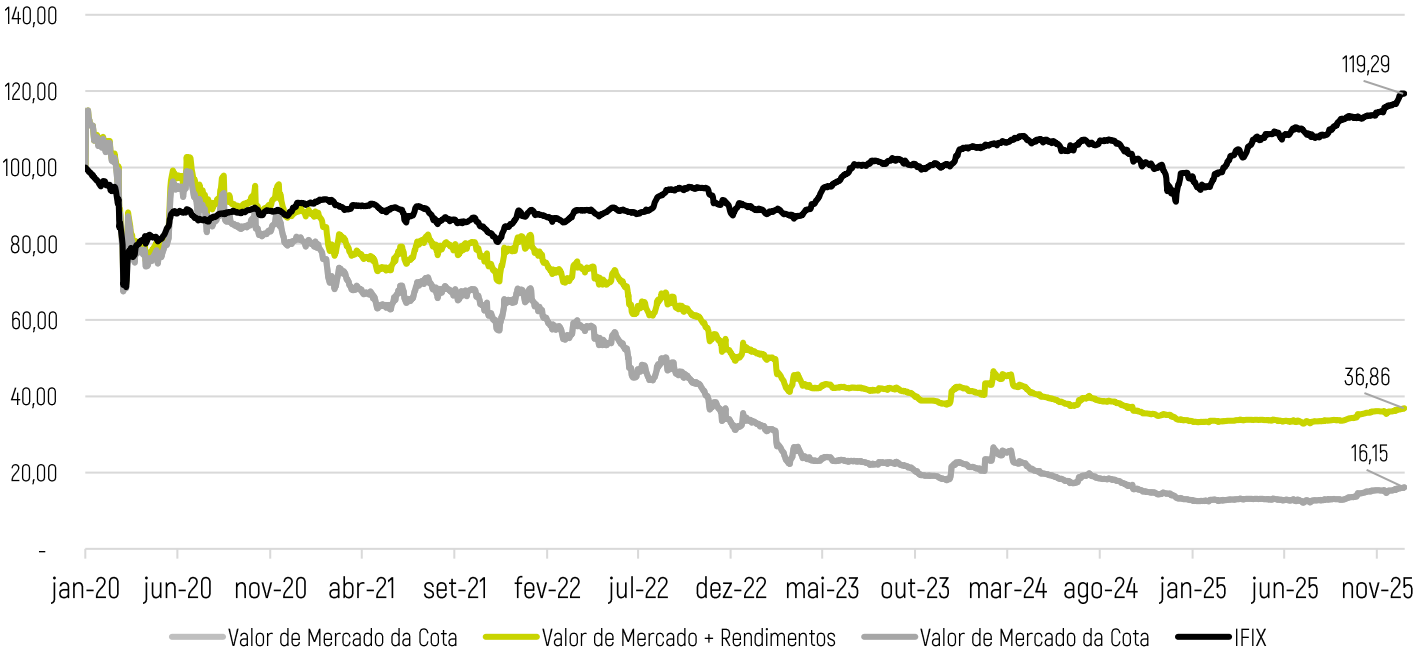
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



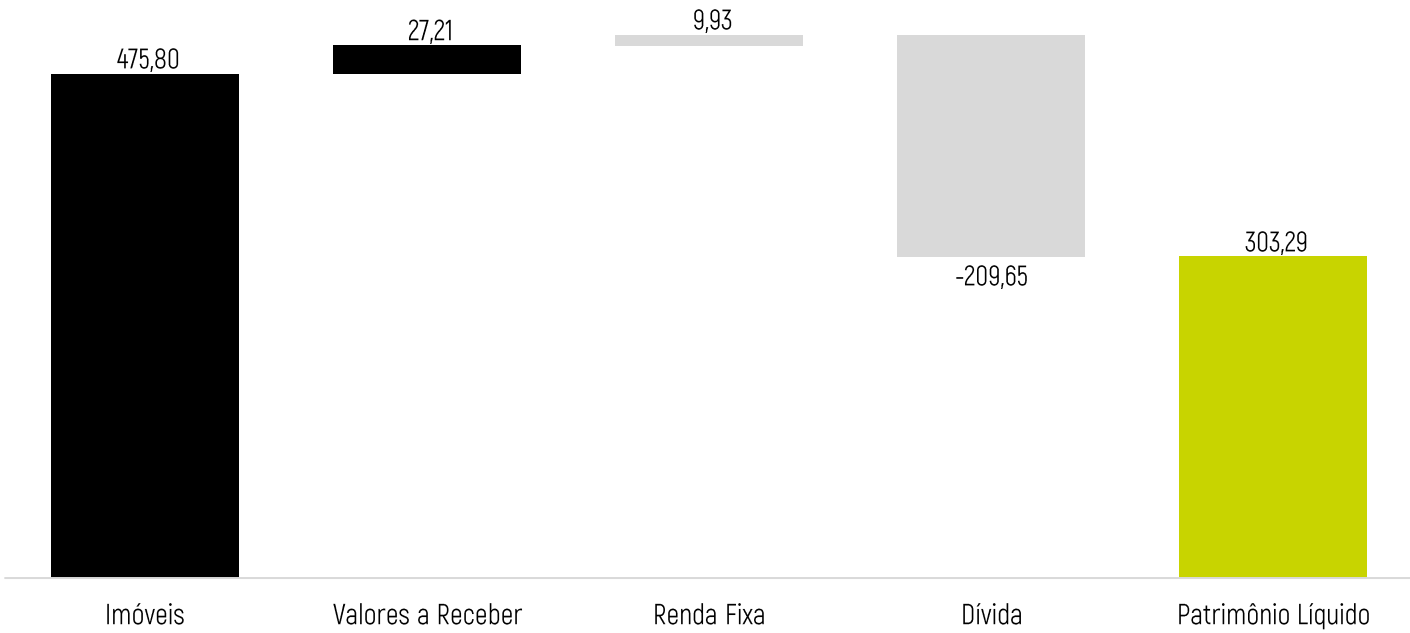
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	2.420.540,38	2.420.540,38	33.022.174,78
Giro	1,83%	1,83%	25,02%
Presença em pregões	100%	100%	100%

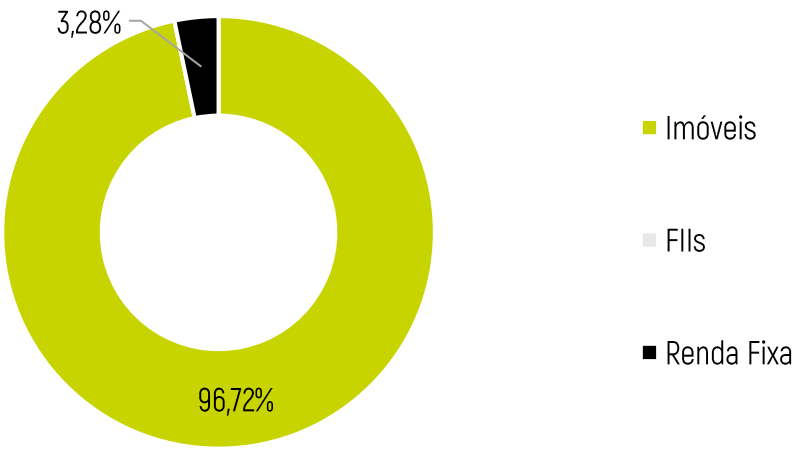
RENTABILIDADE



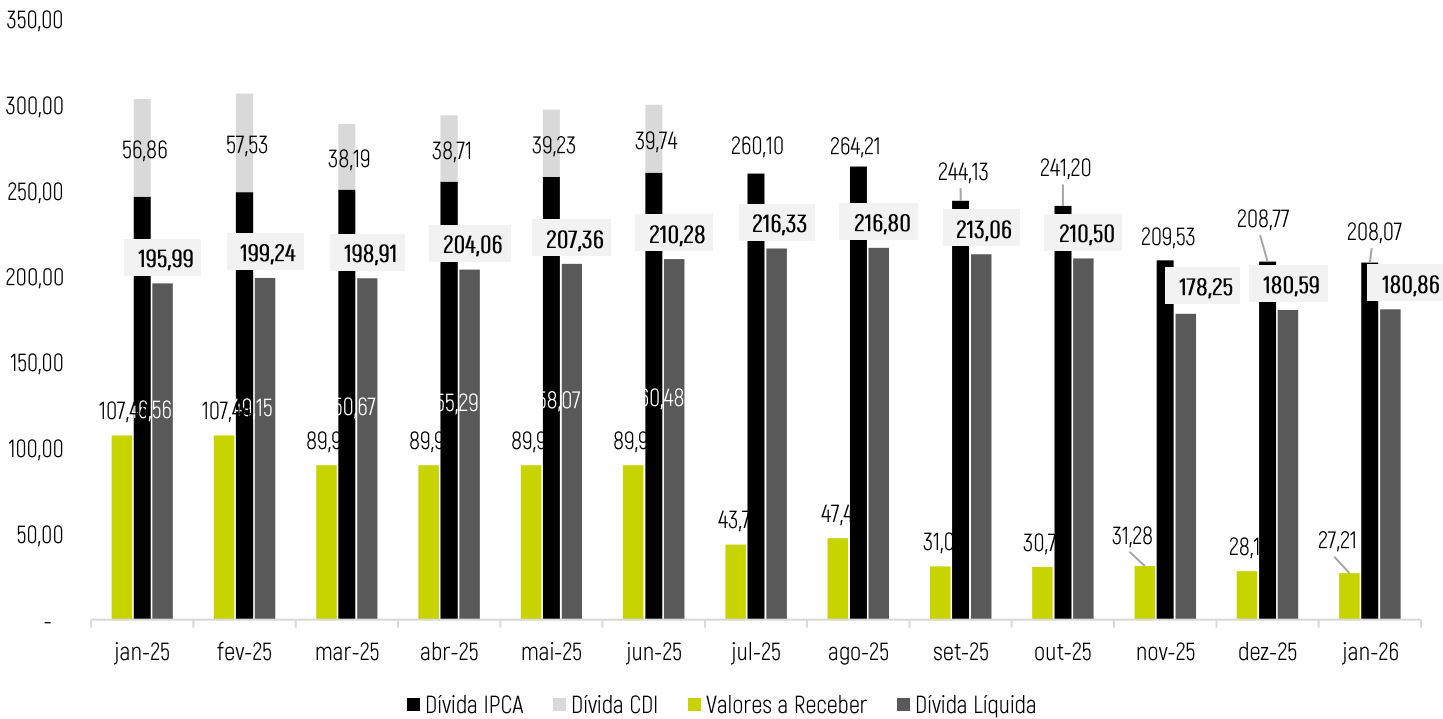
CARTEIRA



PORTFÓLIO



EVOLUÇÃO DA DÍVIDA



CONTAS A PAGAR

Abaixo, segue uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização de recebíveis:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade	Documentos
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	R\$ 208,77	15 Anos	jun/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	mai/36	Mensal	Clique Aqui

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

2

ITOWER ALPHAVILLE

Localização	Alameda Xingu, 350
Participação do Fundo	50%
Área Bruta Locável	19.370 m ²
Ocupação Física	96,08 %
Vacância Física	3,9%



EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

Localização	Alameda Xingu, 512
Participação do Fundo	65%
Área Bruta Locável	33.613 m ²
Ocupação Física	69,3%
Vacância Física	30,7%


Área Bruta Locável
52.983,20 m²
Ocupação Física Total

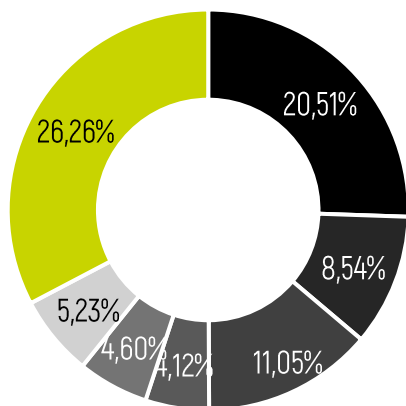
79,11%

41.913,46 m²
Vacância Física Total

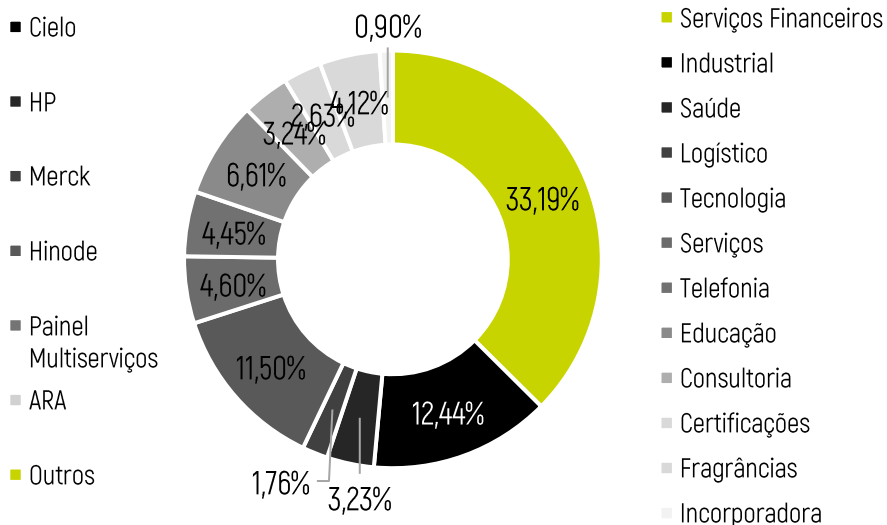
20,89%

11.069,74 m²

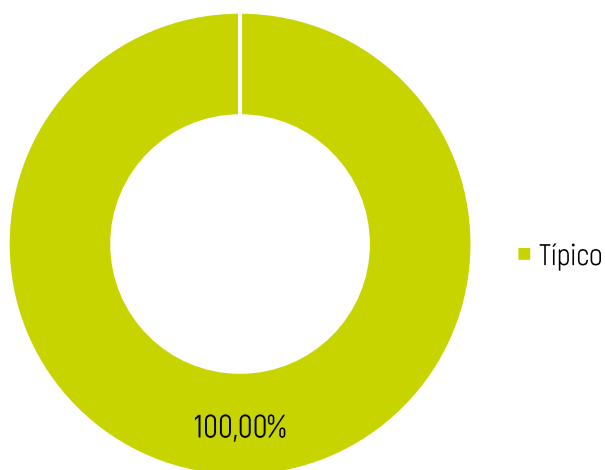
RECEITA POR LOCATÁRIO



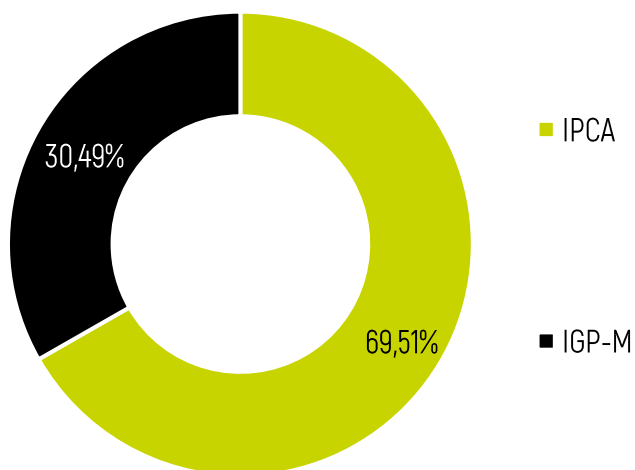
RECEITA POR SEGMENTO



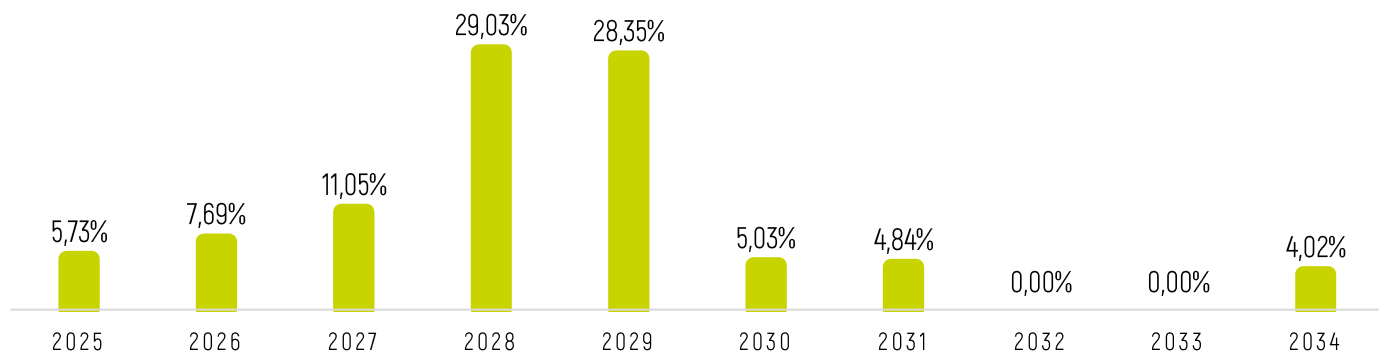
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



CORREÇÃO DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Segmento do Locatário	Conjunto/Andar	ABL	%ABL	Início do Contrato	Vencimento do Contrato
Educação	3101 e 3102	1145,14	2,1%	jun-25	jun-28
Vago	3001 e 3002	1145,14	2,1%	-	-
Vago	29	1766,52	3,3%	-	-
Vago	28	1763,97	3,3%	-	-
Treinamento	2701 e 2702	1121,5	2,1%	jan-26	dez-30
Industrial	2703	642,47	1,2%	dez-24	nov-34
Serviços Financeiros	26	1763,97	3,3%	dez-25	jan-29
Serviços Financeiros	21, 22, 23, 24 e 25	8655,668	16,2%	nov-14	jan-29
Serviços Financeiros	2001 e 2002	867,17	1,6%	nov-25	out-28
Serviços Financeiros	2003 e 2004	867,17	1,6%	nov-25	out-28
Fragrâncias	19	1734,34	3,3%	abr-25	abr-30
Entretenimento	18	1734,34	3,2%	ago-25	jul-28
Saúde	17	1734,34	3,3%	out-14	jun-26
Vago	1603 e 1604	867,17	1,6%	-	-
Serviços Financeiros	1601 e 1602	867,17	1,6%	mai-18	mar-27
Entretenimento	1502 e 1504	872,04	1,6%	ago-25	jul-28
Logístico	1501 e 1503	862,3	1,6%	jan-18	jul-29
Vago	14	1734,34	3,2%	-	-
Vago	13	1734,34	3,2%	-	-
Educação	1204	1298,32	0,8%	nov-25	out-28
Vago	1201, 1202 e 1203	436,02	2,4%	-	-
Ed. Evolution		33.613 m²	63,0%		
Serviços	1601	379,8	0,7%	ago-23	ago-28
Educação	15	1519,2	2,9%	dez-23	dez-28
Serviços	14	1519,2	2,9%	out-24	set-29
Holding Patrimonial	13	1519,2	2,9%	abr-25	abr-28
Serviços Financeiros	1101 e 1102	759,6	1,4%	mar-24	mar-29
Telefonia	10	1519,2	2,9%	jul-21	jul-26
Tecnologia	8 a 9	3038,4	5,7%	abr-15	dez-29
Industrial	502, 503, 504, 6 e 7	4177,8	7,1%	abr-17	jun-32
Incorporadora	501	379,8	0,7%	abr-25	abr-30
Consultoria	403 e 404	759,6	1,4%	ago-15	ago-28
Vago	401 e 402	759,6	1,4%	-	-
Serviços	3	1519,2	2,9%	ago-24	set-34
Tecnologia	2	1519,2	2,9%	nov-24	nov-31
Ed. Itower		19.370 m²	37,0%		
Total dos Ativos		52.983 m²	100,0%		

SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



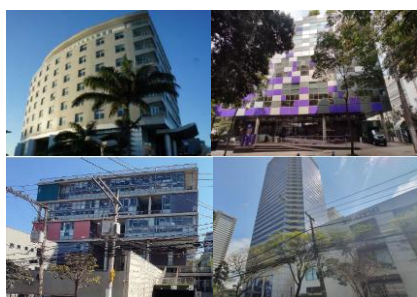
5 FIs listados



+50.000 investidores em FIs listados



10 Fundos sob gestão



VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 14.422,56 m²
- **Patrimônio:** R\$ 145,96 milhões
- **Cotistas:** 2.582

Dados de 30/01/2026



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.104,37 m²
- **Patrimônio:** R\$ 299,81 milhões
- **Cotistas:** 585

Dados de 30/01/2026



VVCR11

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Estratégia:** CRI
- **Gestão:** Ativa
- **Yield Mercado:** IPCA+ 9,33%
- **Patrimônio:** R\$ 76,62 milhões
- **Cotistas:** 2.149

Dados de 30/01/2026



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 72,67 milhões
- **Cotistas:** 153

Dados de 30/01/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 PRIME PROPERTIES FII
Site RI	www.v2investimentos.com.br ri@v2investimentos.com.br
CNPJ	30.654.849/0001-40
Código BOVESPA	VPPR11
Classificação ANBIMA	FII Híbrido Gestão Ativa
Gestor	V2 Investimentos Ltda.
Administrador	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Escriturador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
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	0,95% 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	20,0% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da diferença do valor da cota na data base acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos, e o valor da cota no último dia útil do semestre imediatamente anterior
Data de Início	23/05/2018

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
www.v2investimentos.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.