

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

VVRI11

ABRIL 2026



www.v2investimentos.com.br

ABRIL 2026**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 145,83 milhões	R\$ 158,43 milhões	R\$ 82,99	R\$ 90,16	143
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,35	0,42%	-7,04%	38.647,44 m ²	77,85%

Comentário do Gestor

O mercado de Fundos Imobiliários retomou o movimento de alta em abril, com o IFIX avançando 1,53% e encerrando o mês em 3.929,91 pontos, recuperando integralmente a queda de março. Com isso, o índice acumula alta de 3,6% no ano. Os dois principais motores do movimento foram o segundo corte consecutivo da Selic e a leitura mais positiva do mercado quanto ao avanço do ciclo de flexibilização monetária.

No cenário externo, EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. Apesar do alívio inicial, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo do mês, sustentando o barril de Brent acima de US\$ 100 e mantendo vivo o risco inflacionário de origem energética. No Brasil, o Copom promoveu nova redução de 0,25 ponto percentual na Selic, levando a taxa básica de 14,75% para 14,50% ao ano – segundo corte após o início do ciclo em março. A discussão central do mercado é se o ritmo de cortes seguirá conforme o esperado ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias, com o Boletim Focus revisando a projeção do IPCA 2026 para 4,86% ao longo do mês. O IPCA de março registrou 0,88%, elevando o acumulado em 12 meses a 4,14%.

No universo dos FIIs, os fundos de CRI lideraram as altas setoriais com valorização de 2,1%, beneficiados pelo repasse dos índices de inflação mais elevados dos últimos meses, que deverão se traduzir em dividendos mais robustos à frente. Fundos de Fundos e Shopping Centers avançaram 1,6%, seguidos por Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). A liquidez no mercado secundário permaneceu elevada, com forte participação do investidor pessoa física.

Em síntese, abril foi um mês construtivo para a classe. Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial médio e o ciclo de cortes em andamento, as perspectivas para o médio prazo seguem positivas, ainda que a volatilidade externa – em especial o risco energético – permaneça como principal fator de atenção nas próximas reuniões do Copom.

ABRIL 2026

RESUMO

Comentário do Gestor (cont.)

Em abril de 2026, o VVR11 concluiu a venda de dois imóveis do portfólio para o Rio Bravo Renda Varejo FII (RBVA11), operação estruturada originalmente em 14 de janeiro de 2026 e formalizada ao longo do mês com a superação de todas as condições precedentes.

O primeiro ativo desinvestido foi o imóvel Estácio Santa Cruz, localizado na Rua General Olímpio, nº 100, Rio de Janeiro/RJ, no qual o VVR11 detinha participação de 50% em conjunto com o ZAGROS Multiestratégia FII (ZAGH11). A escritura pública de cessão foi assinada em 30 de abril de 2026, pelo valor total de R\$ 78.306.785 para o imóvel, cabendo ao VVR11 R\$ 39.153.393. O segundo ativo foi a Loja nº 02 do Condomínio HY Pinheiros (Av. Rebouças, São Paulo/SP), ocupada pela PBKids Brinquedos Ltda. com contrato atípico vigente até dezembro de 2027, de propriedade integral do VVR11, vendida por R\$ 8.075.618.

A contraprestação total recebida pelo VVR11 somou R\$ 47.229.010, estruturada da seguinte forma: (i) R\$ 2.229.019 em dinheiro; (ii) 2.415.879 cotas da 6ª emissão do RBVA11, ao preço de R\$ 10,58 por cota, totalizando R\$ 25.559.999; e (iii) assunção pelo comprador do saldo devedor do CRI vinculado ao imóvel Estácio, no montante de R\$ 19.439.991. Com a assunção do CRI pelo RBVA11, **o Fundo encerra o mês de abril sem passivo financeiro, tendo zerado integralmente sua dívida.**

Com as desinvestimentos concluídos, o portfólio de imóveis diretos do VVR11 passa a ser composto por dois ativos – o Imóvel Portal do Morumbi e o Centro de Distribuição Campinas, ambos sem locatário ativo –, enquanto a carteira de FIIs é reforçada pela nova posição em RBVA11, fundo com portfólio diversificado em 14 setores e dividend yield anualizado de aproximadamente 11,5%.

A gestão segue trabalhando ativamente na busca por locatários para os imóveis vagos, com foco na redução da vacância e na maximização do retorno para os cotistas.

Em 8 de abril de 2026, o Fundo publicou o **Anúncio de Encerramento da 3ª Emissão de cotas**, realizada pelo rito automático nos termos da Resolução CVM 160. A oferta, destinada exclusivamente a investidores profissionais, foi distribuída parcialmente, atingindo o montante mínimo da oferta: foram integralizadas 954.460 novas cotas ao preço unitário de R\$ 92,47, **totalizando uma captação de R\$ 88,65 milhões**. As cotas ficaram sujeitas a lock-up até 30 de abril de 2026 e foram liberadas para negociação a partir de 4 de maio de 2026.

[Informe Mensal](#)

[Rendimentos e Amortizações](#)

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

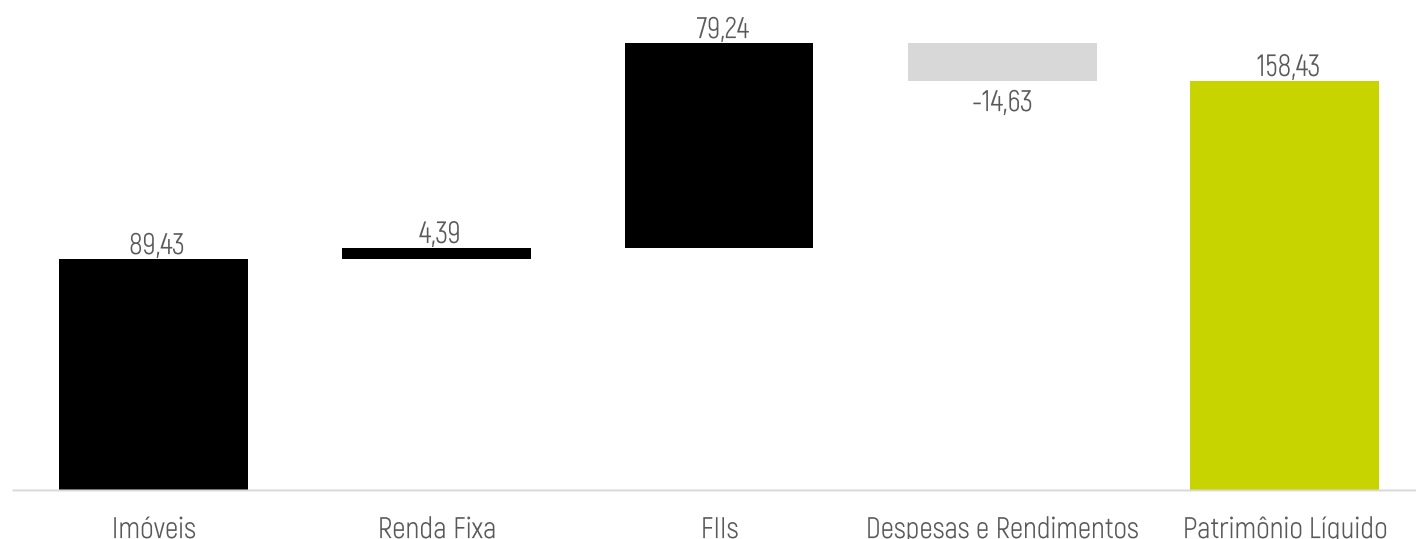
DRE	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr/26
Receita com Aluguel	392.246,75	392.246,75	392.246,75	392.246,75	1.236.343,18	882.743,18
Resultado FII	-202.858,33	379.569,80	218.914,09	281.576,45	191.943,02	297.980,73
Resultado CRI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Caixa	29.586,52	2.100,87	36.317,36	6.456,66	11.826,10	16.870,58
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	146.347,20	0,00	123.993,25
Despesas Imobiliárias	-7.753,02	0,00	-169.449,42	-169.688,78	-232.599,43	-206.245,81
Despesas Operacionais	-108.063,40	-103.242,65	-117.562,28	-163.236,06	-178.398,43	-154.254,52
Despesas Financeiras	-143.199,97	-133.358,77	-138.555,16	-137.294,70	-150.413,28	0,00
Resultado Líquido	-40.041,45	537.316,00	221.911,34	356.407,52	878.701,16	961.087,41
Quantidade de cotas	802.683	802.683	1.416.379	1.416.379	1.656.473	1.757.140
Resultado por cota (R\$)	-0,05	0,67	0,16	0,25	0,53	0,55

Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,35	0,26	0,35	0,35	0,35
Saldo acumulado por cota	-0,12	0,20	0,10	0,00	0,18	0,38

Dividend Yield Mercado	0,00%	0,38%	0,29%	0,36%	0,39%	0,42%
Dividend Yield Patrimonial	0,00%	0,38%	0,29%	0,38%	0,38%	0,44%

CARTEIRA

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões):



LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	3.386,17	31.829,55	8.030.404,58
Giro	0,00%	0,02%	5,51%
Presença em Pregões	35,00%	34,57%	45,24%

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

2

Área Bruta Locável

30.088 m²

IMÓVEL PORTAL DO MORUMBI

Locatário	-
Localização	Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, nº 60 – São Paulo
Tipo de Contrato	-
Participação do Fundo	100%
Área Bruta Locável (ABL)	1.521 m ²



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Locatário	-
Localização	Campinas – São Paulo
Tipo de Contrato	-
Participação do Fundo	100%
Área Bruta Locável (ABL)	28.567 m ²



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



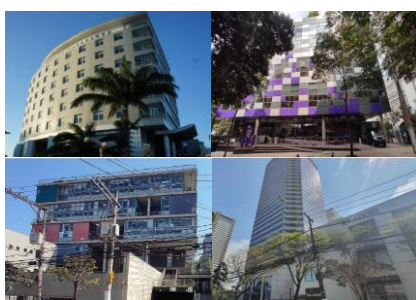
5 FIs listados



+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\$ 141,93 milhões
- **Cotistas:** 2.483

Dados de 31/03/2026



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.104,37 m²
- **Patrimônio:** R\$ 240,42 milhões
- **Cotistas:** 522

Dados de 31/03/2026



VVCR11

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Estratégia:** CRI
- **Gestão:** Ativa
- **Yield Mercado:** IPCA+ 13,04%
- **Patrimônio:** R\$ 190,41 milhões
- **Cotistas:** 2.106

Dados de 31/03/2026



VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

- **Estratégia:** Híbrido
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 52.980 m²
- **Patrimônio:** R\$ 302,67 milhões
- **Cotistas:** 31.371

Dados de 31/03/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RENDA IMOBILIARIA FII
Site RI	www.v2investimentos.com.br ri@v2investimentos.com.br
CNPJ	49.184.940/0001-77
Código BOVESPA	VVR11
Classificação ANBIMA	FII de Renda – Gestão Ativa – Títulos e valores mobiliários.
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	1,20% 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 distribuição de rendimento sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO do que exceder o Yield do IMA-B ao ano
Data de Início	19/04/2023

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@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.