

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

ABRIL 2026



www.v2investimentos.com.br

ABRIL 2026

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 160,00 milhões	R\$ 301,88 milhões	R\$ 21,87	R\$ 41,26	30.673
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 176,90 milhões	52.980,20	15,40%

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**Comentário do Gestor (cont.)**

Em abril de 2026, o principal destaque para o VPPR11 foi a conclusão do processo de ocupação da zona alta do Edifício Corporate Evolution, com três novas locações que elevaram a taxa de ocupação do ativo de 78,0% para 84,5%. Em resumo:

- O primeiro contrato refere-se ao 29º andar (1.766,52 m²), pelo prazo de 60 meses (abril/2026 a abril/2031), com carência de seis meses.
- O segundo contrato contempla o conjunto 1401 (431,15 m²), pelo prazo de 48 meses (abril/2026 a abril/2030), com carência de seis meses.
- O terceiro contrato contempla o 30º andar (1.145,14 m²), vencimento em Janeiro/2029, com carência de seis meses.

Com essas três operações, **a Zona Alta do Edifício Evolution encontra-se integralmente ocupada** – marco relevante para a geração de receita do Fundo.

A ocupação física consolidada do portfólio avançou para aproximadamente 88,7% (~47.019 m² locados), com o iTower Alphaville estável em 96,08% e o **Corporate Evolution atingindo 84,5% (ante 78,0% em março)**. A receita potencial adicional das três novas locações soma R\$ 119.179/mês em regime pleno, com impacto crescente no resultado à medida que as carências expirem.

No lado financeiro, a Receita de Locação totalizou R\$ 2,10 milhões em abril (vs. R\$ 2,46 milhões em março), reflexo dos períodos de carência concedidos nos novos contratos. A receita tende a se consolidar em patamar mais elevado à medida que as carências expirem.

O CRI Evolution encerrou abril com saldo devedor de R\$ 185,84 milhões, em leve redução frente a março (R\$ 186,05 milhões).

A equipe de gestão segue empenhada na busca pela ocupação total dos dois edifícios, com tratativas em andamento para as unidades ainda vagas.

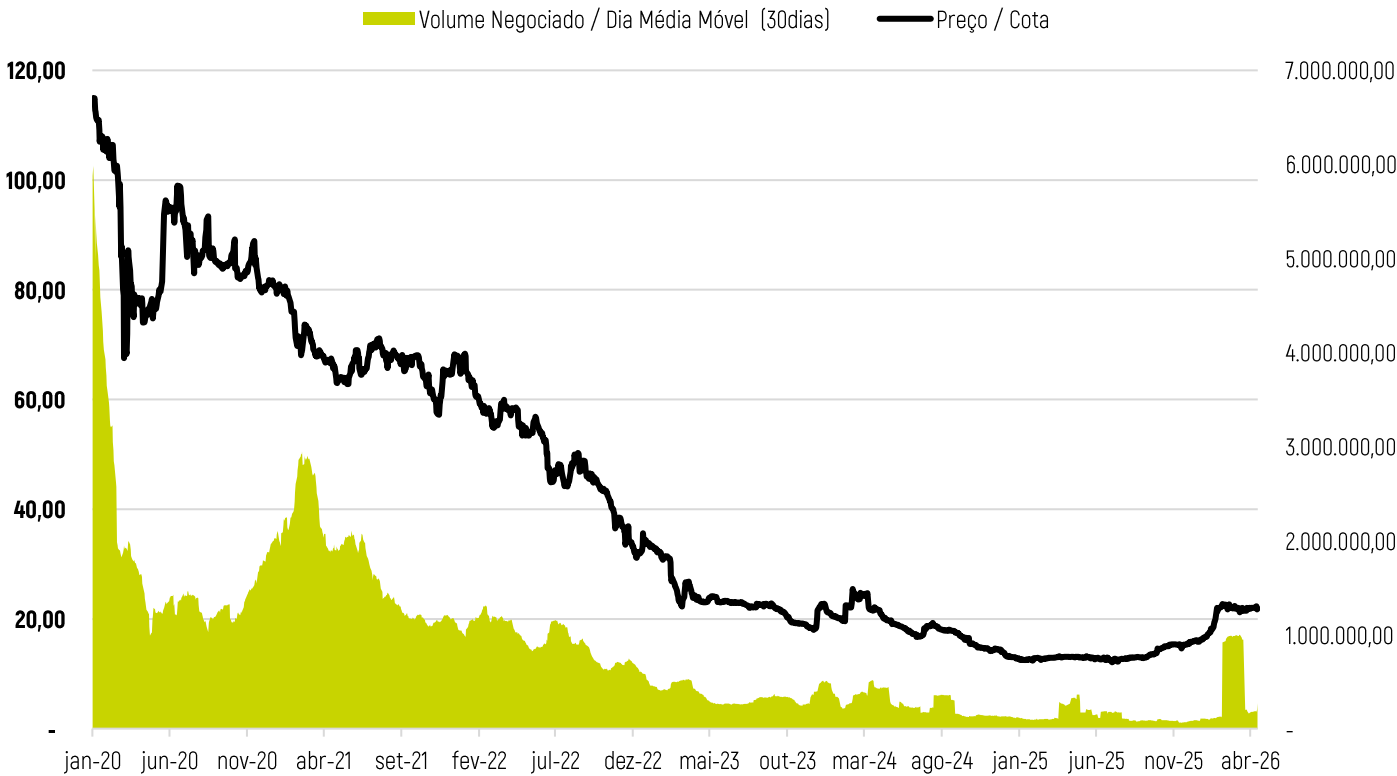
[Informe Mensal](#)

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

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Receita de Locação	2.036.369,60	2.718.299,29	1.971.618,64	2.271.956,43	2.458.703,41	2.100.412,17
Receita com FII	0,00	58.982,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita Financeira	18.994,14	15.835,05	88.212,69	68.479,84	69.065,22	30.341,40
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.700.396,86
Despesas Imobiliárias	-544.166,56	-423.133,36	-637.825,00	-443.562,93	-557.762,90	-497.172,78
Despesas Operacionais	-277.988,91	-200.419,75	-216.912,07	-282.564,63	-258.016,97	-267.318,46
Despesas Financeiras	-1.386.206,03	-997.172,26	-993.382,18	-1.098.838,83	-1.036.415,65	-794.786,43
Resultado Líquido	-152.997,76	1.172.391,37	211.712,08	515.469,88	675.573,11	-3.128.920,96
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\$)	-0,02	0,16	0,03	0,07	0,09	-0,43
Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	-15,00	-14,84	-14,95	-14,88	-14,79	-15,21
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%

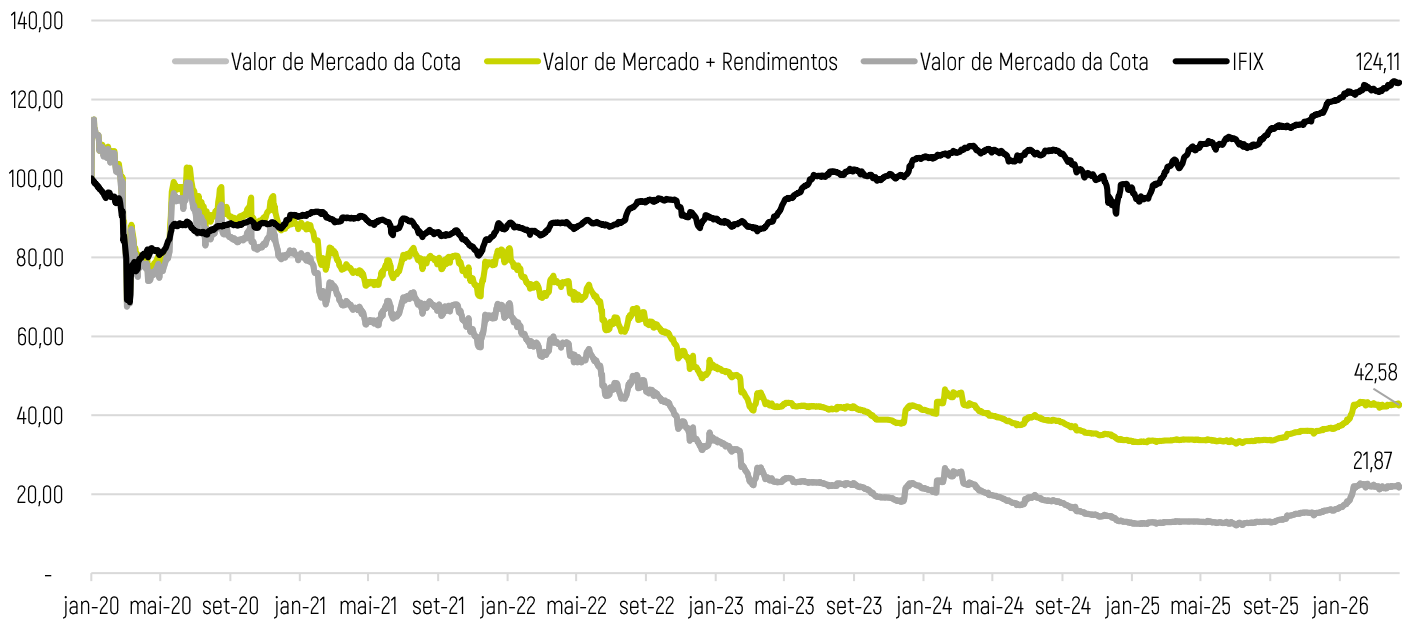
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



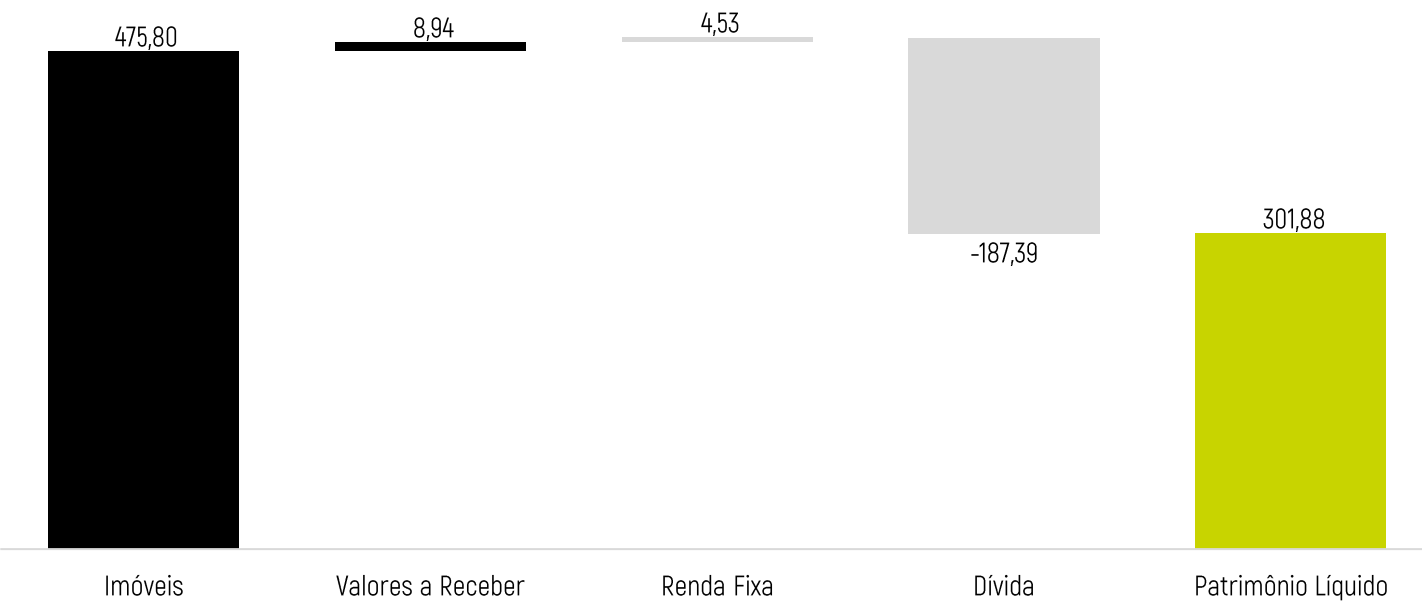
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	6.123.809,26	38.261.812,94	56.830.100,50
Giro	3,83%	23,91%	35,52%
Presença em pregões	100%	100%	100%

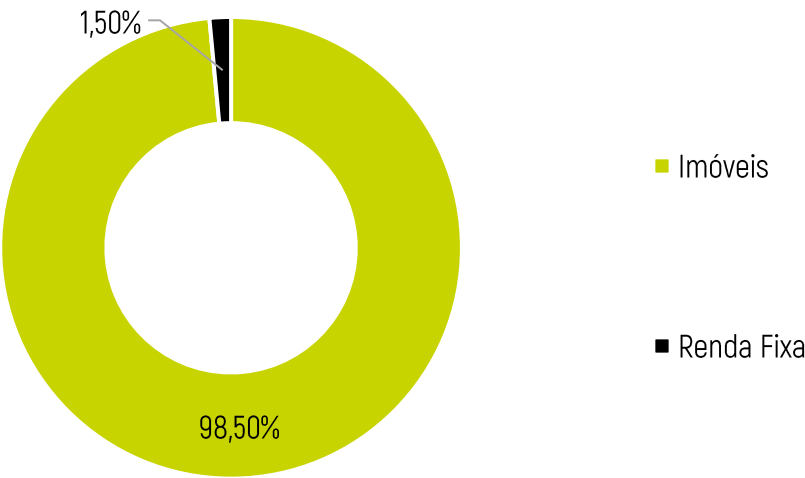
RENTABILIDADE



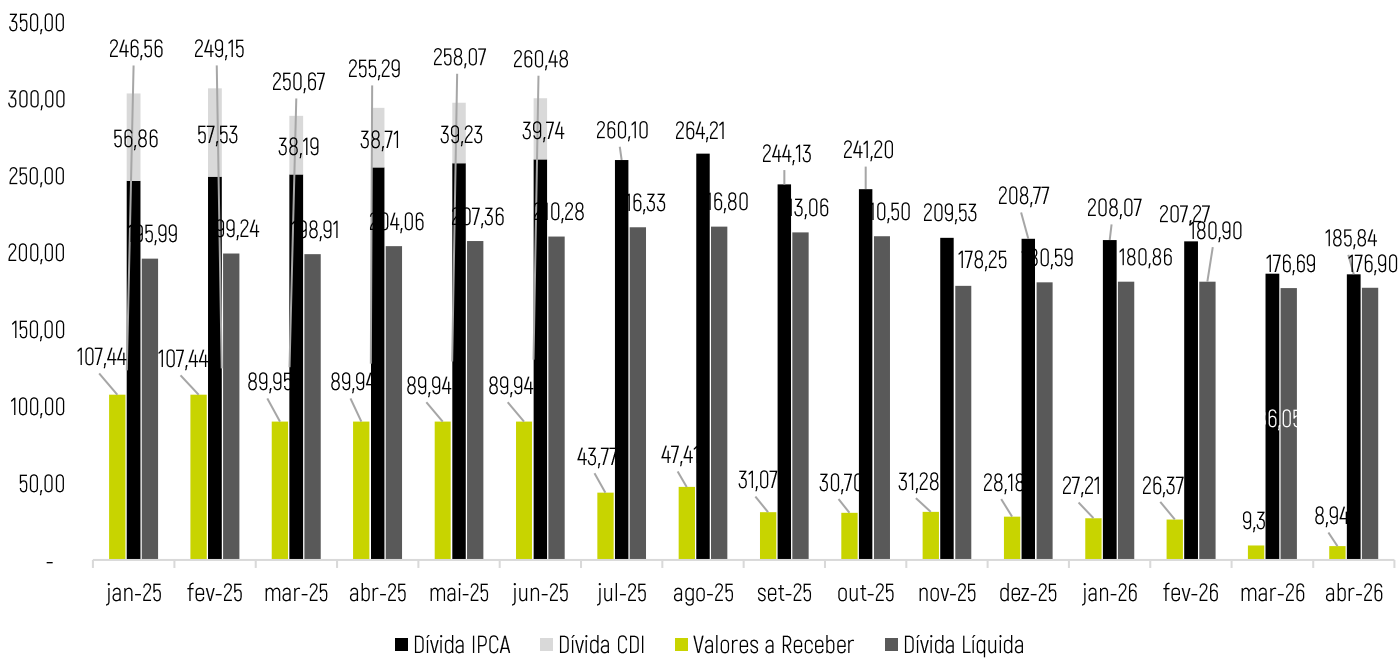
CARTEIRA



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\$ 185,84	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	84,5%
Vacância Física	15,5%


Área Bruta Locável
52.983,20 m²
Ocupação Física Total

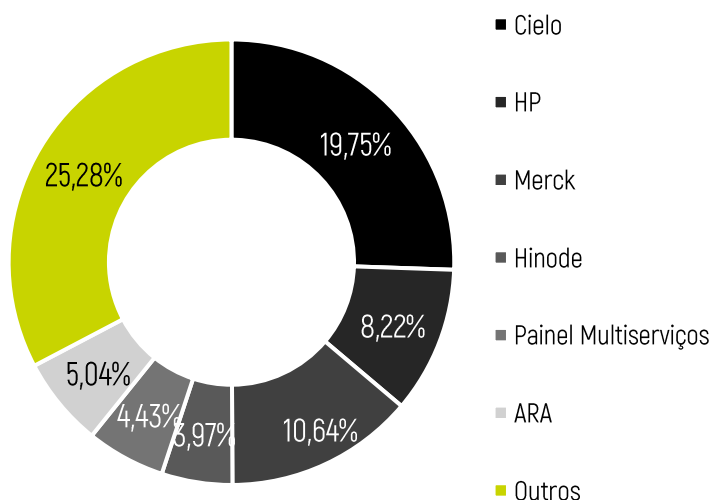
88,75%

47.020,24 m²
Vacância Física Total

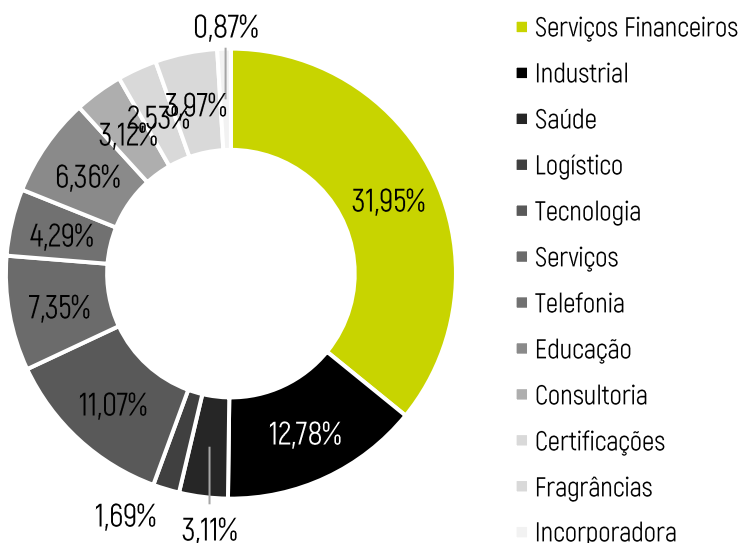
11,25%

5.962,96 m²

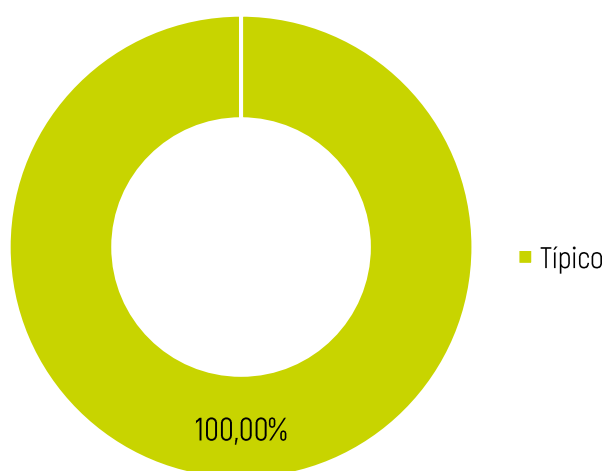
RECEITA POR LOCATÁRIO



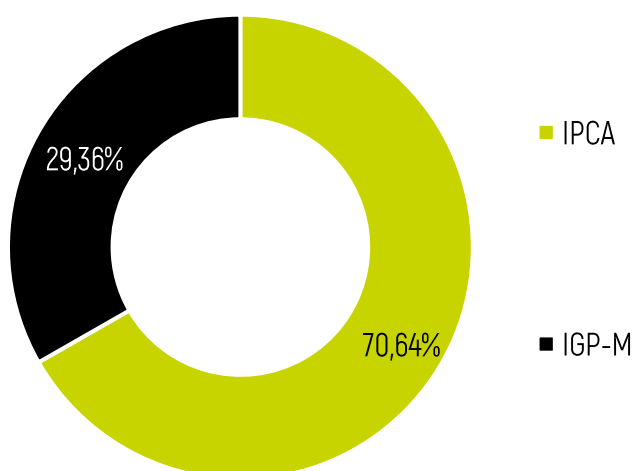
RECEITA POR SEGMENTO



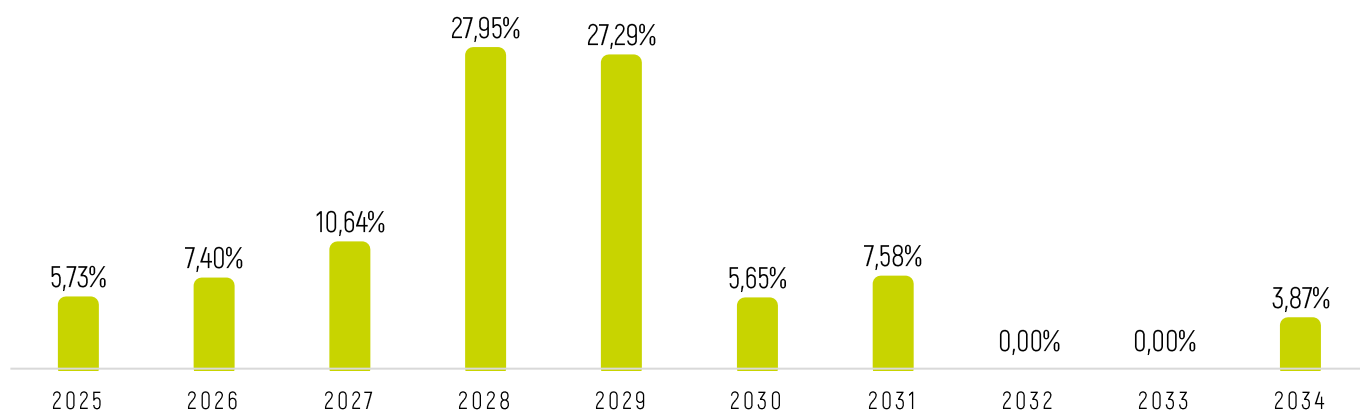
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



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
Serviços Financeiros	3001 e 3002	1145,14	2,1%	mar-26	jan-29
Serviços	29	1766,52	3,3%	abr-26	abr-31
Mídia e Entretenimento	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	21, 22, 23, 24, 25 e 26	10419,638	19,5%	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
Mídia e 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
Mídia e Entretenimento	1502 e 1504	872,04	1,6%	ago-25	jul-28
Logístico	1501 e 1503	862,3	1,6%	jan-18	jul-29
Industrial	1401	431,15	0,8%	abr-26	abr-30
Vago	1402, 1403 e 1404	1303,19	2,4%	-	-
Vago	13	1734,34	3,2%	-	-
Educação	1204	436,02	0,8%	nov-25	out-28
Vago	1201, 1202 e 1203	1298,32	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



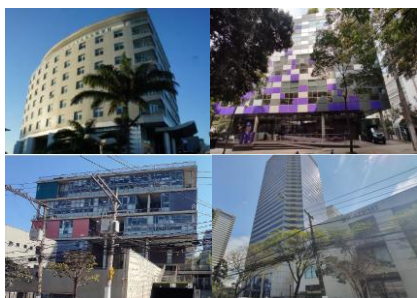
5 FIs listados



+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\$ 141,93 milhões
- **Cotistas:** 2.400

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+ 9,33%
- **Patrimônio:** R\$ 190,41 milhões
- **Cotistas:** 2.106

Dados de 30/01/2026



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 130,31 milhões
- **Cotistas:** 148

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.