

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

FEVEREIRO 2026



www.v2investimentos.com.br

FEVEREIRO 2026**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 165,35 milhões	R\$ 302,58 milhões	R\$ 22,60	R\$ 41,36	32.071
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 180,90 milhões	52.980,20	17,56%

Comentário do Gestor

O mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória positiva em fevereiro. O IFIX encerrou o mês com valorização de 1,32%, renovando a máxima histórica em 3.991,99 pontos, após recuperar na segunda metade do mês a correção observada no início de fevereiro. O movimento foi puxado principalmente pelos segmentos mais sensíveis à curva de juros, em um ambiente de fechamento das taxas futuras ao longo do período e continuidade da reprecificação de ativos ainda negociados com desconto frente ao valor patrimonial.

No ambiente macroeconômico, o IPCA de fevereiro avançou 0,70%, levando a inflação acumulada em 12 meses a 3,81%. No mercado de trabalho, a taxa de desocupação mais recente ficou em 5,4% no trimestre encerrado em janeiro, ainda em patamar historicamente baixo. Na política monetária, a Selic permaneceu em 15,00% a.a. ao longo de fevereiro, nível definido na reunião de janeiro do Copom.

Nos ativos brasileiros, o pano de fundo também foi construtivo. O Ibovespa encerrou fevereiro com alta de 4,09% no mês e valorização acumulada de 17,17% no ano, em um contexto de fluxo favorável para renda variável doméstica. No universo dos FIIs, a liquidez seguiu em expansão: o volume negociado somou R\$ 8,5 bilhões em fevereiro, equivalente a média diária de R\$ 475 milhões, com predominância da pessoa física, que respondeu por 47,3% do volume negociado e 73,6% da posição em custódia.

Setorialmente, os fundos de papel avançaram cerca de 1,2% no mês, mantendo perfil defensivo e rentabilidades implícitas atrativas. Nos fundos de tijolo, o destaque ficou com shoppings e logística, com altas de 2,20% e 2,16%.

Em síntese, fevereiro consolidou um ambiente mais favorável para os FIIs, sustentado pela combinação de inflação comportada, atividade ainda resiliente, juros elevados porém já em processo de inflexão e melhora relevante de liquidez no mercado secundário. Mesmo com a manutenção de uma estrutura de taxas ainda restritiva na ponta longa, em torno de 14% na janela de 10 anos, o fechamento da curva durante o mês contribuiu para destravar valor nos segmentos descontados, sobretudo nos fundos de tijolo e nos veículos mais sensíveis à compressão de prêmio. O quadro segue compatível com uma leitura construtiva para a classe, apoiada por fundamentos operacionais sólidos e por descontos ainda presentes em parte relevante do mercado secundário.

FEVEREIRO 2026**Comentário do Gestor (cont.)**

No período entre janeiro e fevereiro de 2026, o VPPR11 apresentou leve redução em sua base de cotistas, de 32.658 para 32.071 [-587 cotistas; -1,80%]. O valor patrimonial por cota apresentou leve variação negativa de 0,24%, passando de R\$ 41,45 para R\$ 41,36.

A composição do portfólio permaneceu majoritariamente concentrada em ativos imobiliários, sem alterações estruturais relevantes. A carteira de imóveis para renda manteve-se estável em R\$ 475,8 milhões (0,00%), representando aproximadamente 93% do ativo total. Do lado do passivo, o fundo apresentou leve desalavancagem, com redução do passivo total de R\$ 209,7 milhões para R\$ 208,8 milhões (-R\$ 0,8 milhão; -0,40%).

Com relação às locações, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 25 de fevereiro, foram firmados dois novos contratos de locação. A ocupação física do Fundo subiu de 77,0% para 82,4%.

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

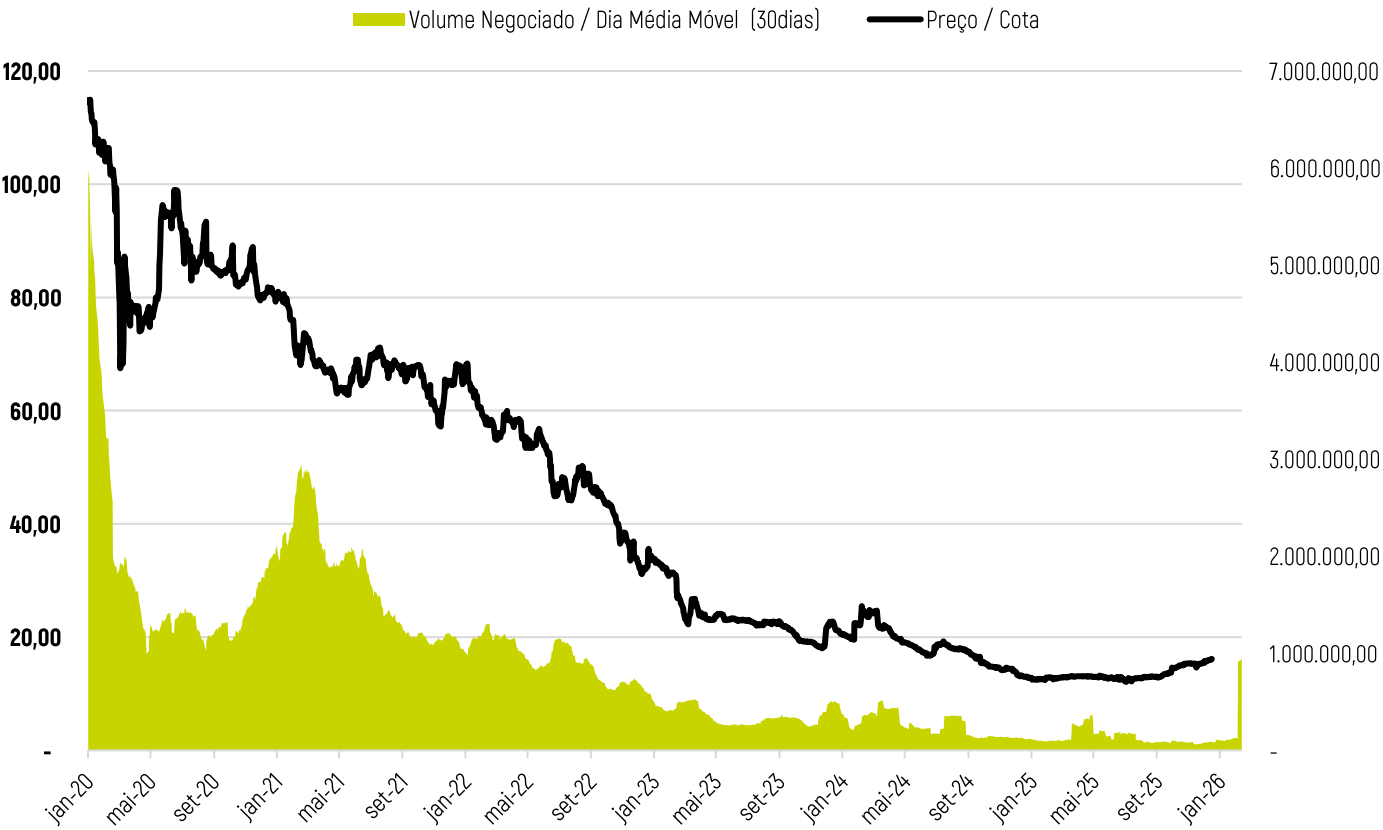
[Informe Mensal](#)

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

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26
Receita de Locação	2.472.725,27	1.832.393,84	2.036.369,60	2.718.299,29	1.971.618,64	2.271.956,43
Receita com FII	179.047,44	159.999,84	0,00	58.982,40	0,00	0,00
Receita Financeira	48.641,17	34.974,38	18.994,14	15.835,05	88.212,69	68.479,84
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Imobiliárias	-531.294,20	-968.417,94	-544.166,56	-423.133,36	-637.825,00	-443.562,93
Despesas Operacionais	-212.171,42	-973.358,28	-277.988,91	-200.419,75	-216.912,07	-282.564,63
Despesas Financeiras	-1.494.242,98	-783.431,24	-1.386.206,03	-997.172,26	-993.382,18	-1.098.838,83
Resultado Líquido	462.705,28	-697.839,40	-152.997,76	1.172.391,37	211.712,08	515.469,88
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\$)	0,06	-0,10	-0,02	0,16	0,03	0,07
Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	-13,42	-13,51	-13,53	-13,37	-13,34	-13,27
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%

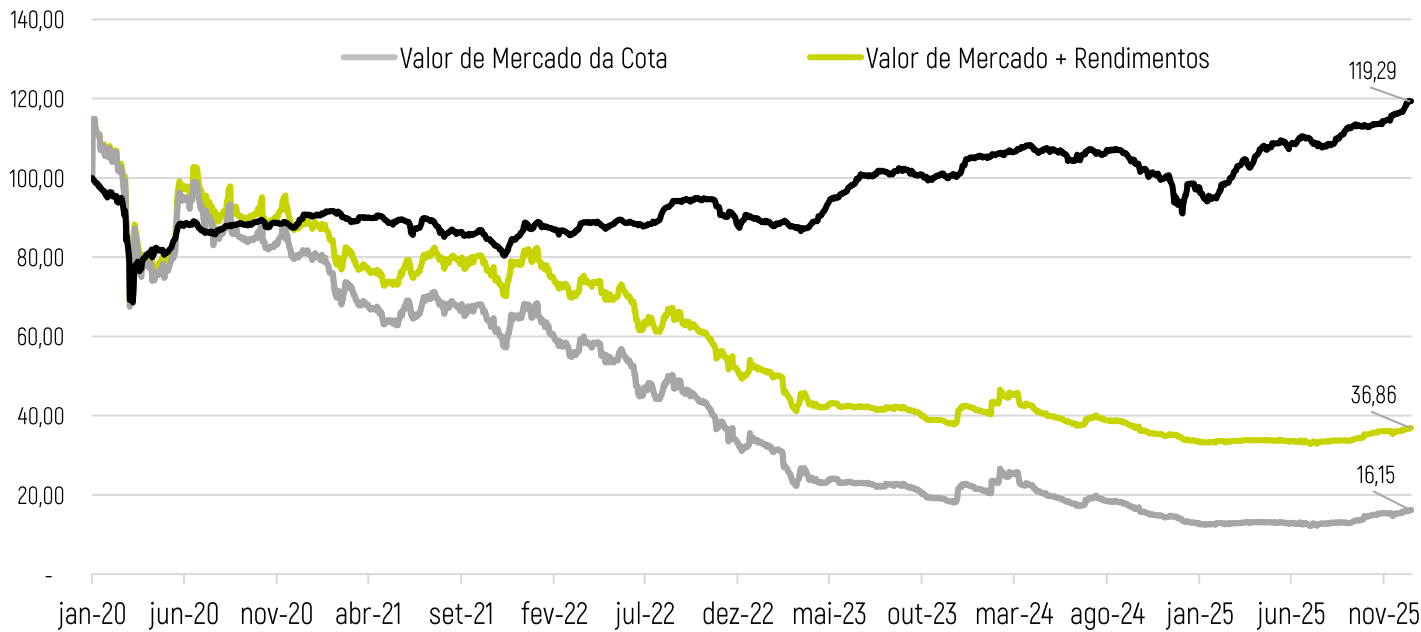
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



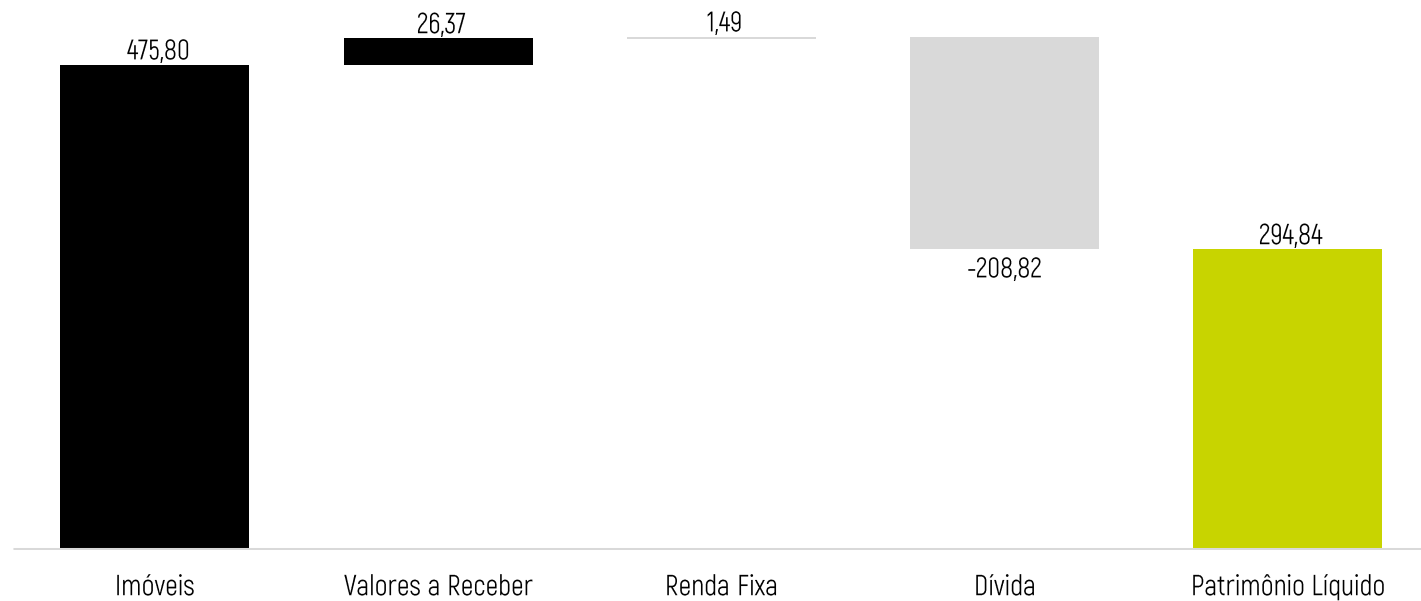
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	25.647.831,38	28.068.471,76	56.500.203,68
Giro	15,51%	16,98%	34,17%
Presença em pregões	100%	100%	100%

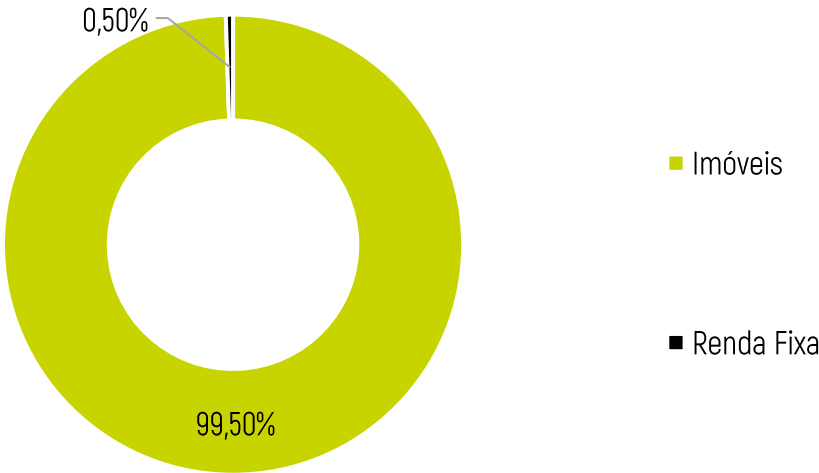
RENTABILIDADE



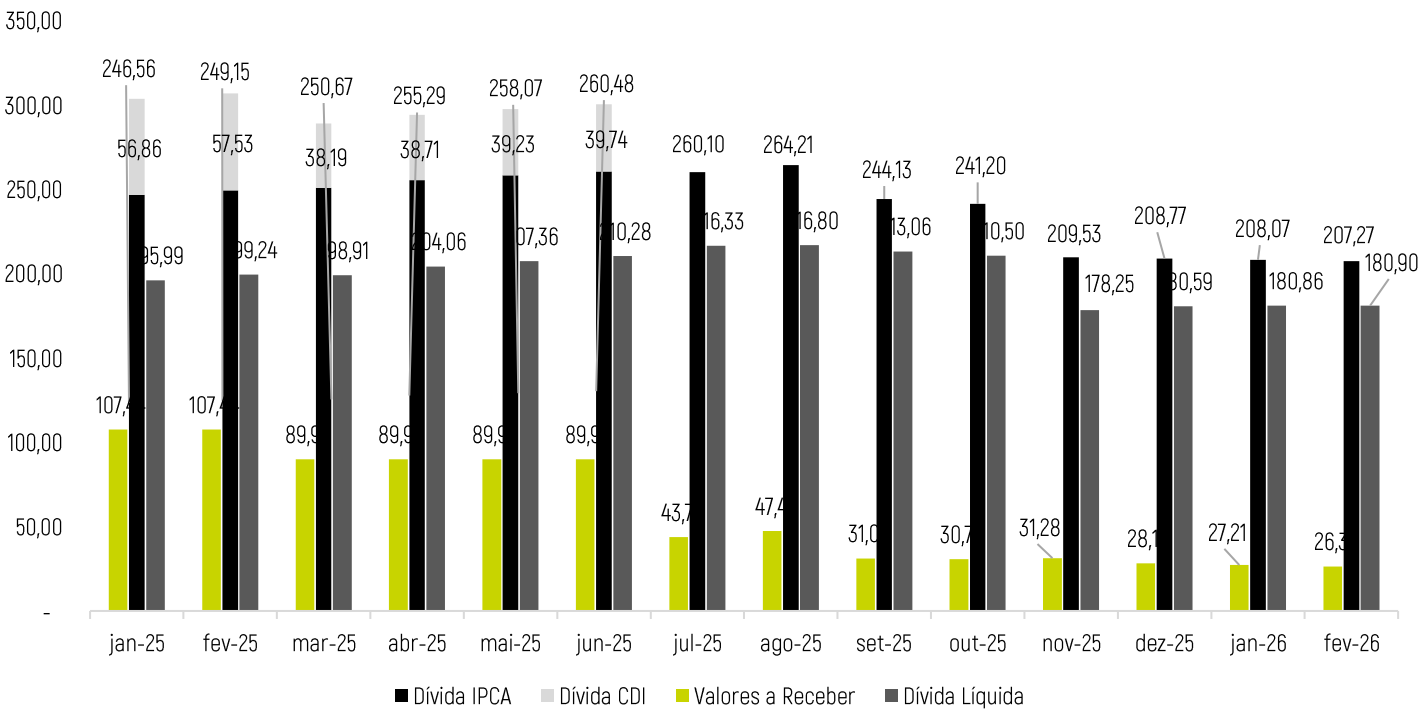
CARTEIRA



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\$ 207,27	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%



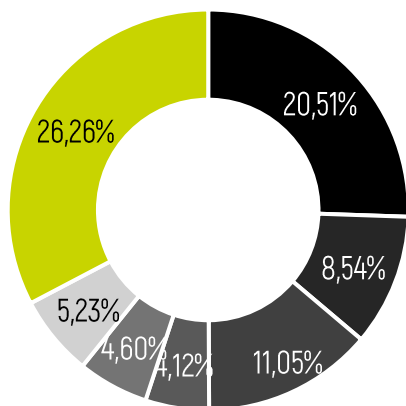
EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

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

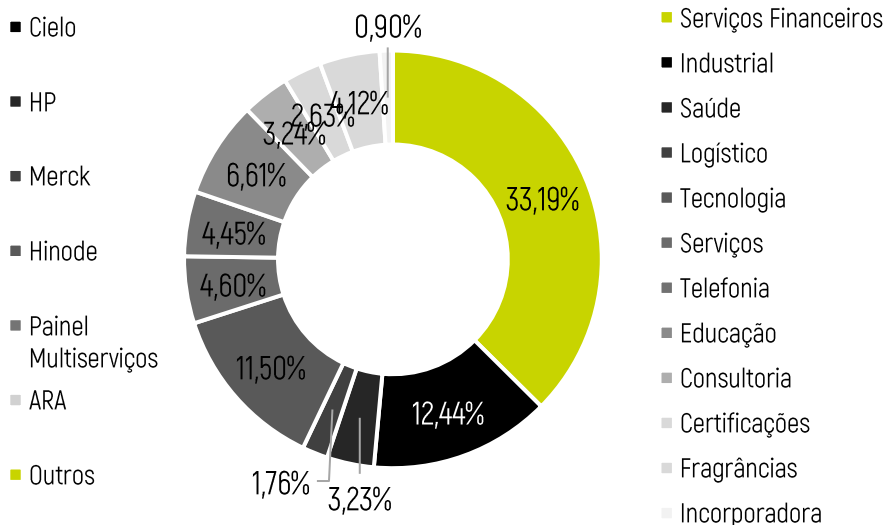


Área Bruta Locável	52.983,20 m²	
Ocupação Física Total	84,60%	44.822,57 m²
Vacância Física Total	15,40%	8.160,63 m²

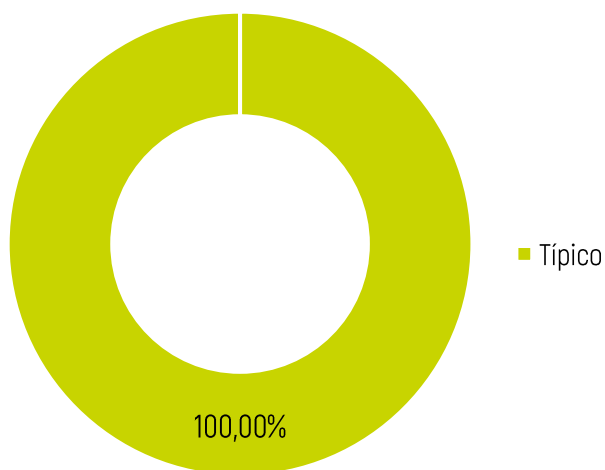
RECEITA POR LOCATÁRIO



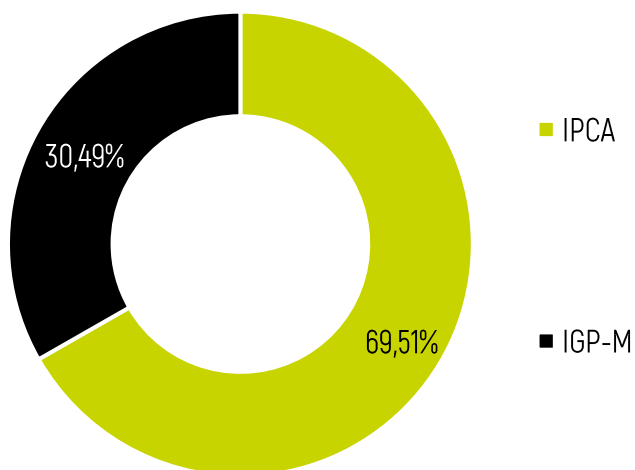
RECEITA POR SEGMENTO



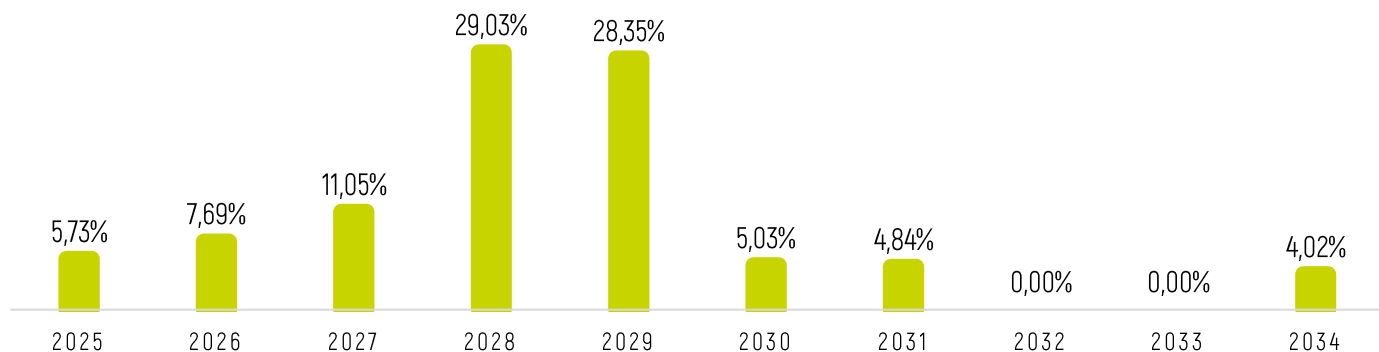
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



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%	-	-
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	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
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
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



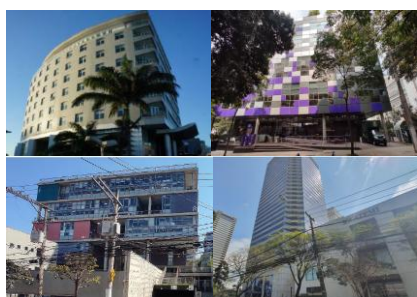
5 FIs listados



+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.