

FII V2 PROPERTIES
VVPR11

MARÇO 2021



www.v2properties.com.br

MARÇO.2021

Cadastre-se [aqui](#) para receber um e-mail automaticamente sempre que uma informação nova for publicada no site do Fundo.

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor de Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de Cotistas
R\$ 232,6 milhões	R\$ 231,1 milhões	R\$ 100,90	R\$ 100,25	990
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,63 por cota	7,43%	-0,71%	42.867,04 m ²	0,00%

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

MARÇO: No mês de março, a rentabilidade do Fundo, considerando a variação da cota somada ao rendimento distribuído no mês, foi de -0,71%.

NOVA AQUISIÇÃO: BTS - AMBEV: No dia 30 de março de 2021 foi emitido Fato Relevante para comunicar aos cotistas e ao mercado, que foram superadas as condições precedentes para aquisição do imóvel locado à Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, localizado no município de Feira de Santana/BA, através de um contrato atípico na modalidade de *built-to-suit*, com prazo de vigência até julho de 2027, aluguel vigente no valor de R\$ 307.103,39 (Julho/20) e aluguel atualizado no valor de R\$ 323.065,43. A ABL do imóvel é de 11.295 m², sendo 75.000 m² de terreno e *cap rate* atualizado de 9,07% a.a. O valor de aquisição pelo Fundo foi de R\$ 42.754.908,00, subtraído o valor de R\$ 21.751.805,44 do resgate antecipado do CRI calculado na data de 29/03/21 (a ser quitado em 22/04/21), que engloba as contas a pagar, o caixa da SPE e o aluguel líquido pro rata devido aos vendedores, o NAV e desembolso da aquisição foi de R\$ 21.282.650,71.

ENGENHARIA: BTS Santa Luzia - No mês de março o inquilino realizou a aquisição da caixa d'água, cuja troca será realizada em abril. As obras de terraplanagem no imóvel vizinho ainda estão paralisadas, conforme liminar deferida. Aguardamos agendamento para realização da perícia judicial.

VÍDEOS: No mês de março produzimos mais um vídeo institucional, que permite visualizar claramente os imóveis e as características do Fundo. Este vídeo podem ser visualizado clicando [aqui](#).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (REGIME COMPETÊNCIA - Fev.21)⁽¹⁾

Descritivo	Valores (R\$)
Receita de Locação	1.441.236
Ambev	455.345
Mills	181.216
Symrise	459.008
Air Liquide	155.049
Dengo	190.617
Despesas por Aquisição de Imóvel	-
Receita Financeira	30.606
Cotas FII's ⁽²⁾	131.128
Total Receitas	1.602.970
Despesas Operacionais	(221.783)
Total Despesas	(221.783)
Subtotal	1.381.187
Reserva de Contingência [5% s/ Res. Caixa]	(170)
Ajuste para distribuição resultado	60.089
Resultado Distribuído	1.441.107
Quantidade de Cotas	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,625

(1) O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribui em Abril (todo o 5º dia útil do mês), os aluguéis recebidos ao longo do mês de Março (M-1), referentes à competência de Fevereiro (M-2).

(2) Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ.

RESUMO DA CARTEIRA

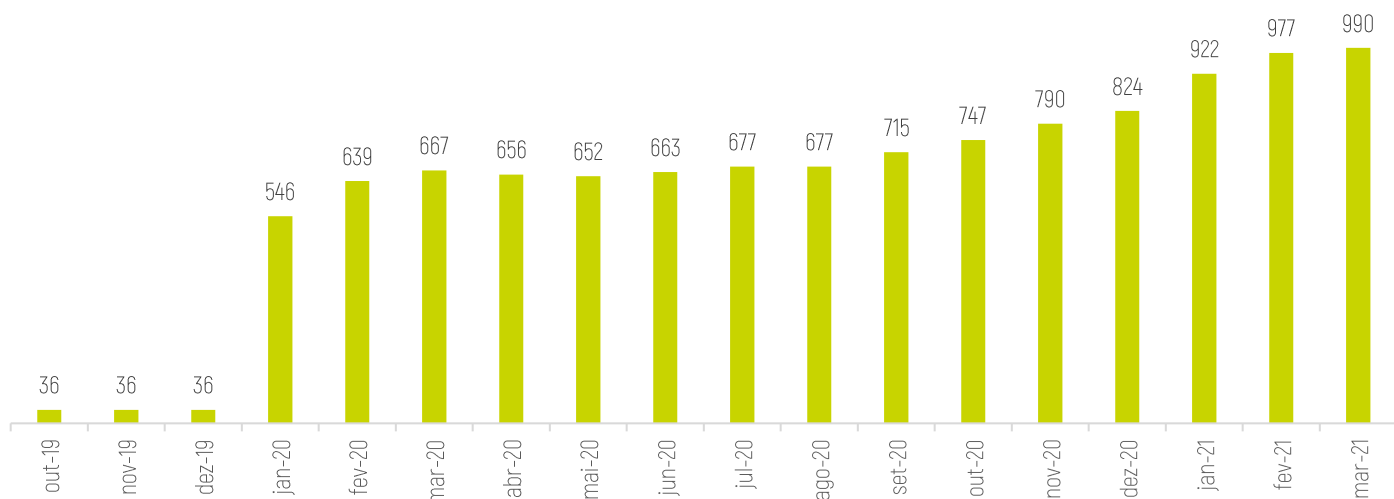
31/03/2021

Ativos	R\$	%
Imóveis	200.091.929	86,5%
BTS Santa Luzia	59.250.000	25,6%
BTS Camaçari	20.720.000	9,0%
BTS Cotia	54.029.000	23,4%
BTS Campinas	19.751.000	8,5%
BTS Faria Lima	26.079.886	11,3%
BTS Feira de Santana	20.262.043	8,8%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	22.487.957	9,7%
Tesouro Selic	0	0,0%
Itaú Soberano	22.487.957	9,7%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6.607.678	2,9%
CRI HABITASEC	6.607.678	2,9%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	2.196.130	0,9%
KNCR11	2.196.130	0,9%
Total	231.383.695	100,0%

HISTÓRICO DE EMISSÕES

Emissões	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão¹
Data da Emissão	03/10/2019	30/12/2019	23/03/2020	16/01/2021
Quantidade de Cotas	800.000	568.210	524.170	413.391
Valor da Cota (R\$)	100,0	100,0	102,5	100,4
Volume (R\$)	80.000.000	56.821.000	53.727.425	41.508.590
<i>Dividend Yield</i>	10,63%	9,93%	7,80%	2,56%
Valor da Cota na Bolsa (R\$)	100,9	100,9	100,9	100,9
Variação da Cota na Bolsa	0,90%	0,90%	-1,56%	0,49%
Rentabilidade VVPR	11,53%	10,83%	6,24%	3,05%
Rentabilidade CDI	4,14%	4,16%	1,97%	0,07%
Rentabilidade IFIX	7,16%	7,57%	32,74%	0,75%

COTISTAS

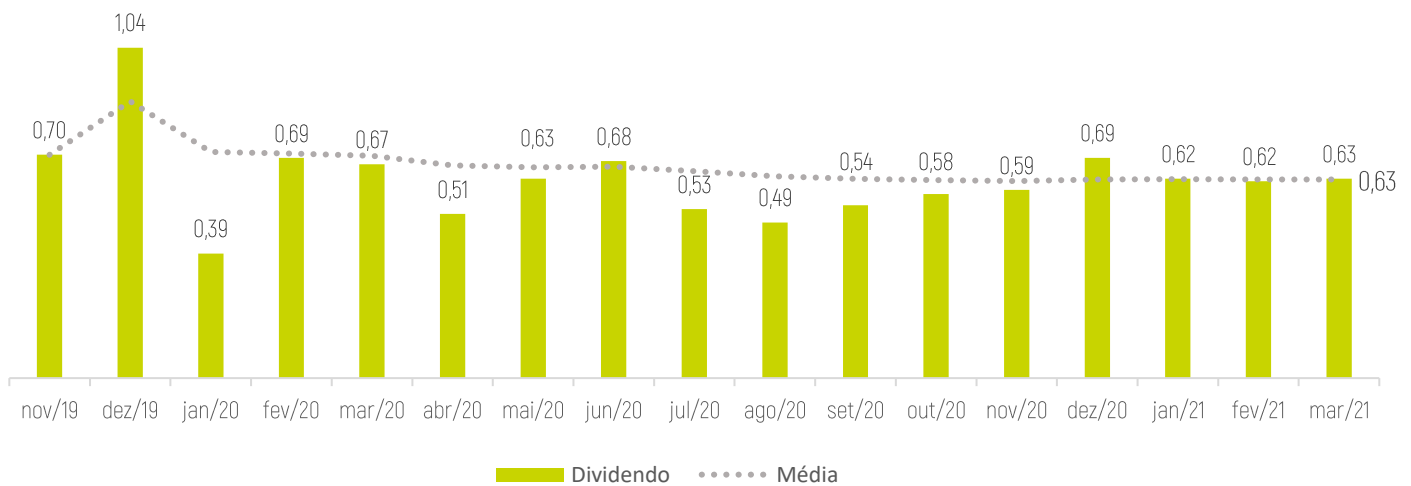


LIQUIDEZ

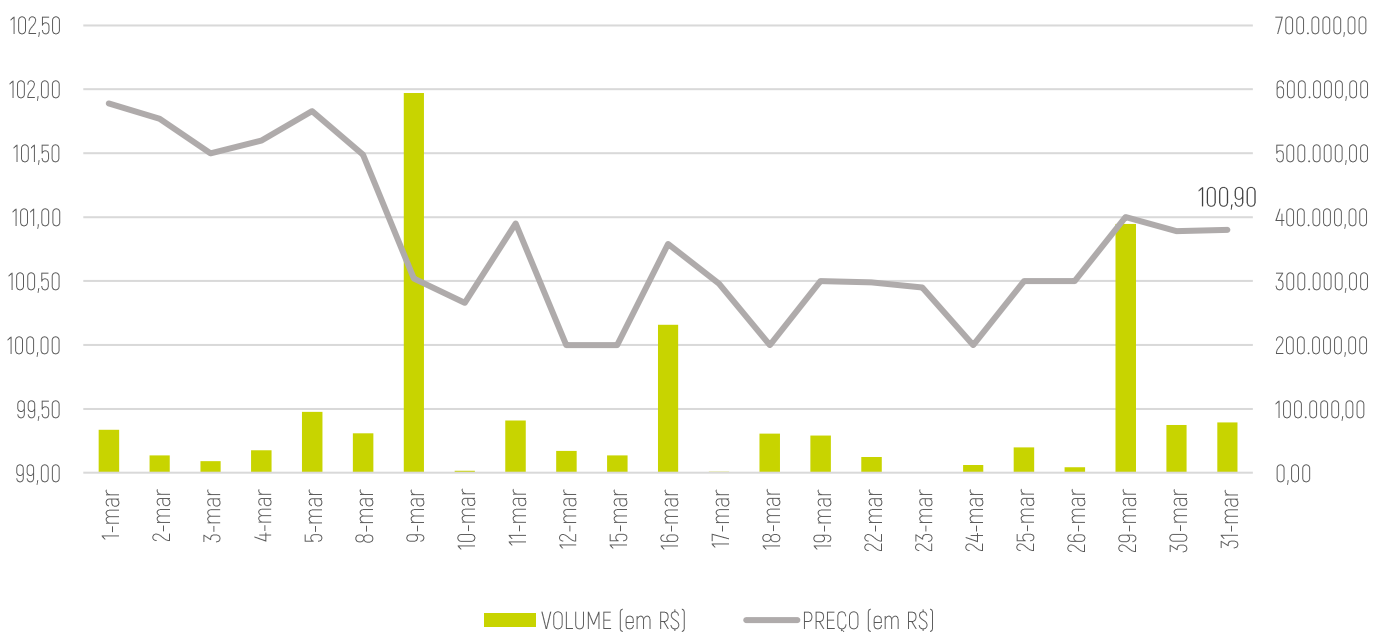
No mês, o fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 88.217. O volume negociado no mês atingiu R\$ 2.029.012,00, correspondente a 0,87% do valor de mercado do Fundo.

	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro (em milhões de R\$)	2.029.012	6.151.079	24.458.749
Giro	0,87%	2,64%	10,51%
Presença em Pregões	100%	100%	98,78%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)



VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME NEGOCIADO



IMÓVEIS

1. BTS SANTA LUZIA

Locatário	Ambev
Localização	Av. Beira Rio, 5.777- Santa Luzia/MG
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	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\$ 455.345



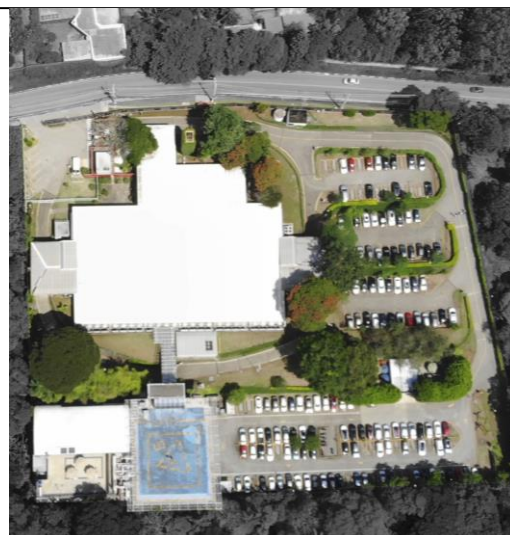
2. BTS CAMAÇARI

Locatário	Mills
Localização	Rod. BA 535, km 14 - Camaçari/BA
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2025
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	04/10/2019
Mês de Reajuste	Junho
Área de Terreno	36.072 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 181.216



3. BTS COTIA

Locatário	Symrise
Localização	Av. Capuava, 1.000 - Cotia/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2026
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	27/12/2019
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	14.184 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 439.168



4. BTS CAMPINAS

Locatário	Air Liquide
Localização	Rua Ronald Cladstone Negri, 557 Campinas/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	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\$ 157.321


5. BTS FARIA LIMA

Locatário	Dengo
Localização	Av. Faria Lima, 196 - São Paulo/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	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\$ 182.739


6. BTS AMBEV FEIRA DE SANTANA

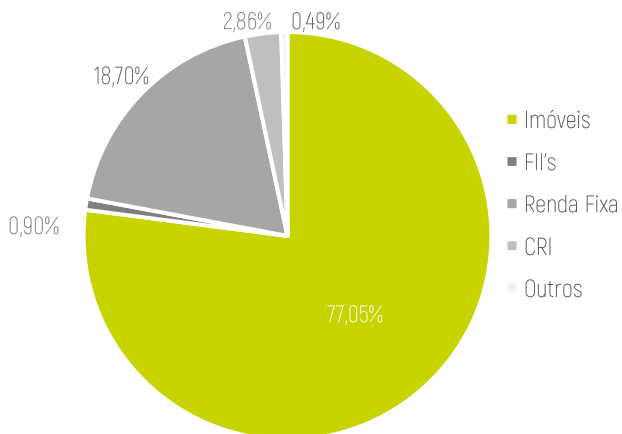
Locatário	Ambev
Localização	Rod. BR 324, km 530 - CIS - Feira de Santana/BA
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	2027
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	31/03/2021
Mês de Reajuste	Junho
Área de Terreno	75.000 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	11.295 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 307.103



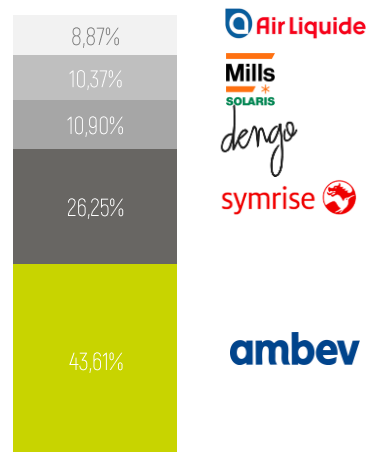
CARTEIRA

Obs: os gráficos abaixo ainda não foram atualizados com o BTS Ambev – Feira de Santana / BA.

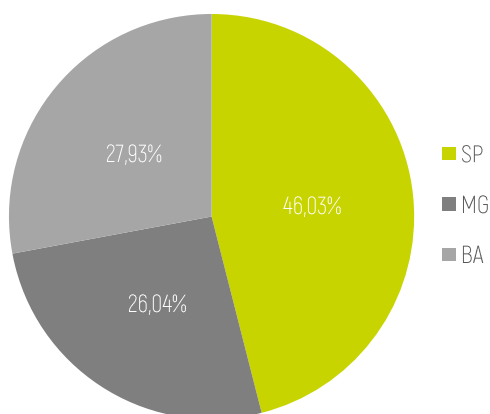
Alocação de Investimentos [% de Ativos]



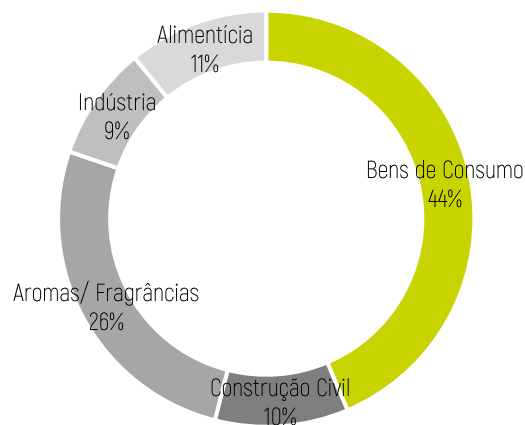
Receita por Inquilino



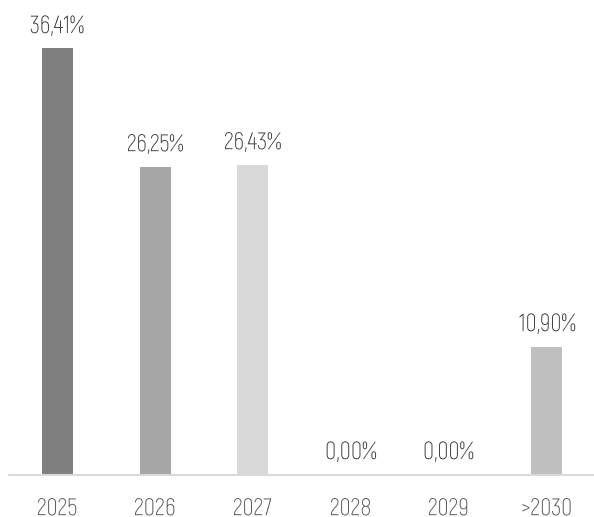
Receita por Localização



Receita por classe



Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Tipo de Contrato



INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	FII V2 Properties
Site	www.v2properties.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 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) 3078 9657
 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.