

**FII V2 PROPERTIES**  
**VVPR11**

**JUNHO 2021**



[www.v2properties.com.br](http://www.v2properties.com.br)

**JUNHO.2021**

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

## RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de Cotistas (30.06.21)
R\$ 226,89 milhões	R\$ 230,58 milhões	R\$ 98,40	R\$ 100,00	1.273
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,70 por cota	0,71% a.m.   8,54% a.a.	-0,89%	42.867,04 m <sup>2</sup>	0,00%

[Observar o Glossário na página 09 para o cálculo do *Dividend Yield* e Retorno Mensal]

**Retorno:** No mês de junho, a rentabilidade do Fundo foi de -0,89%, sendo +0,71% de dividendos distribuídos e -1,60% correspondente à variação da cota no mercado secundário. O IFIX e CDI renderam respectivamente -2,19% e 0,30%.

**Recebimento do aluguel de Ambev Feira de Santana:** Concluímos com sucesso o processo de cessão do contrato de locação da SPE para o Fundo, permitindo ao fundo aumentar sua receita dentro do mês de junho.

**Dividendos:** Os dividendos distribuídos (R\$ 0,70/cota) já estão refletindo 100% do resultado caixa proveniente dos aluguéis recebidos. Sendo assim, o fundo atinge sua "velocidade de cruzeiro" do atual portfólio de imóveis investidos.

**Prazo médio dos contratos de locação:** 73 meses ou 6,09 anos.

**Influenciadores | Canais de FIIs:** Ao longo do mês realizamos três *lives* afim de apresentar a gestora, seus sócios e o fundo. Abordamos os aspectos técnicos de cada imóvel, como seus preços de locação por m<sup>2</sup> de ABL, como é composto o quadro de áreas de um imóvel logístico (terreno, galpão, pátio e administrativo) e a atual relação do valor patrimonial do fundo vis à vis ao valor de mercado negociado na B3.

- ✓ DesmistificandoFII, **Rodrigo Medeiros:** <https://www.youtube.com/watch?v=Vvj7KHbsc8U>
- ✓ Vai Pelos Fundos, **Bernardo Sanches:** <https://www.youtube.com/watch?v=BGNUHb-L4Og>
- ✓ FII Fácil, **Diogo Arantes:** <https://www.youtube.com/watch?v=6ymJpaSTAAQ>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (COMPETÊNCIA) <sup>1</sup>**
**Maio.21**

<b>Descritivo</b>	<b>Valores (R\$)</b>
Receita de Locação	1.748.339
BTS Santa Luzia - MG	455.345
BTS Camaçari - BA	181.216
BTS Cotia - SP	459.008
BTS Campinas - SP	155.049
BTS Faria Lima - SP	190.617
BTS Feira de Santana - BA	307.103
Receita Aplicações Financeiras	17.144
Cotas FII's, CRI <sup>(2)</sup>	65.296
<b>Total Receitas</b>	<b>1.830.779</b>
Total Despesas	(216.422)
<b>Subtotal</b>	<b>1.614.357</b>
Ajuste para distribuição resultado <sup>(3)</sup>	0
<b>Resultado</b>	<b>1.614.357</b>
Quantidade de Cotas	2.305.771
<b>Resultado Distribuído / Cota</b>	<b>0,700</b>

(1) O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribuirá em Julho (07/07/2021), os aluguéis recebidos ao longo do mês de Junho (M-1), referentes à competência de Maio (M-2). (2) Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ. (3) Reserva de lucro contábil apropriada ao longo do 1º semestre de 2021.

**RESUMO DA CARTEIRA****Posição em:****30/jun/21**

<b>Ativos</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>
<b>Imóveis</b>	<b>223.345.687</b>	<b>96%</b>
BTS Santa Luzia - MG	59.250.000	25%
BTS Camaçari - BA	20.720.000	9%
BTS Cotia - SP	54.029.000	23%
BTS Campinas - SP	19.751.000	8%
BTS Faria Lima - SP	26.747.687	11%
BTS Feira de Santana - BA	42.848.000	18%
<b>Cotas de Fundo de Renda Fixa</b>	<b>3.091.418</b>	<b>1%</b>
Itaú Soberano	3.091.418	1,3%
<b>Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>	<b>6.270.120</b>	<b>3%</b>
CRI HABITASEC	6.270.120	2,7%
<b>Ativo Total</b>	<b>232.707.225</b>	<b>100,0%</b>

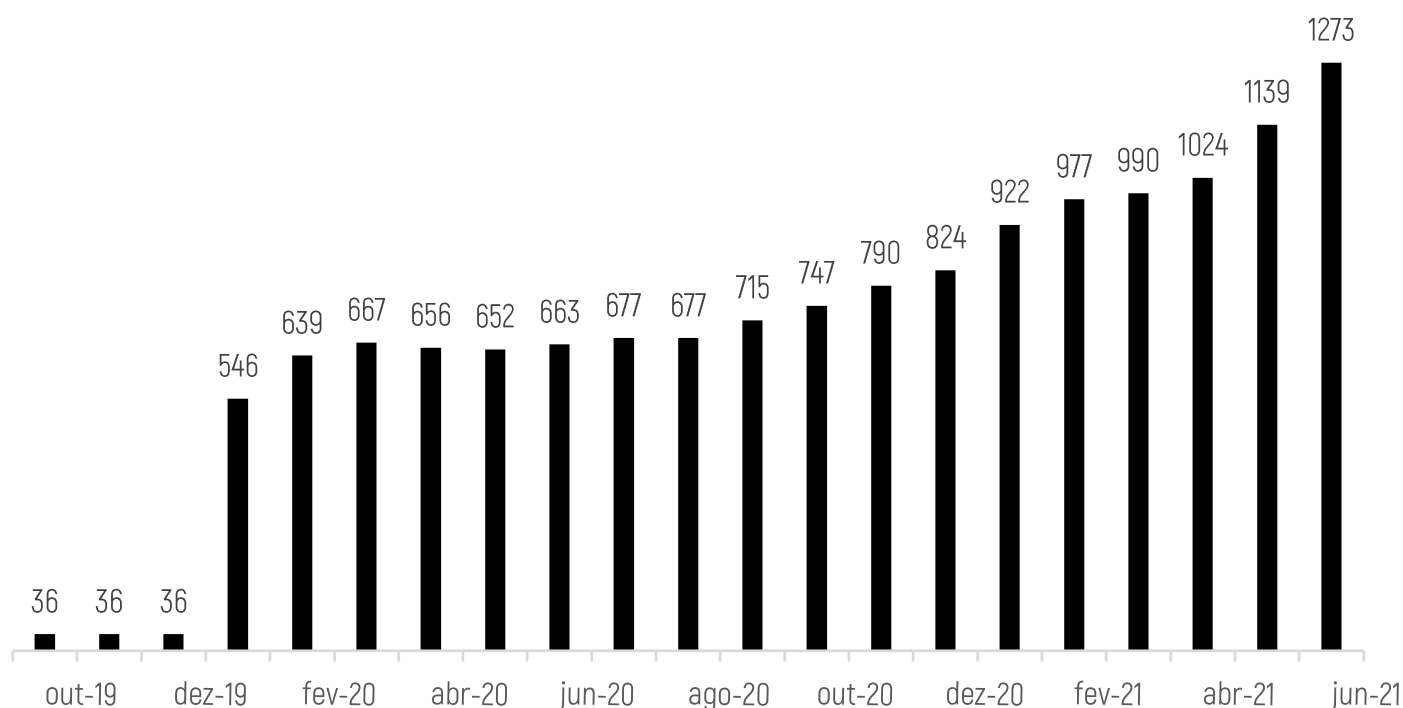
Os valores dos imóveis são atualizados por consultor especializado, uma vez por ano, todo mês de Junho e divulgados até o 15º dia do mês subsequente ao fechamento do exercício fiscal do fundo, que é de Julho a Junho.

## HISTÓRICO DE EMISSÕES | RENTABILIDADES

Cota Fech. Mês R\$ 98,40

<b>Emissões</b>	<b>1ª Emissão</b>	<b>2ª Emissão</b>	<b>3ª Emissão</b>	<b>4ª Emissão</b>
Data da Emissão	03/10/2019	30/12/2019	23/03/2020	18/01/2021
Quantidade de Cotas	800.000	568.210	524.170	413.391
Valor da Cota	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 102,50	R\$ 100,41
Volume Captado	R\$ 80 milhões	R\$ 56,8 milhões	R\$ 53,7 milhões	R\$ 41,5 milhões
Rentabilidade Acumulada dos Dividendos	12,60%	11,90%	9,77%	4,53%
Rentabilidade Acumulada da Cota	-1,60%	-1,60%	-4,00%	-2,00%
<b>Rentabilidade Acumulada Total</b>	<b>11,00%</b>	<b>10,30%</b>	<b>5,77%</b>	<b>2,53%</b>
Rentabilidade Acumulada   CDI	5,28%	4,09%	0,84%	1,19%
Rentabilidade Acumulada   IFIX	2,95%	-13,84%	27,00%	-3,68%

## NÚMERO COTISTAS

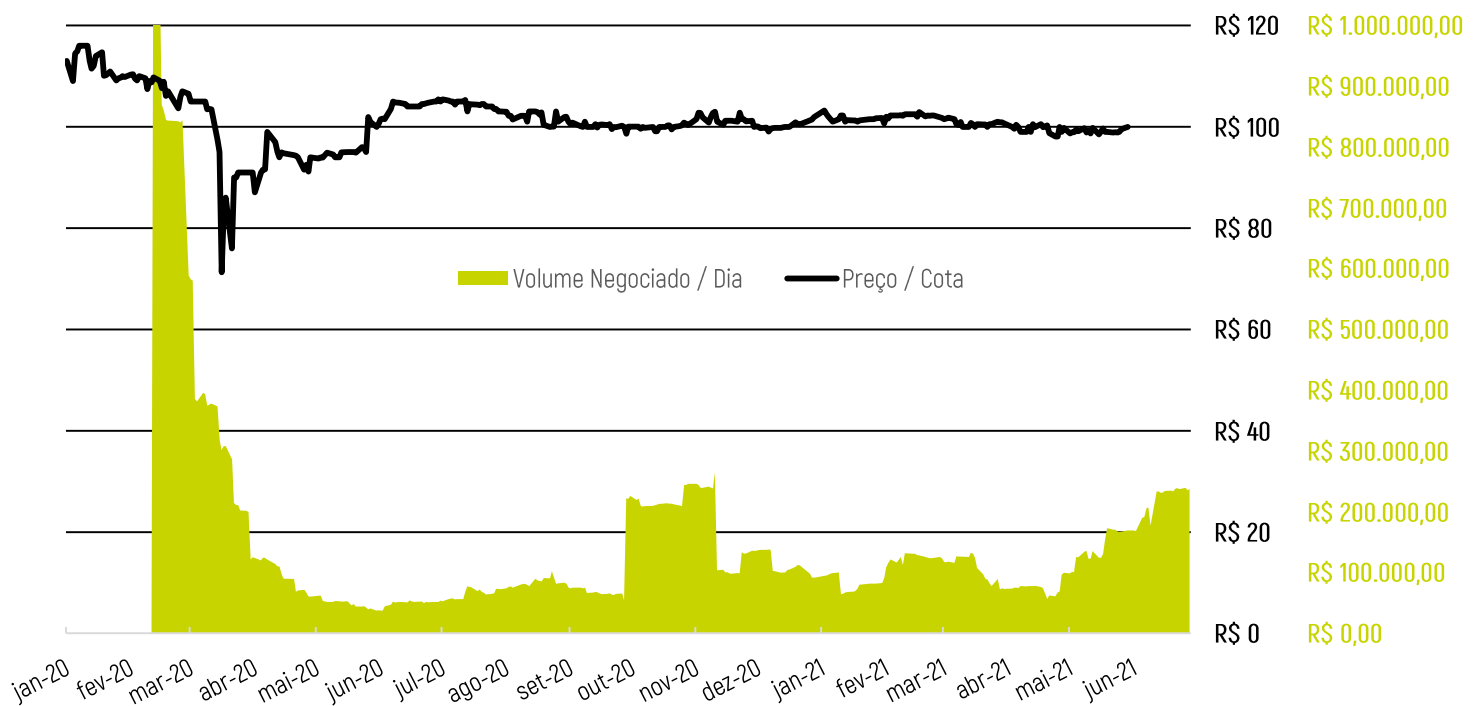


## LIQUIDEZ

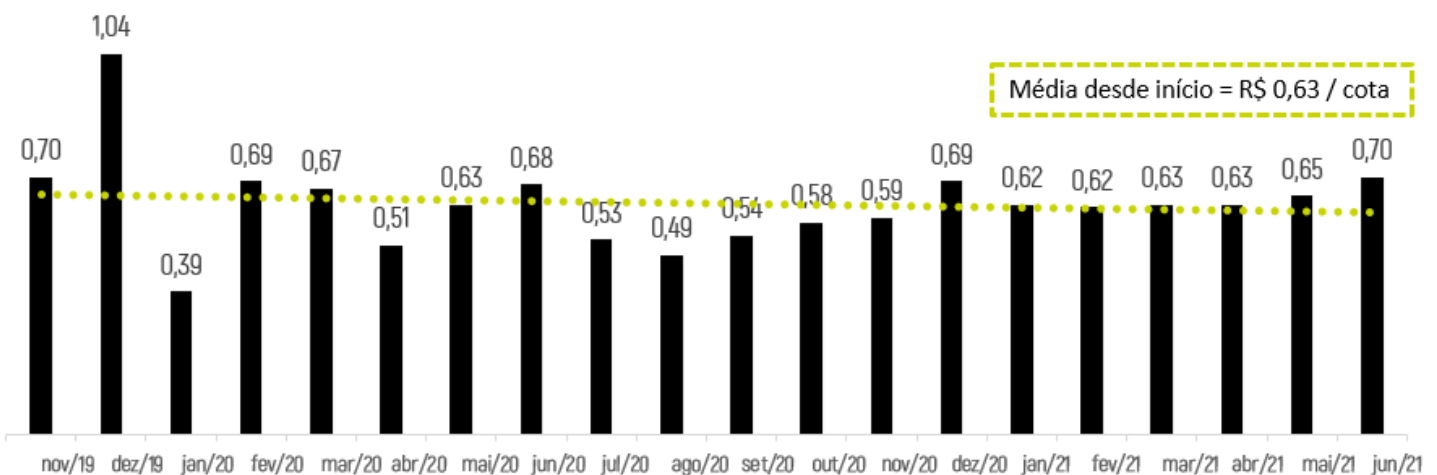
O fundo negociou em média R\$ 238 mil reais por dia no mês de junho. O volume total negociado no mês atingiu R\$ 5,3 milhões, correspondente a 2,36% do valor de mercado do fundo.

	Junho/21	Ano	12 meses
Volume Financeiro Negociado	R\$ 5.357.083	R\$ 17.054.120	R\$ 32.498.413
Giro (Volume Financeiro / Valor de Mercado Fundo)	2,36%	7,52%	14,32%
Participação em pregões	100,0%	100,0%	99,6%

## VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO (Média Móvel - 30 dias)



## DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)



### IMÓVEIS

#### 1. BTS SANTA LUZIA | [V2 PROPERTIES - FII | Santa Luzia, BH - YouTube](#)

Locatário	CDD Ambev
Localização	Av. Beira Rio, 5.777- Santa Luzia/MG
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	Set.2025
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	07/10/2019
Mês de Reajuste	Setembro
Área de Terreno	102.423 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	16.120 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 455.345



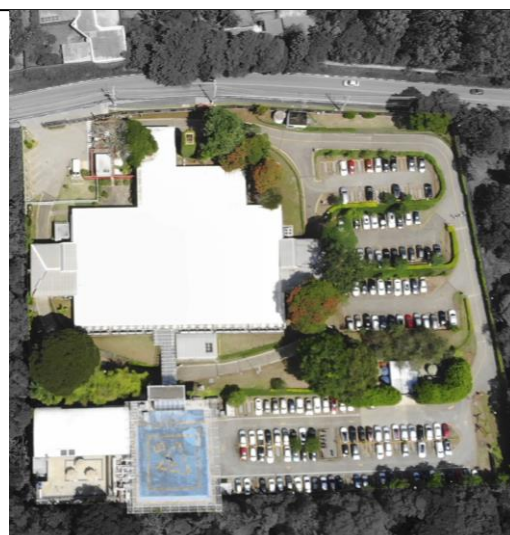
#### 2. BTS CAMAÇARI | [V2 PROPERTIES - FII | Camaçari, BA - YouTube](#)

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



#### 3. BTS COTIA | [V2 PROPERTIES - FII | Cotia, SP - YouTube](#)

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



### 4. BTS CAMPINAS | [V2 PROPERTIES - FII | Campinas, SP - YouTube](#)

Locatário	Air Liquide
Localização	Rua Ronald Cladstone Negri, 557 Campinas/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	Dez.2027
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	30/04/2020
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	26.176 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	1.999 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 157.321



### 5. BTS FARIA LIMA | [V2 PROPERTIES - FII | Faria Lima, SP - YouTube](#)

Locatário	Dengo
Localização	Av. Faria Lima, 196 - São Paulo/SP
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento do Contrato	Dez.2035
Participação do Fundo	100%
Data de Aquisição	30/09/2020
Mês de Reajuste	Dezembro
Área de Terreno	801 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	1.499 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 182.739



### 6. BTS FEIRA DE SANTANA | [V2 PROPERTIES - FII | Feira de Santana, BA - YouTube](#)

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



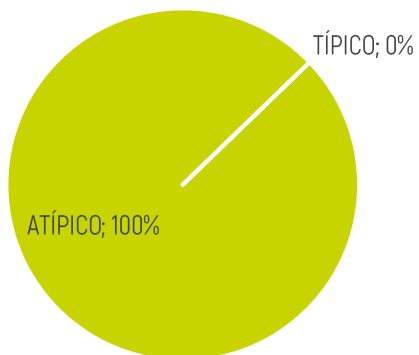
## CARTEIRA

### Aluguéis por Inquilino

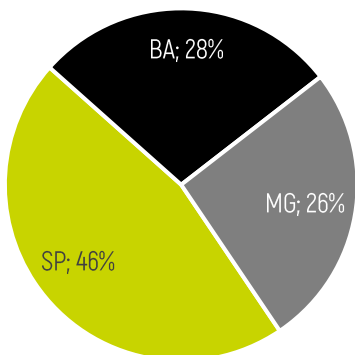


Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia   MG	25%	Logístico	9,2%
BTS Cotia   SP	23%	Corporativo	10,2%
BTS Feira   BA	18%	Logístico	8,6%
BTS Faria Lima   SP	11%	Varejo	8,6%
BTS Camaçari   BA	9%	Logístico	10,5%
BTS Campinas   SP	8%	Industrial	9,4%
CRI   2010573995	3%	Crédito Privado	IPCA+5,90%
Caixa	1%	Renda Fixa	100% CDI
<b>Total</b>	<b>100%</b>		
<i>Cap Rate (Carteira)</i>			9,4%
<i>Taxa de Administração (a.a.)</i>			-1,05%
<i>Dividend Yield (a.a.)</i>			8,4%

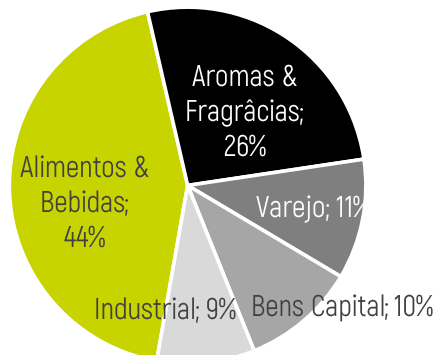
### Tipos de Contratos



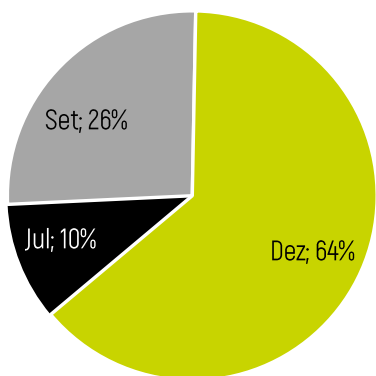
### Distribuição Geográfica



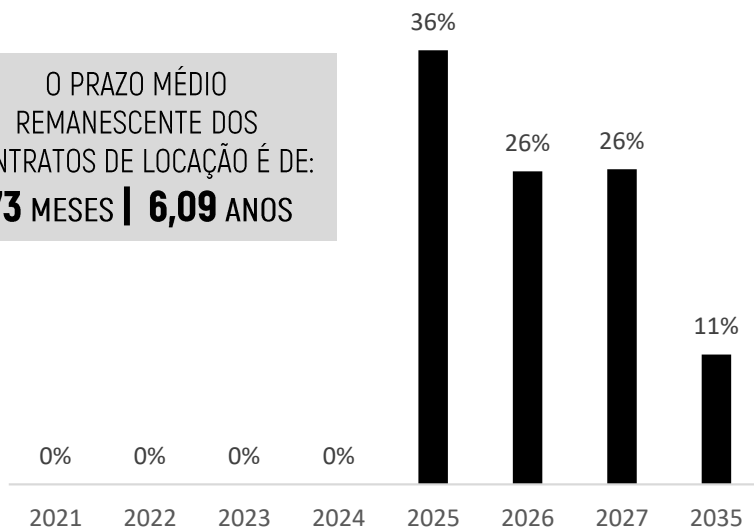
### Inquilinos por Setor de Atuação



### Mês de Correção dos Contratos



O PRAZO MÉDIO  
REMANESCENTE DOS  
CONTRATOS DE LOCAÇÃO É DE:  
**73 MESES | 6,09 ANOS**



**INFORMAÇÕES GERAIS**

Descrição	FII V2 Properties
Site	<a href="http://www.v2properties.com.br">www.v2properties.com.br</a>
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 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	1,05% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; Caso o Fundo passe a integrar o IFIX <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> 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.