

**FII V2 PROPERTIES
VVPR11**

DEZEMBRO 2021



www.v2properties.com.br

DEZEMBRO.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 (30.12.21)
R\$ 215,08 milhões	R\$ 238,52 milhões	R\$ 93,28	R\$ 103,44	1.394
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,75 por cota	0,80 % 9,65 % a.a.	-0,49 %	42.867,04 m ²	0,00%

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

Comentário do Gestor: Com o aumento de juros iniciado pelo governo para conter a inflação, ativos alternativos como os fundos imobiliários acabam sofrendo a concorrência do CDI. Os últimos meses foram marcados por um movimento de vendas no secundário, com os investidores retornando para ativos de menor risco e maior liquidez como CDBs e títulos públicos. Em cenários de incertezas políticas e econômicas como o atual, ativos reais como os fundos de tijolo permitem que os investidores diversifiquem seu patrimônio contra riscos de crédito privado e também protejam-se contra perdas do poder aquisitivo causadas pelo aumento generalizado dos preços.

Fundos imobiliários com suas cotas de mercado abaixo do valor patrimonial geram oportunidades de compra, mas limitam o crescimento da indústria, que depende de novas emissões e captações para financiar suas aquisições. É esperado novamente que os investidores busquem fundos mais conservadores com contratos atípicos de locação.

Rentabilidade Total no Mês: -0,49% | **Dividendos Distribuídos:** +0,80 % | **Mercado Secundário:** -1,29 %
Volume Negociado no Mercado Secundário: R\$ 1,5 milhão | **Rentabilidades:** IFIX: +8,78 %; CDI: +0,73 %.

Resultado Gerencial Acumulado no 2º Semestre:

	Valor	Valor / Cota
Valor Patrimonial	R\$ 238.520.413,00	R\$ 103,44
Resultado Acum. (2º Semestre)	R\$ 42.262,07	R\$ 0,0183
Resultado Realizado (Dezembro)	R\$ 1.741.211,91	R\$ 0,7552
Resultado Total	R\$ 1.783.473,98	R\$ 0,7735
Resultado Distribuído (Dezembro)	R\$ 1.729.328,25	R\$ 0,7500
Resultado Acum. (2º Semestre) / Cota	R\$ 54.145,73	R\$ 0,0235

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (COMPETÊNCIA) ¹
Dezembro.21

Descritivo	Mês Anterior	Dezembro.21	Acumulado 2021
Receita de Locação	1.834.638	1.850.739	20.047.447
BTS Santa Luzia - MG	499.422	499.422	5.596.374
BTS Camaçari - BA	195.815	195.815	2.247.590
BTS Cotia - SP	459.008	459.008	5.488.256
BTS Campinas - SP	155.049	155.049	1.855.174
BTS Faria Lima - SP	190.617	190.617	2.279.526
BTS Feira de Santana - BA	334.727	334.727	2.567.217
Multas e juros sobre aluguéis em atraso	0	16.101	13.310
Receita Aplicações Financeiras	10.373	10.373	225.852
Cotas FII's, CRI ⁽²⁾	90.434	97.162	953.801
Total Receitas	1.935.445	1.958.274	21.227.101
Total Despesas	(222.845)	(225.862)	(2.610.127)
Subtotal	1.712.600	1.732.412	18.616.974
Ajuste para distribuição resultado ⁽³⁾	(29.431)	(3.084)	354.741
Resultado Distribuído	1.683.169	1.729.328	18.971.714
Quantidade de Cotas	2.305.771	2.305.771	2.305.771
Resultado Distribuído / Cota	0,730	0,750	8,34

(1) O Fundo baseia-se no regime de competência para a distribuição dos seus dividendos, ou seja, o Fundo distribuirá todo 5º dia útil do mês, os aluguéis recebidos ao longo do mês anterior (M-1), referentes à competência do mês anterior ao recebimento no caixa do fundo (M-2). (2) Rendimento, Lucro, Prejuízo, IRPJ. (3) Reserva ou distribuição de lucro contábil apropriado ao longo do semestre contábil.

RESUMO DA CARTEIRA

Posição em:

30/dez/21

Ativos	R\$	%
Imóveis	229.592.734	96%
BTS Santa Luzia - MG	60.790.000	25%
BTS Camaçari - BA	20.821.000	9%
BTS Cotia - SP	55.922.000	23%
BTS Campinas - SP	21.105.000	9%
BTS Faria Lima - SP	29.581.000	12%
BTS Feira de Santana - BA	41.373.734	17%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	3.365.751	1%
Itaú Soberano	3.365.751	14%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.896.591	2%
CRI HABITASEC	5.896.591	2,5%
Ativo Total	238.855.076	100,0%

Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**Valor da Cota Patrimonial (Bruta): **R\$ 103,59**

Ativo Total: Os valores dos imóveis são atualizados por de laudo de avaliação elaborado por consultor especializado (Binswanger Brazil), uma vez por ano, todo mês de Junho e divulgados até o 15º dia do mês subsequente ao fechamento do exercício fiscal do fundo.

Valor da Cota Patrimonial (Bruta): Valor da soma de todos os ativos do fundo. Não inclui as despesas recorrentes de Taxa de Gestão, Administração, Custódia e Escrituração.

HISTÓRICO DE EMISSÕES | RENTABILIDADES

Cota Fech. Mês

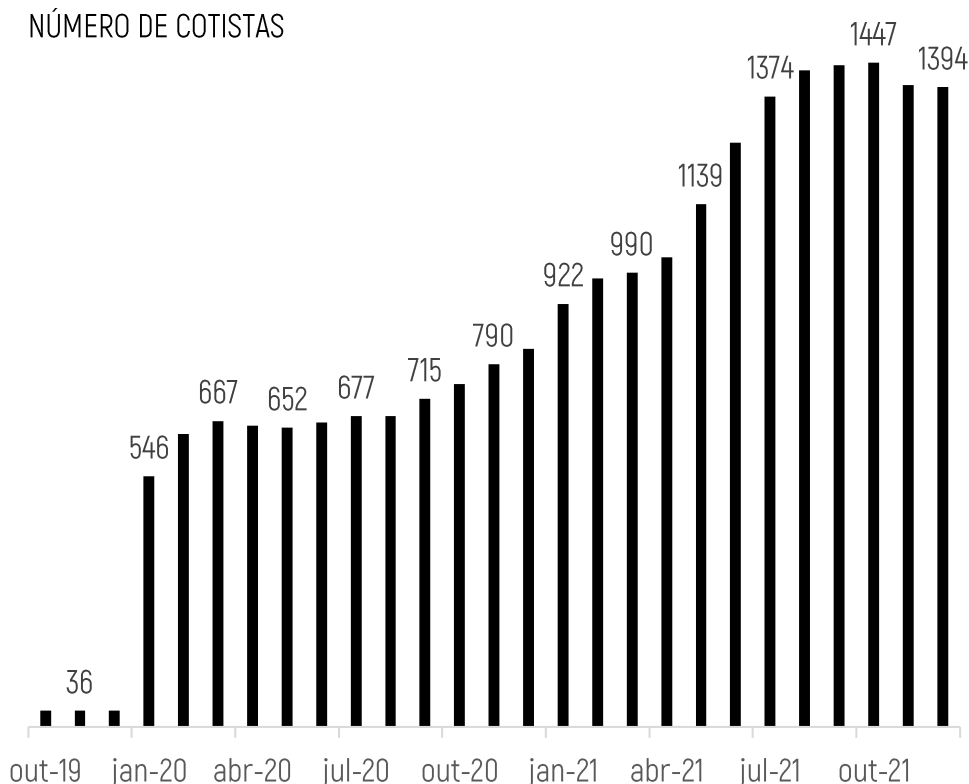
R\$ 93,28

Emissões	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão
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 Patrimonial	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,41
Valor da Cota de Emissão	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	14,13%	13,43%	11,31%	6,06%
Rentabilidade Acumulada da Cota	-6,72%	-6,72%	-9,00%	-7,10%
Rentabilidade Acumulada Total	7,41%	6,71%	2,31%	-1,04%
Rentabilidade Acumulada CDI	8,51%	7,27%	3,92%	4,27%
Rentabilidade Acumulada IFIX	4,81%	-12,28%	29,30%	-1,94%

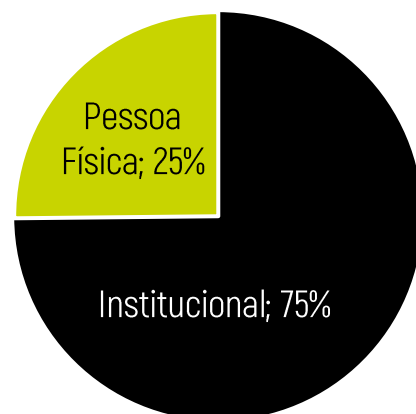
Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**
 Volume Total Captado: **R\$ 232 milhões**
 Valor Médio das Cota Emitidas: **R\$ 100,62**

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

NÚMERO DE COTISTAS



% DO PATRIMÔNIO

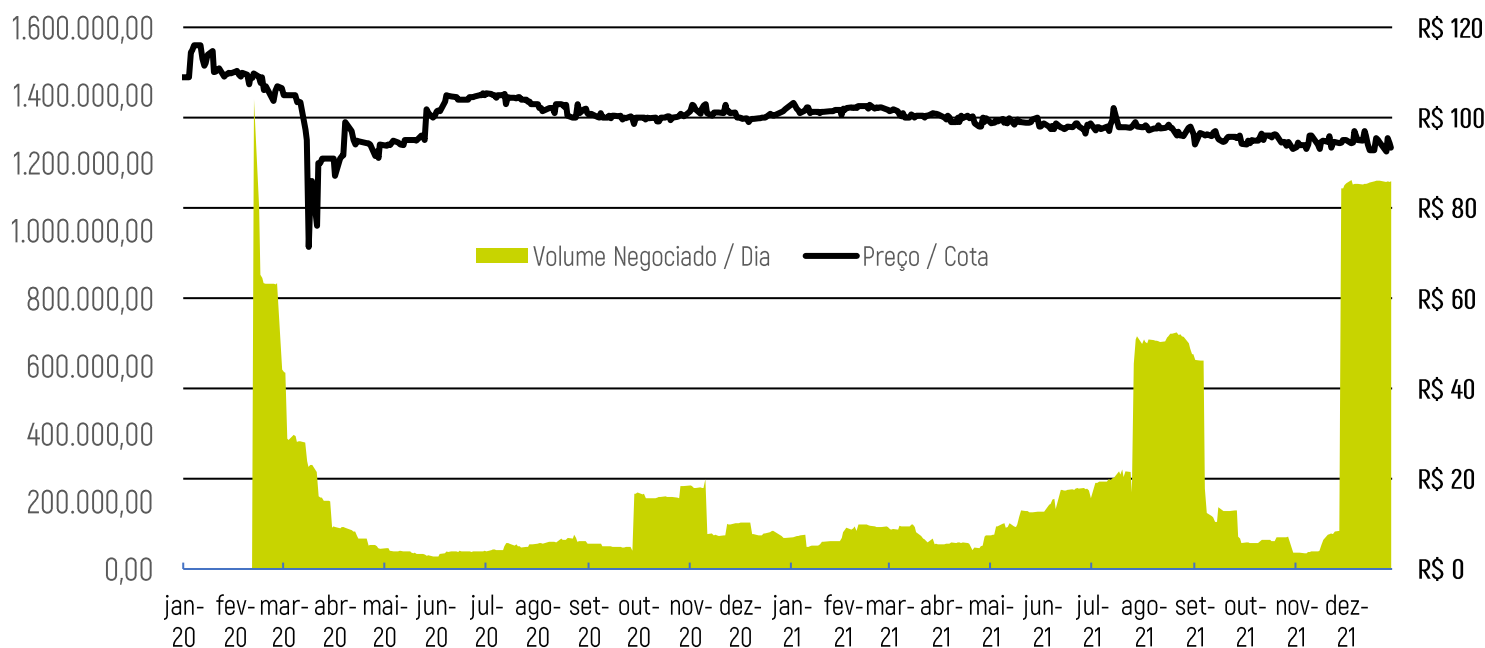


LIQUIDEZ

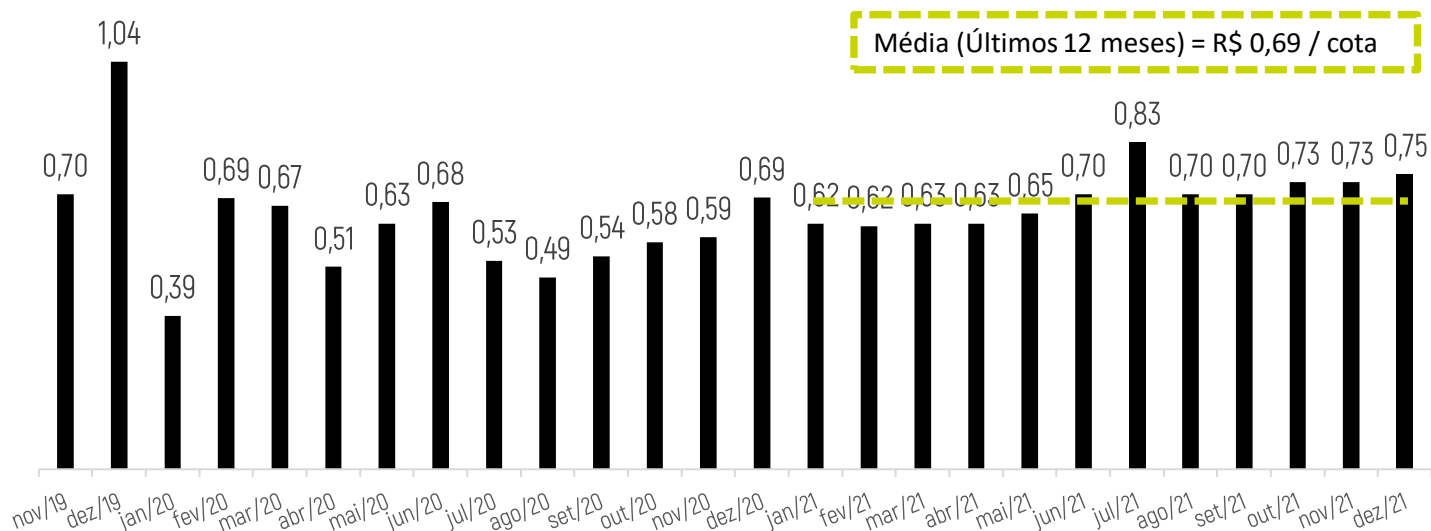
O volume total negociado no mês de dezembro foi de R\$ 1,5 milhão, correspondente a 0,71% do valor de mercado do fundo. A média móvel diária dos últimos 30 dias ficou em R\$ 1,1 milhão de reais.

Parâmetros	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro	1.519.502	78.337.794	146.321.349
Giro	0,71%	36,42%	68,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	16.120 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 499.422



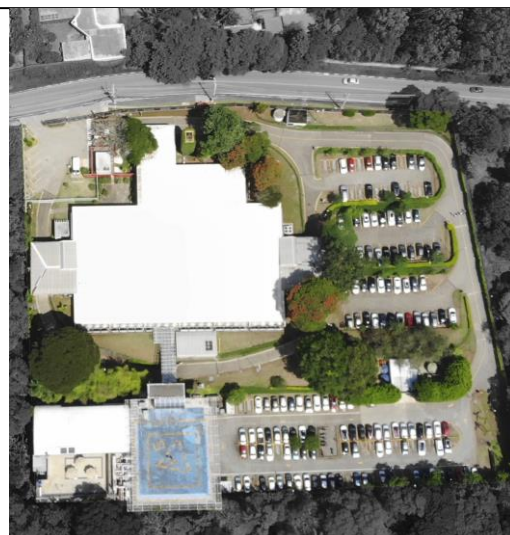
2. BTS CAMAÇARI | [V2 PROPERTIES - FII | Camaçari, BA - YouTube](#)

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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 195.815



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	Novembro
Área de Terreno	14.184 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 459.008



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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.999 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 155.049



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 ²
Área Bruta Locável (ABL)	1.499 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 190.617



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	Agosto
Área de Terreno	75.000 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	11.295 m ²
Aluguel Base Vigente	R\$ 334.727



CARTEIRA

Aluguéis por Inquilino

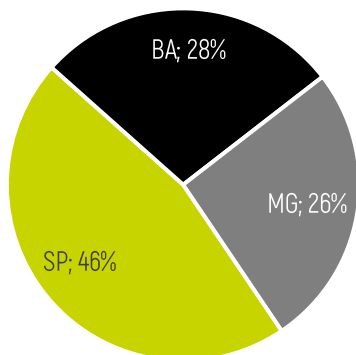


Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia MG	25%	Logístico	9,9%
BTS Cotia SP	23%	Corporativo	9,8%
BTS Feira BA	17%	Logístico	9,8%
BTS Faria Lima SP	12%	Varejo	7,7%
BTS Camaçari BA	9%	Logístico	11,3%
BTS Campinas SP	9%	Industrial	8,8%
CRI 2010573995	3%	Crédito Privado	IPCA+5,90%
Caixa	1%	Renda Fixa	100% CDI
Total	100%	Cap Rate (Carteira)	9,8%
		Taxa de Administração (a.a.)	-1,05%
		Dividend Yield (a.a.)	8,8%
		Dividend Yield (a.m.)	0,73%

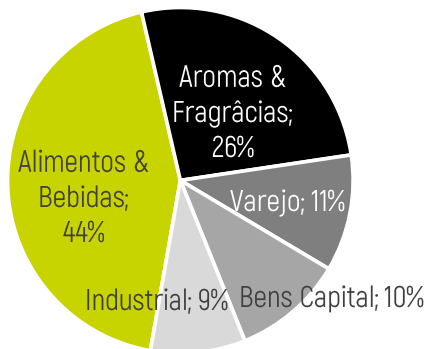
Tipos de Contratos



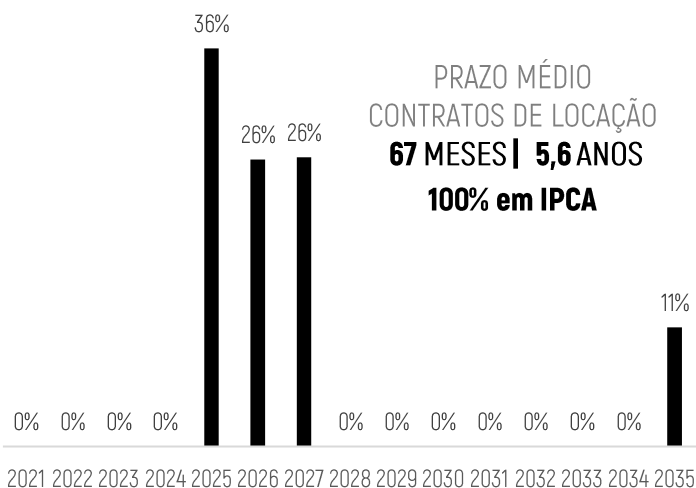
Distribuição Geográfica



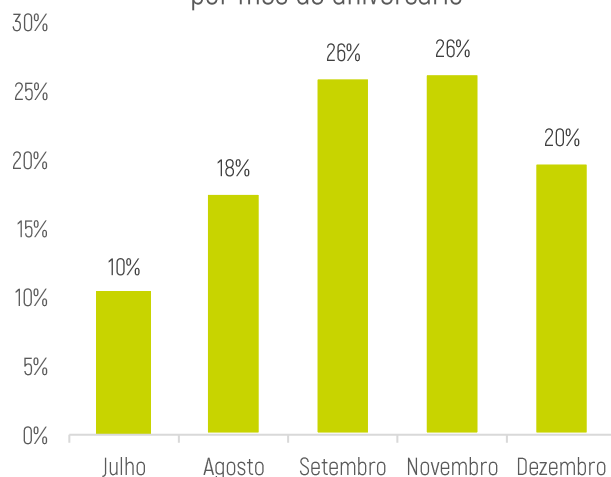
Inquilinos por Setor de Atuação



Vencimento Contratos



Correção dos contratos de locação por mês de aniversário



INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	FII V2 Properties
Site RI	www.v2properties.com.br ri.imobiliario@v2investimentos.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 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 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) 3777 7560
 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.