

**FII V2 PROPERTIES  
VVPR11**

**JANEIRO 2022**



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

**JANEIRO.2022**

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

**RESUMO**

<b>Valor de Mercado</b>	<b>Valor Patrimonial</b>	<b>Cota Valor Mercado</b>	<b>Cota Valor Patrimonial</b>	<b>Nº de Cotistas [28.01.22]</b>
R\$ 221,24 milhões	R\$ 238,46 milhões	R\$ 95,95	R\$ 103,42	1.403
<b>Rendimento</b>	<b>Dividend Yield</b>	<b>Retorno Mensal</b>	<b>ABL Total</b>	<b>Vacância Física</b>
R\$ 0,784 por cota	0,82 %   9,80 % a.a.	+3,68 %	42.867,04 m <sup>2</sup>	0,00%

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

**Comentário do Gestor:** No mês de janeiro o humor do mercado melhorou, com o Ibovespa se recuperando e o índice subindo 6,98%, mesmo durante o período em que o banco central continua o processo de subida dos juros, atualmente em 9,25% a.a., com perspectivas de chegar até 11,25% .a.a. ao longo do ano. O real também se recuperou frente ao dólar, valorizando 4,69% no mês e diminuindo assim novas pressões inflacionárias e a necessidade de novos aumentos de juros.

O IFIX fechou o mês negativo em -0,99% não mostrando nenhuma tendência definida.

**Receitas de Locação:** Em janeiro o fundo recebeu os aluguéis atualizados dos imóveis de Campinas - SP e Faria Lima - SP (cfe. DRE - Slide 3), restando apenas o imóvel de Cotia - SP a ser atualizado em Fevereiro.

**Rentabilidade Total no Mês:** +3,68% | Dividendos Distribuídos: +0,82 % | Mercado Secundário: +2,86 %

**Rentabilidades:** IFIX: -0,99 %; CDI: +0,73 %.; IBOVESPA: +6,98% ; DÓLAR: -4,69%

**Volume Negociado no Mercado Secundário:** R\$ 964 mil

**Resultado Gerencial Acumulado no 2º Semestre:**

	Valor	Valor / Cota
Valor Patrimonial	R\$ 238.464.430,32	R\$ 103,42
Resultado Acum. (2º Semestre)	R\$ 67.793,29	R\$ 0,0294
Resultado Realizado (Dezembro)	R\$ 1.739.807,42	R\$ 0,7546
Resultado Total	R\$ 1.807.151,01	R\$ 0,7838
<b>Resultado Distribuído (Dezembro)</b>	<b>R\$ 1.807.151,01</b>	<b>R\$ 0,784</b>
Resultado Acum. (2º Semestre) / Cota	R\$ 0,00	R\$ 0,0000

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

<b>Descritivo</b>	<b>Novembro.21</b>	<b>Dezembro.21</b>	<b>Acumulado 2021</b>
Receita de Locação	1.850.739	1.871.757	21.919.205
BTS Santa Luzia - MG	499.422	499.422	6.095.796
BTS Camaçari - BA	195.815	195.815	2.443.405
BTS Cotia - SP	459.008	459.008	5.947.264
BTS Campinas - SP	155.049	171.699	2.026.873
BTS Faria Lima - SP	190.617	211.087	2.490.613
BTS Feira de Santana - BA	334.727	334.727	2.901.944
Multas e juros sobre aluguéis em atraso	16.101	0	13.310
Receita Aplicações Financeiras	10.373	18.552	244.404
Cotas FII's, CRI <sup>(2)</sup>	97.162	88.475	1.042.277
<b>Total Receitas</b>	<b>1.958.274</b>	<b>1.978.785</b>	<b>23.205.886</b>
Total Despesas	(225.862)	(238.978)	(2.849.105)
<b>Subtotal</b>	<b>1.732.412</b>	<b>1.739.807</b>	<b>20.356.781</b>
Ajuste para distribuição resultado <sup>(3)</sup>	(3.084)	67.344	422.084
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.729.328</b>	<b>1.807.151</b>	<b>20.778.865</b>
Quantidade de Cotas	2.305.771	2.305.771	2.305.771
<b>Resultado Distribuído / Cota</b>	<b>0,750</b>	<b>0,784</b>	<b>9,12</b>

(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:

31/jan/22

Ativos	R\$	%
Imóveis	229.560.354	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	41.341.354	17%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	3.482.377	1%
Itaú Soberano	3.482.377	1,5%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.714.976	2%
CRI HABITASEC	5.714.976	2,4%
<b>Ativo Total</b>	<b>238.757.706</b>	<b>100,0%</b>

Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**Valor da Cota Patrimonial (Bruta): **R\$ 103,55**

**Ativo Total:** Os valores dos imóveis são atualizados por 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

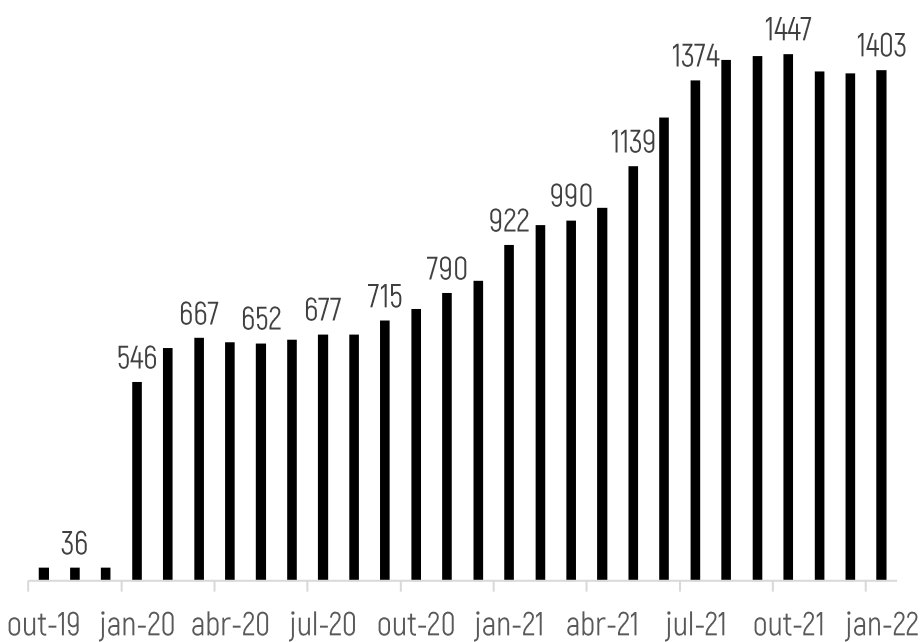
R\$ 95,95

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	17,79%	17,09%	14,61%	9,03%
Rentabilidade Acumulada da Cota	-4,05%	-4,05%	-6,39%	-4,44%
Rentabilidade Acumulada Total	13,74%	13,04%	8,22%	4,59%
Rentabilidade Acumulada   CDI	9,35%	8,09%	4,72%	5,07%
Rentabilidade Acumulada   IFIX	3,77%	-13,16%	28,01%	-2,91%

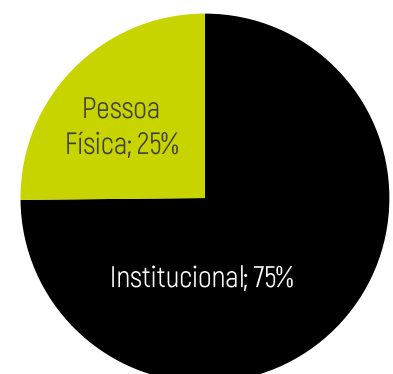
Total de Cotas Emitidas: **2.305.771**  
 Volume Total Captado: **R\$ 232 milhões**  
 Valor Médio das Cota Emitidas: **R\$ 100,62**

### COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

#### NÚMERO DE COTISTAS



#### % DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

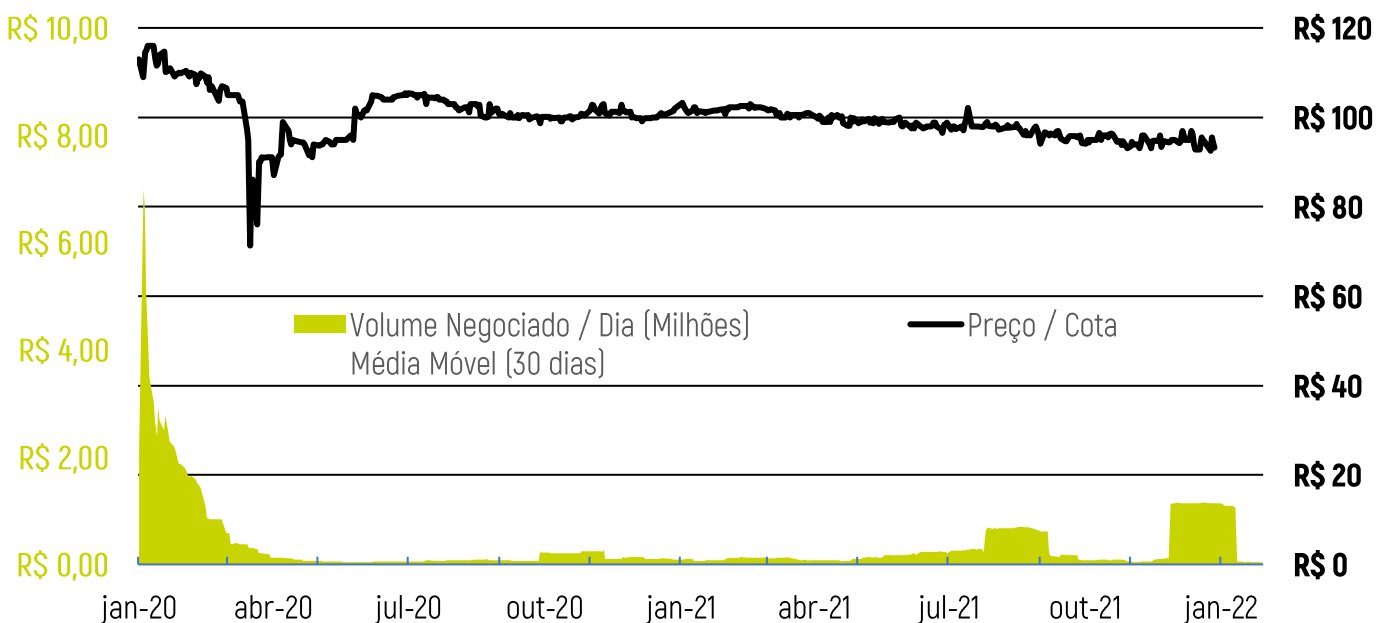


### LIQUIDEZ

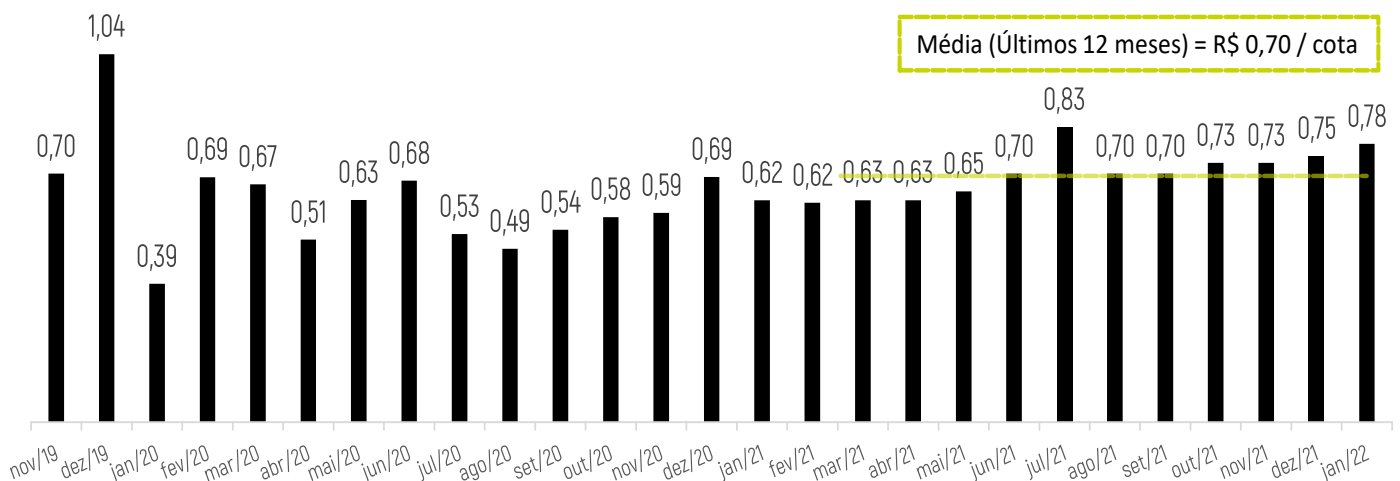
O volume total negociado no mês de janeiro foi de R\$ 964 mil, correspondente a 0,44% do valor de mercado do fundo. A média móvel diária dos últimos 30 dias ficou em R\$ 46 mil reais.

Parâmetros	Mês	Ano	12 meses
Volume Financeiro	963.949	963.949	77.872.194
Giro	0,44%	0,44%	35,20%
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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	16.120 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 499.422



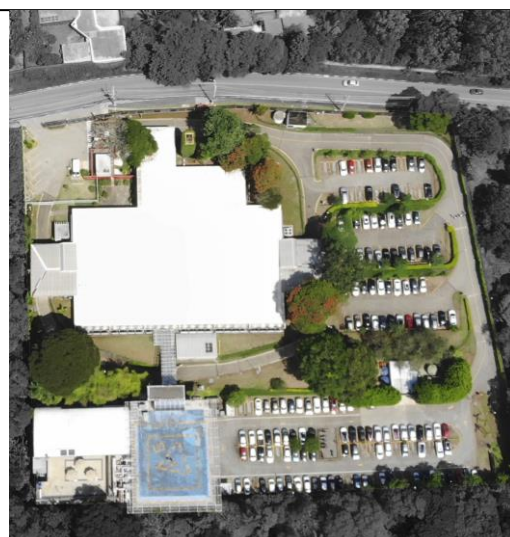
#### 2. BTS CAMAÇARI | [V2 PROPERTIES - FII | Camaçari, BA - YouTube](#)

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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	4.415 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	7.538 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	1.999 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 171.699



### 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\$ 211.087



### 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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável (ABL)	11.295 m <sup>2</sup>
Aluguel Base Vigente	R\$ 334.727



## CARTEIRA

### Aluguéis por Inquilino

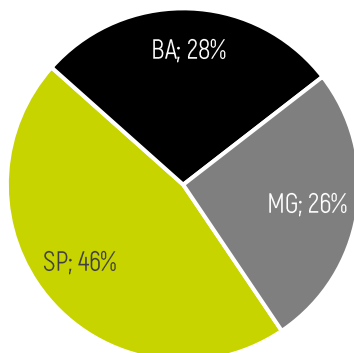


Ativo	%	Classificação	Cap Rate (a.a.)
BTS Santa Luzia   MG	25%	Logístico	9,9%
BTS Cotia   SP	23%	Corporativo	9,8%
BTS Feira   BA	17%	Logístico	9,8%
BTS Faria Lima   SP	12%	Varejo	7,7%
BTS Camaçari   BA	9%	Logístico	11,3%
BTS Campinas   SP	9%	Industrial	8,8%
CRI   2010573995	3%	Crédito Privado	IPCA+5,90%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

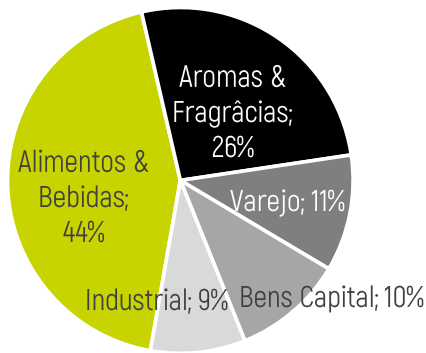
### Tipos de Contratos



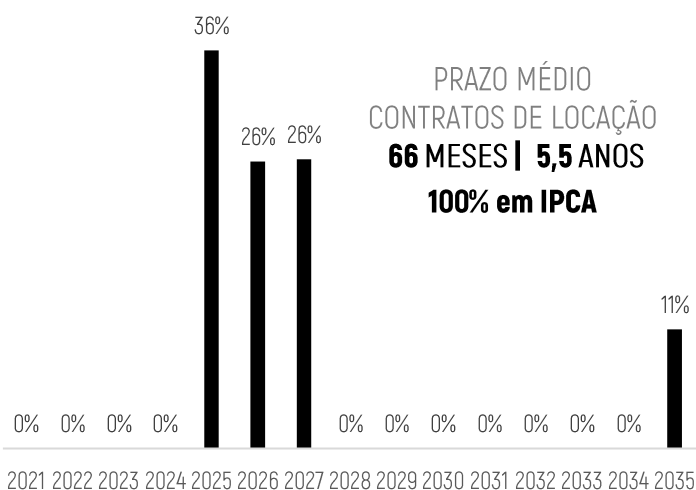
### Distribuição Geográfica



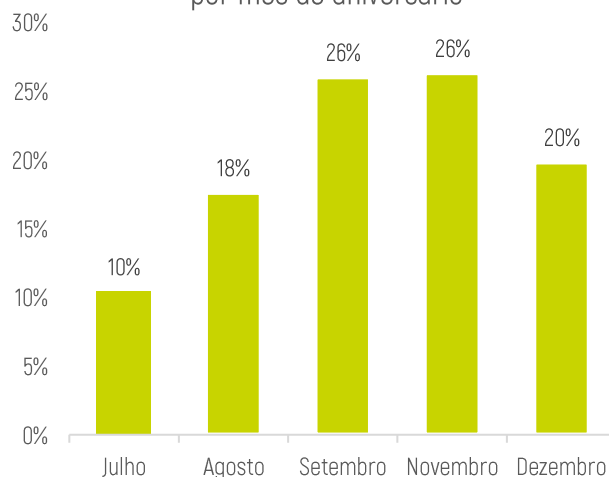
### Inquilinos por Setor de Atuação



### Vencimento Contratos



### Correção dos contratos de locação por mês de aniversário



**INFORMAÇÕES GERAIS**

Descrição	FII V2 Properties
Site   RI	<a href="http://www.v2properties.com.br">www.v2properties.com.br</a>   <a href="mailto:ri.imobiliario@v2investimentos.com.br">ri.imobiliario@v2investimentos.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) 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.