
V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

AGOSTO 2026

RESUMO MENSAL

VALOR DE MERCADO

R\$ 146,84 milhões

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 301,98 milhões

COTA VALOR MERCADO

R\$ 20,07

COTA VALOR PATRIMONIAL

R\$ 41,28

Nº DE COTISTAS

28.606

RENDIMENTO

R\$ 0,00 /cota

DIVIDEND YIELD

0,00 %

DÍVIDA LÍQUIDA

R\$ 174,89 milhões

ABL TOTAL

52.983,20 m²

VACÂNCIA FÍSICA

13,71 %

FECHAMENTO DO MÊS DE REFERÊNCIA

RESUMO

COMENTÁRIO DO GESTOR

O VPPR11 encerrou agosto de 2026 com **duas novas locações**, que somam 1.950,35 m² e **R\$ 130.057,25** de receita mensal contratada. No iTower Alphaville, um novo locatário do segmento de educação assinou contrato de 60 meses para o conjunto 13, com 1.519,20 m², a partir de 1º de setembro, com aluguel de R\$ 70,00 por m² no primeiro ano, escalonado para R\$ 85,00 e R\$ 100,00 nos anos seguintes, e um mês de carência. No Corporate Evolution, um locatário já existente do segmento de entretenimento ampliou sua ocupação, por meio de aditivo, com o conjunto 1201, de 431,15 m², a R\$ 55,00 por m² e com três meses de carência. Com isso, a vacância física do portfólio recuou de 17,39% para **13,71%**, e a ocupação chegou a **86,29%**. O iTower passou de 88,23% para **96,08%** de ocupação e o Evolution de 79,36% para 80,65%, e este concentra 6.505,77 m² dos 7.265,77 m² ainda disponíveis.

A receita contratada mensal soma **R\$ 2.478.250,65**, entre 26 locatários, concentrada em Cielo (20,70%), Merck (11,15%) e HP (7,40%), com a totalidade dos contratos em regime típico e 73,77% corrigidos por IPCA. A receita de locação do mês foi de R\$ 2.172.598,30, ante R\$ 1.975.026,94 em julho, e o serviço da dívida consumiu R\$ 1.073.516,00, levando o resultado líquido a **R\$ 381.880,43**, ou R\$ 0,052197 por cota. O saldo devedor do CRI Evolution recuou de R\$ 186,47 milhões para **R\$ 180,49 milhões** e a dívida líquida de R\$ 181,17 milhões para R\$ 174,89 milhões. O patrimônio líquido fechou em **R\$ 301,98 milhões**, ou R\$ 41,275283 por cota, e a cota de mercado, a R\$ 20,07, acumula alta de 54,5% em doze meses e de 24,3% no ano.

Em 24 de agosto, foi divulgado fato relevante com a aprovação da **3ª emissão de cotas do fundo**: oferta primária de até 8.559.202 cotas ao preço de emissão de **R\$ 21,72**, somando até **R\$ 185,91 milhões**. A oferta é destinada a investidores profissionais e os cotistas têm direito de preferência na proporção de 116,99% das cotas detidas na data-base de 27 de agosto, com exercício previsto entre 31 de agosto e 14 de setembro. A data máxima para o encerramento da oferta é 20 de fevereiro de 2027.

No cenário internacional, as tensões no Oriente Médio perderam protagonismo e o Fed voltou ao centro das atenções. A atividade americana seguiu resiliente, com o PIB do 2T26 em 1,5% t/t anualizado, e a inflação permaneceu acima da meta: o CPI de agosto subiu 0,4% m/m, puxado pela gasolina, mantendo **3,4% a/a**, enquanto o núcleo avançou 0,3% m/m, acima do esperado, e desacelerou para 2,4% a/a. Nesse contexto, Kevin Warsh adotou tom duro no simpósio de Jackson Hole, reafirmando a meta de 2% e classificando as condições financeiras como pouco restritivas. Na reunião de 16 de setembro, o Fed **elevou os juros em 0,25 p.p.**, confirmando a leitura de que o processo de desinflação exige política monetária mais apertada.

No Brasil, a atividade desacelerou, com o PIB do 2T26 em **+0,5% t/t** após +1,1% no primeiro trimestre, levando à revisão do crescimento esperado no Boletim Focus para 1,9% em 2026 e 1,5% em 2027. A inflação surpreendeu para baixo em agosto: o IPCA registrou **deflação de 0,32%**, a mais intensa desde 2022, com efeito pontual do bônus de Itaipu na energia elétrica (-7,63%), e o acumulado em 12 meses recuou de 4,44% para **4,22%**. A média dos núcleos subiu 0,23% no mês e cedeu para 3,97% na métrica anualizada de três meses (ante 4,45%); a projeção de 5,0% para o IPCA de 2026 mantém viés altista com o fim da deflação de alimentos e etanol. Nesse ambiente, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 p.p. na reunião de 16 de setembro, para **13,75%**, após corte de mesma magnitude em agosto; a expectativa de mercado é de pausa nas próximas reuniões, dado o balanço de riscos ainda adverso.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

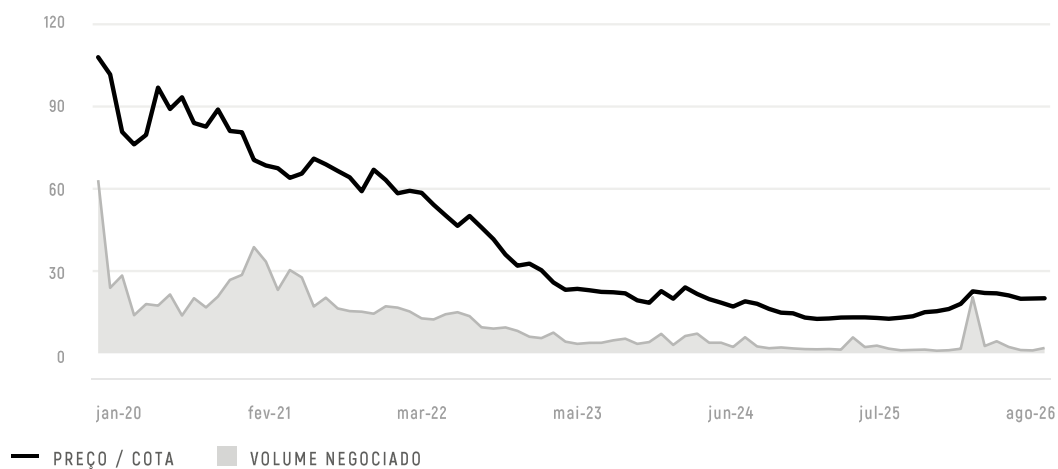
DRE	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	MÉDIA 6M
Receita de Locação	2.825.544,20	2.100.412,17	2.347.394,09	2.481.437,37	1.975.026,94	2.172.598,30	2.317.068,85
Receita com FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita Financeira	76.107,85	30.341,40	30.183,12	83.907,43	81.271,75	41.887,40	
Resultado Imobiliário	-3.700.396,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Imobiliárias	-656.425,71	-497.172,78	-436.900,22	-568.339,36	-537.642,15	-416.438,02	
Despesas Operacionais	-264.736,69	-267.318,46	-272.781,25	-268.922,72	-247.125,54	-342.651,25	
Despesas Financeiras	-1.039.835,69	-794.786,43	-937.682,02	-1.032.009,52	-937.749,12	-1.073.516,00	
Resultado Líquido	-2.759.742,90	571.475,90	730.213,72	696.073,20	333.781,88	381.880,43	
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\$)	-0,38	0,08	0,10	0,10	0,05	0,05	0,00
Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	-15,26	-15,18	-15,08	-14,98	-14,94	-14,88	
Dividend Yield Mercado	0,00%	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%	0,00%

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

COTA E RENTABILIDADE

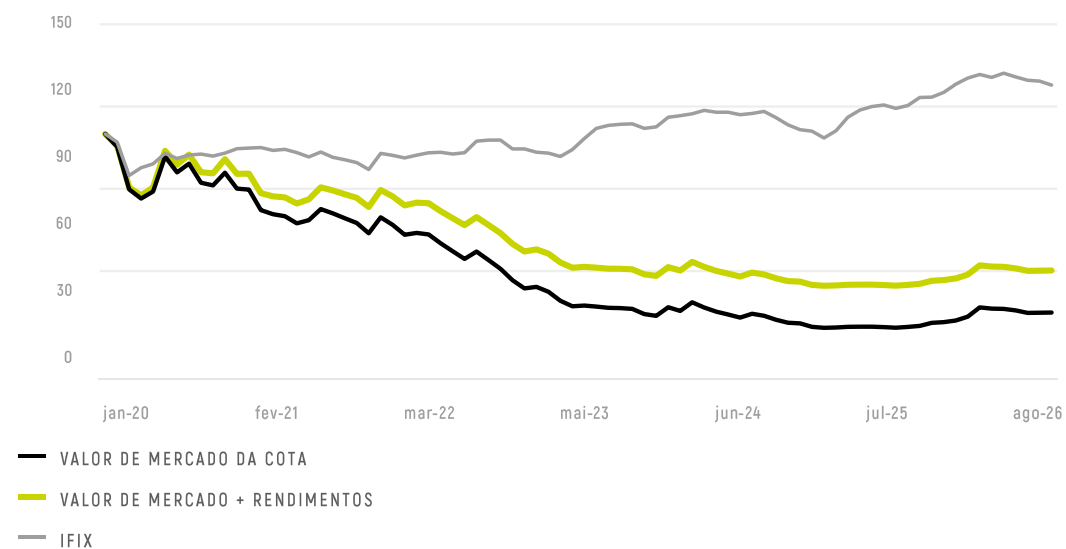
VARIAÇÃO DA COTA × VOLUME DIÁRIO

Preço por cota em R\$ - volume em R\$ milhões



RENTABILIDADE × IFIX

Base 100 em jan-20





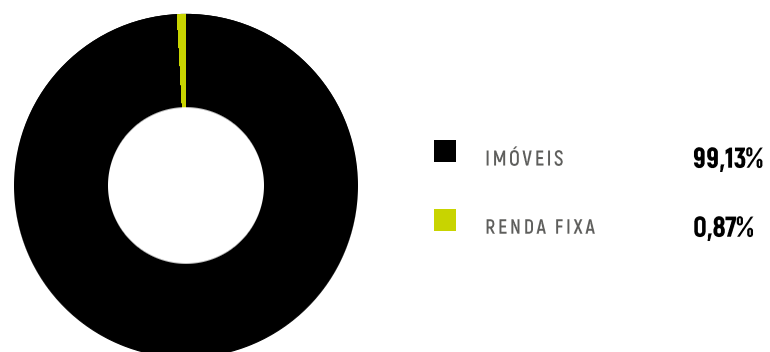
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

LIQUIDEZ E PATRIMÔNIO

LIQUIDEZ

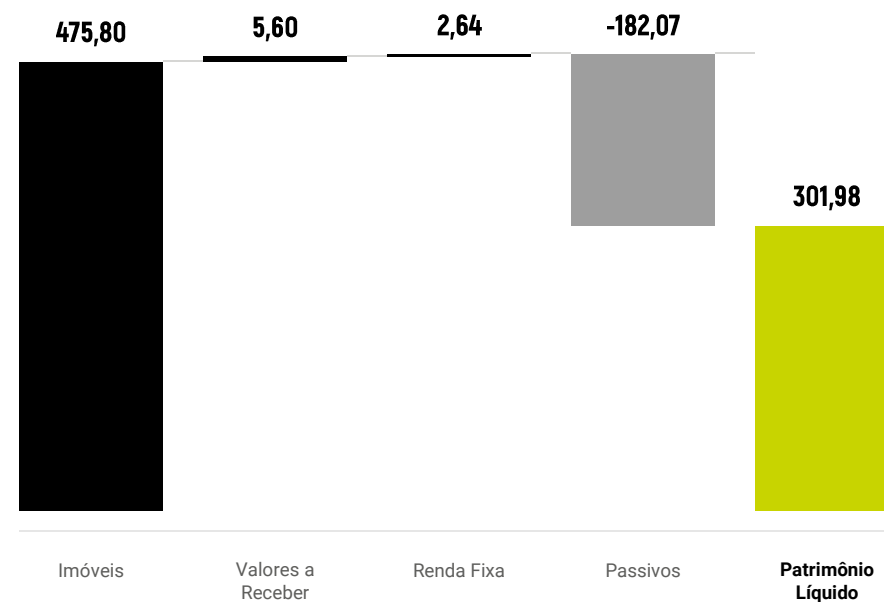
PARÂMETROS	MÊS	ANO	12 MESES
Volume Financeiro	2.843.161,17	47.767.784,79	54.802.127,91
Giro	1,94%	32,53%	37,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ milhões





CONTAS A PAGAR

OBRIGAÇÕES DO FUNDO

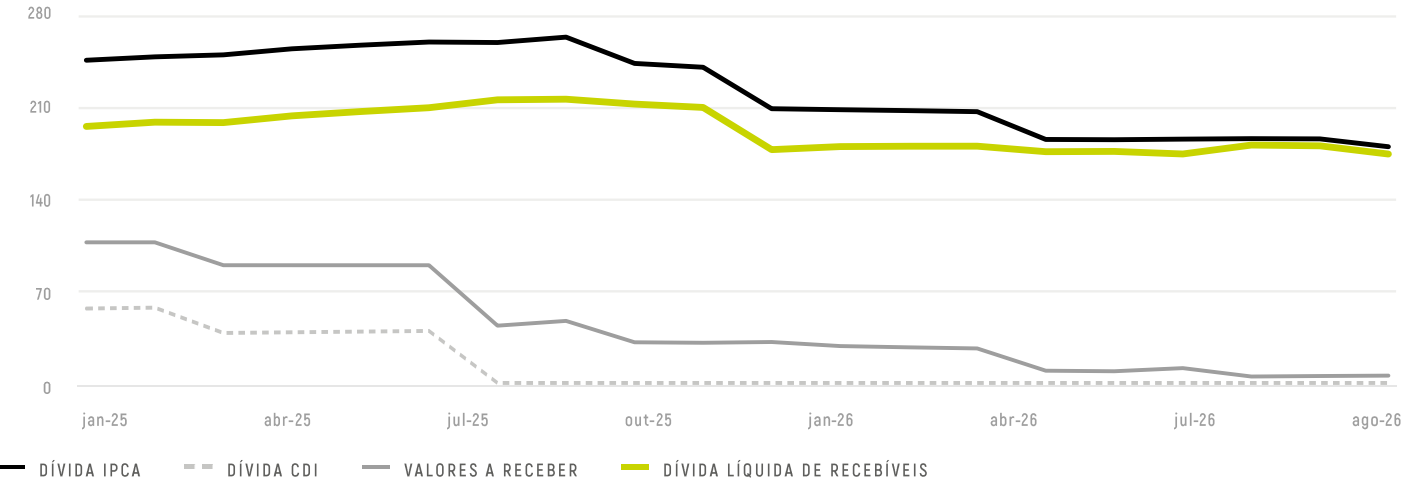
Obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização de recebíveis.

CRI – EVOLUTION

OBRIGAÇÃO	CRI - Evolution
SECURITIZADORA	ISEC
CÓDIGO IF	21F0097589
SALDO DEVEDOR	R\$ 180,49 milhões
PRAZO	15 Anos
EMIÇÃO	jun/21
INDEXADOR	IPCA + 6,50% a.a.
VENCIMENTO	mai/36
PERIODICIDADE	Mensal

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA

Em R\$ milhões · dívida líquida de recebíveis = dívida bruta – valores a receber





CARTEIRA

CARTEIRA DE IMÓVEIS



EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

LOCALIZAÇÃO	Alameda Xingu, 512 — Barueri/SP
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	65%
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	33.613,00 m²
OCUPAÇÃO FÍSICA	80,65%
VACÂNCIA FÍSICA	19,35%

EMPREENDIMENTOS

2

ABL TOTAL

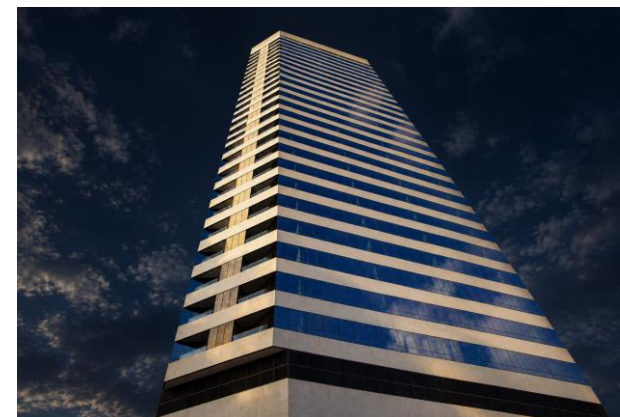
52.983,20 m²

OCUPAÇÃO FÍSICA

86,29%

VACÂNCIA FÍSICA

13,71%



ITOWER ALPHAVILLE

LOCALIZAÇÃO	Alameda Xingu, 350 — Barueri/SP
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	50%
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	19.370,20 m²
OCUPAÇÃO FÍSICA	96,08%
VACÂNCIA FÍSICA	3,92%

DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

ABL DO EDIFÍCIO
33.613,00 m²

% DA ABL DO FUNDO
63,4%

SEGMENTO DO LOCATÁRIO	CONJUNTO / ANDAR	ABL (M²)	% ABL	INÍCIO	VENCIMENTO
Educação	3101 e 3102	1.145,14	2,2%	jun-25	jun-28
Serviços	29	1.766,52	3,3%	abr-26	abr-31
Consultoria	28	1.763,97	3,3%	fev-26	fev-31
Treinamento	2701 e 2702	1.121,50	2,1%	jan-26	dez-31
Industrial	2703	642,47	1,2%	dez-24	nov-34
Serviços Financeiros	21, 22, 23, 24, 25, 26 e 30	11.564,78	21,8%	nov-14	jan-29
Serviços Financeiros	2001 e 2002	867,17	1,6%	abr-26	abr-29
Serviços Financeiros	2003 e 2004	867,17	1,6%	abr-26	abr-29
Fragrâncias	19	1.734,34	3,3%	abr-25	abr-30
Entretenimento	18	1.734,34	3,3%	ago-25	ago-28
Vago	17	1.734,34	3,3%	—	—
Vago	1603 e 1604	867,17	1,6%	—	—
Serviços Financeiros	1601 e 1602	867,17	1,6%	mai-18	mar-27
Entretenimento	1502 e 1504	872,04	1,6%	ago-25	ago-28
Logístico	1501 e 1503	862,30	1,6%	jan-18	jul-29
Industrial	1401	431,15	0,8%	abr-26	abr-30
Vago	1402, 1403 e 1404	1.303,19	2,5%	—	—
Vago	13	1.734,34	3,3%	—	—
Treinamento	1204	436,02	0,8%	nov-25	out-28
Entretenimento	1201	431,15	0,8%	ago-26	ago-28
Vago	1202 e 1203	867,17	1,6%	—	—



DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

ITOWER ALPHAVILLE

ABL DO EDIFÍCIO
19.370,20 m²

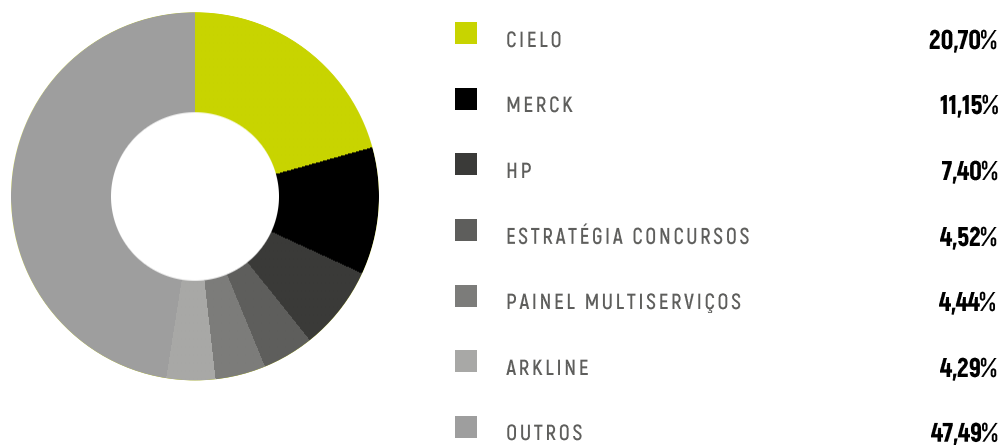
% DA ABL DO FUNDO
36,6%

SEGMENTO DO LOCATÁRIO	CONJUNTO / ANDAR	ABL (M²)	% ABL	INÍCIO	VENCIMENTO
Facilities	1601	379,80	0,7%	ago-23	ago-28
Educação	15	1.519,20	2,9%	dez-23	dez-28
Serviços	14	1.519,20	2,9%	out-24	set-29
Educação	13	1.519,20	2,9%	set-26	ago-31
Serviços Financeiros	1101 e 1102	759,60	1,4%	mar-24	mar-29
Telefonia	10	1.519,20	2,9%	ago-26	jul-31
Tecnologia	8 a 9	3.038,40	5,7%	abr-15	dez-29
Industrial	502, 503, 504, 6 e 7	4.177,80	7,9%	abr-17	mar-32
Incorporadora	501	379,80	0,7%	abr-25	abr-30
Consultoria	403 e 404	759,60	1,4%	ago-15	ago-28
Vago	401 e 402	759,60	1,4%	—	—
Certificações	3	1.519,20	2,9%	ago-24	set-34
Tecnologia	2	1.519,20	2,9%	nov-24	nov-31

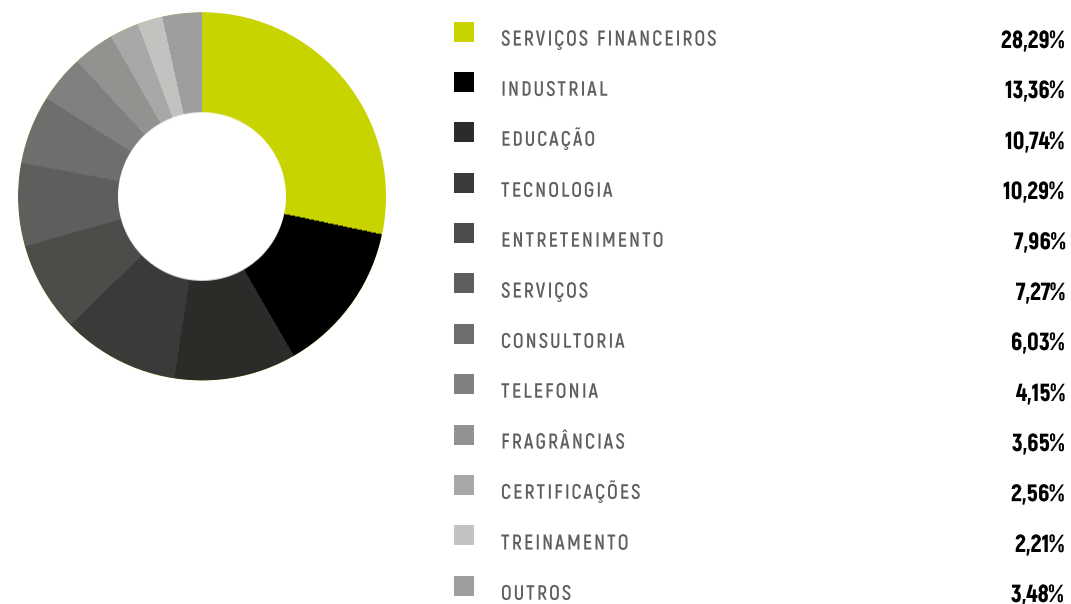
ANÁLISE DA CARTEIRA

RECEITA DE LOCAÇÃO

RECEITA POR LOCATÁRIO



RECEITA POR SEGMENTO





ANÁLISE DA CARTEIRA

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



■ TÍPICO

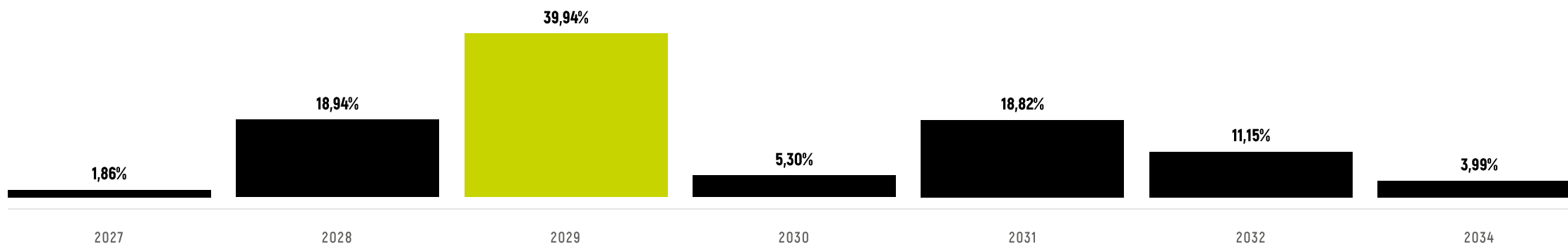
CORREÇÃO DOS CONTRATOS



■ IPCA ■ IGP-M

VENCIMENTO DOS CONTRATOS

Percentual da receita contratada





SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS

R\$ 1,21

bilhão sob gestão

FONTE: RANKING ANBIMA DE GESTORES, 20/08/2026

10

FIs listados

+50.000

Investidores em FIs listados

13

Fundos sob gestão

VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

ABL própria: 17.561,71 m²

Patrimônio: R\$ 221,31 milhões

Cotistas: 474

DADOS DE 31/08/2026

VVCR11

V2 RECEBÍVEIS FII

Estratégia: Papel

Gestão: Ativa

Yield Mercado: IPCA+ 16,94%

Patrimônio: R\$ 186,79 milhões

Cotistas: 2.738

DADOS DE 31/08/2026

VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

Estratégia: Renda Urbana

Gestão: Ativa

ABL própria: 30.088,00 m²

Patrimônio: R\$ 151,26 milhões

Cotistas: 331

DADOS DE 31/08/2026

VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

ABL própria: 4.959,83 m²

Patrimônio: R\$ 121,96 milhões

Cotistas: 2.441

DADOS DE 31/08/2026



O FUNDO

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 detentoras 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 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, acrescido de IPCA+ 6,00% ao ano.
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;

DIVIDEND YIELD

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 m² em relação à área bruta locável total do fundo;

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários. Título de crédito emitido por securitizadora e lastreado em recebíveis imobiliários;

DÍVIDA LÍQUIDA

Saldo devedor das obrigações do Fundo descontados o caixa e os valores a receber;

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@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.