

V2 INVESTIMENTOS

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

SETEMBRO 2026

RESUMO MENSAL

VALOR DE MERCADO
R$ 161,69 milhões

VALOR PATRIMONIAL
R$ 303,12 milhões

COTA VALOR MERCADO
R$ 22,10

COTA VALOR PATRIMONIAL
R$ 41,43

Nº DE COTISTAS
28.197

RENDIMENTO
R$ 0,00 /cota

DIVIDEND YIELD
0,00 %

DÍVIDA LÍQUIDA
R$ 173,01 milhões

ABL TOTAL
52.983,20 m²

VACÂNCIA FÍSICA
13,71 %

FECHAMENTO DO MÊS DE REFERÊNCIA

RESUMO

COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário internacional , setembro foi marcado pela pressão altista sobre os vértices médios e longos das curvas de juros americanos, com o **Treasury de 10 anos em seu maior nível nos últimos 20 anos** , diante de atividade resiliente, petróleo acima de US$ 100/barril e continuidade do CapEx em Inteligência Artificial. O núcleo do PCE de agosto avançou 0,25% m/m, para **3,01% a/a** , e a comunicação do Fed após a alta de setembro foi a mais dura desde 2022, com a mediana das projeções sem cortes em 2027. A expectativa é de **novas altas de 0,25 p.p. em dezembro e março** , para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No Brasil , a eleição presidencial passou a ditar o preço dos ativos, que se descolaram do exterior em setembro. O movimento ganhou dimensão histórica após o primeiro turno, em 04/10/2026, que formou maioria de direita no Senado, com 49 das 81 cadeiras: no pregão seguinte, o **Ibovespa subiu 7,70%, maior alta diária desde março de 2020** com **entrada recorde de R$ 10,06 bilhões de capital estrangeiro** na bolsa, o **dólar caiu 4,12%, para R$ 5,00**, e os **juros futuros longos recuaram mais de 120 bps** . Desde então, os ativos lateralizaram à espera de propostas, pesquisas e novas decisões para o segundo turno. A atividade segue em desaceleração, com projeção de **PIB de 0,2% t/t no 3T26** , enquanto o **IPCA-15 de setembro surpreendeu para cima** e a projeção para o IPCA de 2026, de acordo com a pesquisa Focus, é de 5,3%.

No VPPR11, teve início em 1º de setembro a **locação do conjunto 13 do iTower Alphaville**, com 1.519,20 m², para um locatário do setor de tecnologia, em contrato de 60 meses com aluguel de R$ 70,00/m² no primeiro ano, escalonado para R$ 85,00/m² e R$ 100,00/m² nos anos seguintes. Setembro foi o mês de carência, e o contrato passa a contribuir com **R$ 106.344,00 por mês** a partir de outubro. Como a locação já estava refletida na ocupação desde a assinatura, em agosto, a ocupação física se manteve em **86,29%** em setembro, com 45.717,43 m² locados sobre uma ABL de 52.983,20 m², e a receita contratada mensal somou **R$ 2.478.250,65** , entre 26 locatários. A receita de locação do mês foi de **R$ 2.299.775,03** , ante R$ 2.172.598,30 em agosto. As despesas operacionais somaram R$ 530.771,66, das quais **R$ 283.223,01 são despesas não recorrentes** com ITBI, laudêmio e assessoria jurídica para a transferência dos imóveis da SPE para o fundo; excluídos esses itens, as despesas operacionais foram de R$ 247.548,65. Com despesas financeiras de R$ 948.496,40, o resultado líquido foi de **R$ 475.884,28**, ou R$ 0,07 por cota.

O saldo devedor do CRI Evolution recuou de R$ 180,49 milhões para **R$ 179,22 milhões** e a dívida líquida de R$ 174,89 milhões para R$ 173,01 milhões. O patrimônio líquido fechou em **R$ 303,12 milhões** , ou R$ 41,43 por cota, e a cota de mercado encerrou o mês a R$ 22,10, com **alta de 10,1% no mês, 36,8% no ano e 63,7% em doze meses.**

Na **3ª emissão de cotas** , o período de exercício do direito de preferência foi encerrado com a subscrição de 55.391 cotas, ou **R$ 1.203.092,52 ao preço de R$ 21,72** por cota, já incluído o custo unitário de distribuição. A oferta segue em distribuição junto a investidores profissionais, com data máxima de encerramento em 20 de fevereiro de 2027, e os recibos de subscrição serão convertidos em cotas após o encerramento.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

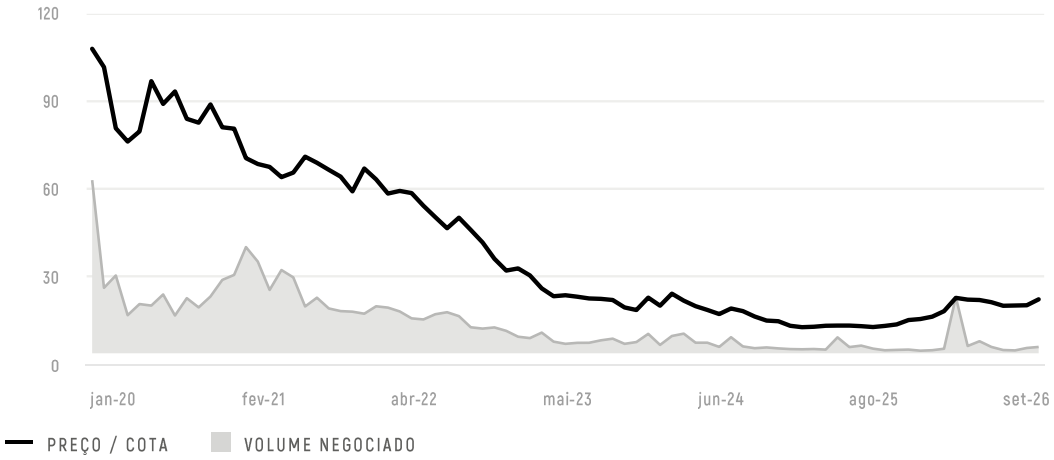
DRE	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	MÉDIA 6M
Receita de Locação	2.100.412,17	2.347.394,09	2.481.437,37	1.975.026,94	2.172.598,30	**2.299.775,03**	2.229.440,65
Receita com FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	**0,10**	0,03
Receita Financeira	30.341,40	30.183,12	83.907,43	81.271,75	46.692,98	**27.528,47**	
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	
Despesas Imobiliárias	-497.172,78	-436.900,22	-568.339,36	-537.642,15	-416.438,02	**-372.151,26**	
Despesas Operacionais	-267.318,46	-272.781,25	-268.922,72	-247.125,54	-342.651,25	**-530.771,66**	
Despesas Financeiras	-794.786,43	-937.682,02	-1.032.009,52	-937.749,12	-1.073.516,00	**-948.496,40**	
Resultado Líquido	571.475,90	730.213,72	696.073,20	333.781,88	386.686,08	**475.884,28**	
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$)	0,08	0,10	0,10	0,05	0,05	**0,07**	0,07
Distribuição por cota (R$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00
Saldo acumulado por cota	-15,18	-15,08	-14,98	-14,94	-14,88	**-14,82**	
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

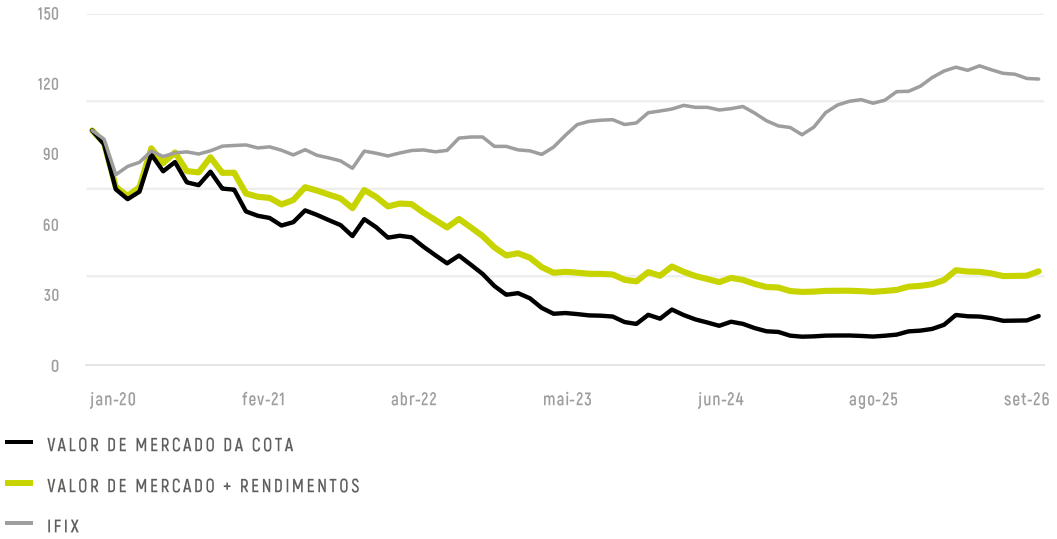
VARIAÇÃO DA COTA × VOLUME DIÁRIO

Preço por cota em R$ · volume em R$ milhões



RENTABILIDADE × IFIX

Base 100 em jan-20



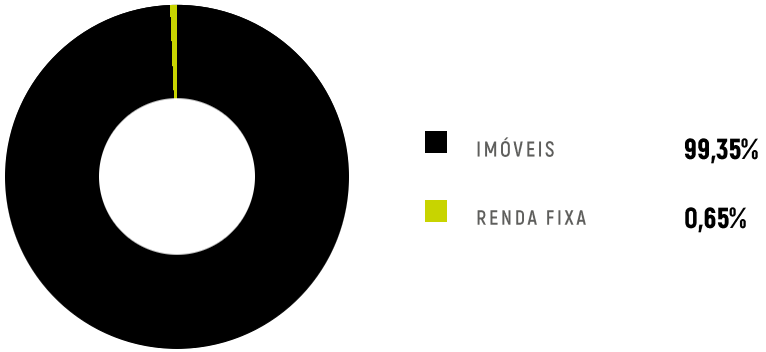
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

LIQUIDEZ E PATRIMÔNIO

LIQUIDEZ

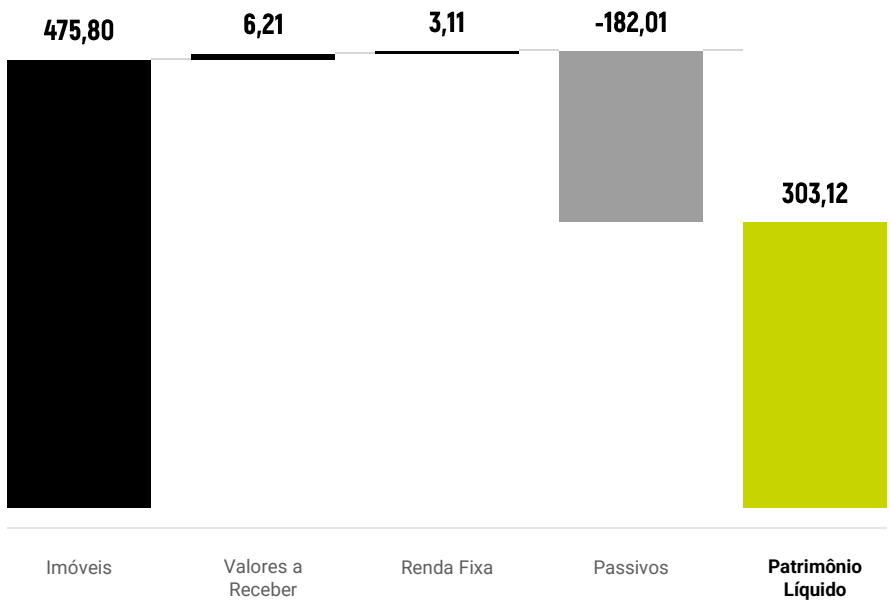
PARÂMETROS	MÊS	ANO	12 MESES
Volume Financeiro	3.382.186,31	51.149.971,10	56.285.774,97
Giro	2,09%	31,64%	34,81%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R$ milhões



CONTAS A PAGAR

OBRIGAÇÕES DO FUNDO

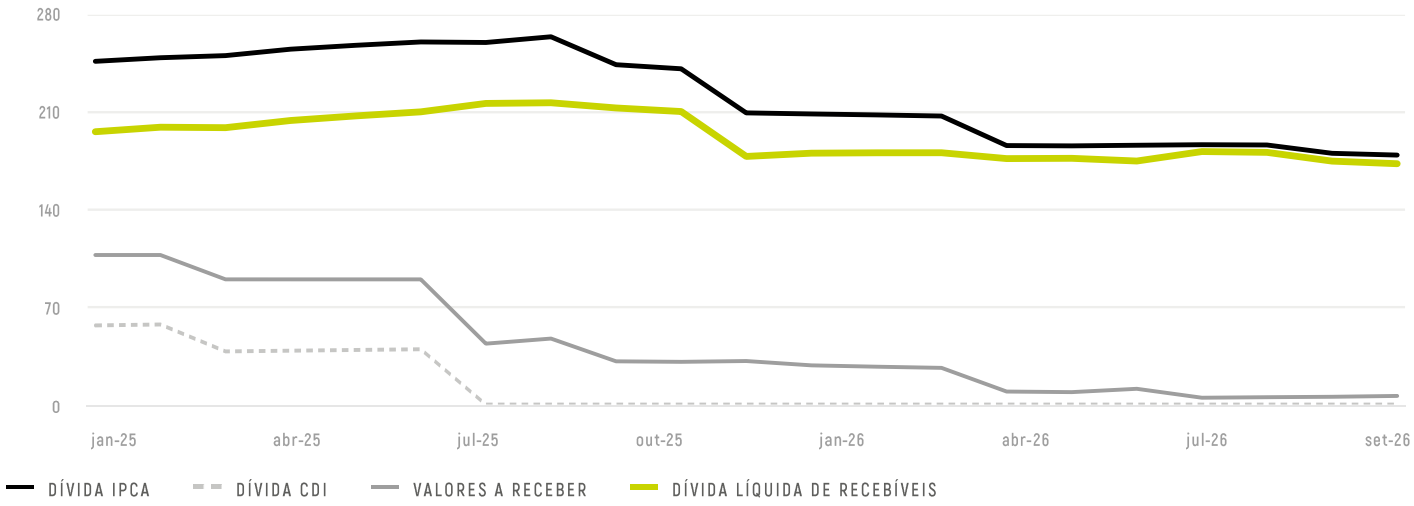
Obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização de recebíveis.

CRI – EVOLUTION

OBRIGAÇÃO	CRI - Evolution
SECURITIZADORA	ISEC
CÓDIGO IF	21F0097589
SALDO DEVEDOR	R$ 179,22 milhões
PRAZO	15 Anos
EMISSÃO	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

EMPREENDIMENTOS	ABL TOTAL	OCUPAÇÃO FÍSICA	VACÂNCIA FÍSICA
2	52.983,20 m²	86,29%	13,71%



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%



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

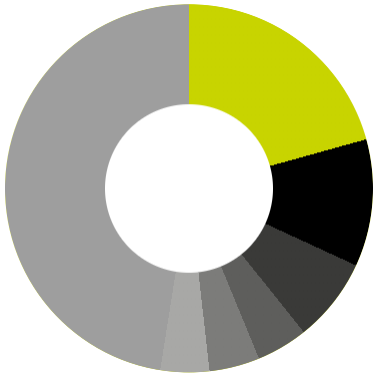
% DA ABL DO FUNDO
36,6%

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

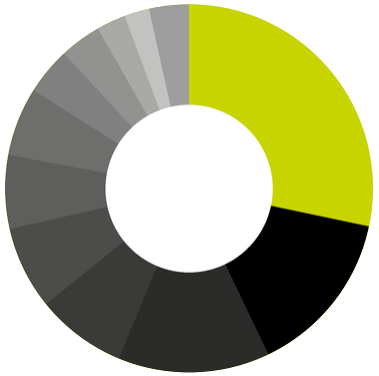
RECEITA DE LOCAÇÃO

RECEITA POR LOCATÁRIO



CIELO	20,70%
MERCK	11,15%
HP	7,40%
ESTRATÉGIA CONCURSOS	4,52%
PAINEL MULTISERVIÇOS	4,44%
ARKLINE	4,29%
OUTROS	47,49%

RECEITA POR SEGMENTO

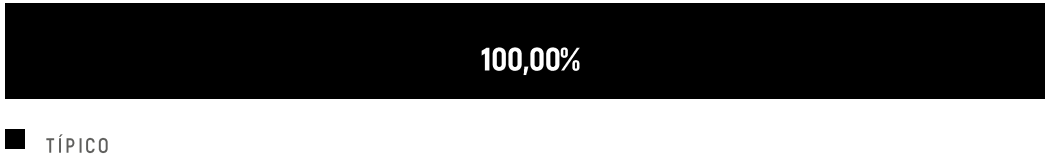


SERVIÇOS FINANCEIROS	28,29%
TECNOLOGIA	14,58%
INDUSTRIAL	13,36%
ENTRETENIMENTO	7,96%
SERVIÇOS	7,27%
EDUCAÇÃO	6,45%
CONSULTORIA	6,03%
TELEFONIA	4,15%
FRAGRÂNCIAS	3,65%
CERTIFICAÇÕES	2,56%
TREINAMENTO	2,21%
OUTROS	3,48%

ANÁLISE DA CARTEIRA

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TIPOLOGIA DOS CONTRATOS

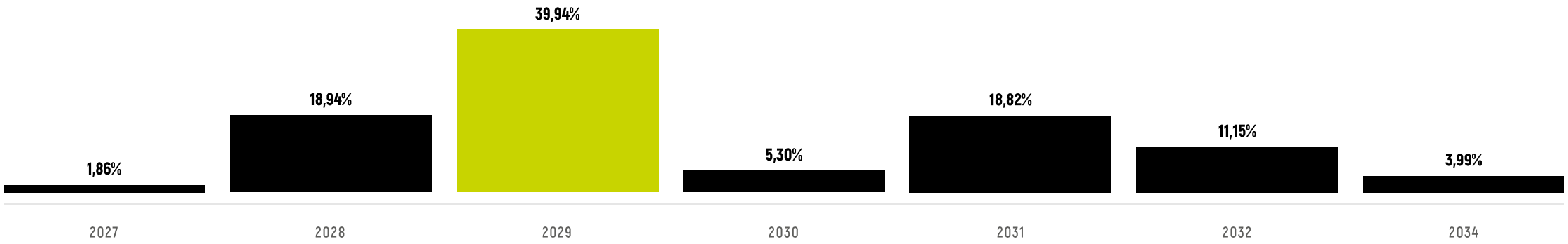


CORREÇÃO DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS

Percentual da receita contratada



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS

R$ 1,21
bilhão sob gestão

10
FIIs listados

+50.000
Investidores em FIIs listados

13
Fundos sob gestão

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

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

VVCO11

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
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.