

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

DEZEMBRO 2025



www.v2investimentos.com.br

DEZEMBRO 2025

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 118,16 milhões	R\$ 304,29 milhões	R\$ 16,15	R\$ 41,59	33.419
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 180,59 milhões	52.980,20	26,33%

Comentário do Gestor

Visão Geral do Período e Ambiente de Mercado

No mês de dezembro de 2025, o Fundo apresentou evolução operacional consistente ao longo do exercício, com avanço nos níveis de ocupação dos ativos imobiliários e manutenção da estrutura financeira dentro dos parâmetros observados ao longo do ano. O período foi marcado pela formalização de novos contratos de locação nos empreendimentos Evolution e iTower, refletindo a continuidade do processo de redução de vacância iniciado no primeiro trimestre do exercício.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou variação de 0,33% em dezembro de 2025. No acumulado dos últimos 12 meses, o IPCA atingiu 4,26%, encerrando o ano dentro da meta oficial estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional para o exercício. Em relação ao mercado de trabalho, a taxa de desemprego medida pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD Contínua) ficou em 5,1% no trimestre móvel encerrado em dezembro de 2025, o menor nível registrado na série histórica da pesquisa. A taxa básica de juros (Selic) permaneceu em 15% ao ano ao longo de dezembro, conforme as deliberações do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil. A inflação oficial medida pelo IPCA de 12 meses reduziu de 4,46% em novembro de 2025 para 4,26% em dezembro de 2025, refletindo a continuidade do processo de descompressão dos índices de preços observado no final do ano.

Fatos Relevantes e Comunicados:

[Informe Mensal](#)

[Comunicado ao Mercado - Distribuições e Rendimentos](#)

[Fato Relevante](#)

DEZEMBRO 2025

Desempenho Operacional e Portfólio Imobiliário

Ao longo de 2025, o Fundo apresentou evolução relevante nos indicadores de ocupação dos ativos. **No Edifício iTower, a ocupação física passou de 78% em janeiro de 2025 para 96% em dezembro de 2025. No Edifício Evolution, a ocupação evoluiu de 52% no início do ano para 66% ao final do exercício.**

Ao longo de 2025, o Fundo apresentou evolução na diversificação da base de locatários de seus ativos imobiliários. No Edifício Evolution, a quantidade de inquilinos passou de 6 em janeiro de 2025 para 12 em dezembro de 2025, enquanto no Edifício iTower o número de inquilinos evoluiu de 9 para 12 no mesmo período. **De forma consolidada, a base total de locatários do portfólio passou de 15 inquilinos em janeiro de 2025 para 24 inquilinos ao final de dezembro de 2025**, refletindo a formalização de novos contratos de locação e a ocupação progressiva das áreas disponíveis ao longo do exercício.

A vacância total do Fundo foi reduzida de 31,15% para 23,01%.

No mês de dezembro, foi formalizado um contrato de locação, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de dezembro de 2025, envolvendo o 20º andar.

Resultado Financeiro, Distribuição e Estrutura de Capital

No mês de dezembro de 2025, o Fundo apurou resultado caixa positivo de **R\$ 1.172.391,00**, decorrente das receitas imobiliárias recorrentes do portfólio, líquidas dos custos e despesas operacionais do período. Não foram identificados efeitos financeiros de natureza não recorrente no mês.

Não houve distribuição de rendimentos aos cotistas no período, em função do prejuízo acumulado no Fundo.

A estrutura de capital permaneceu estável, conforme evidenciado pelos Informes Mensais Estruturados. O saldo das obrigações por securitização de recebíveis apresentou redução de R\$ 209.530.296,32 em novembro de 2025 para R\$ 208.775.019,68 em dezembro de 2025, variação associada a movimentações contratuais regulares da estrutura vigente, sem alteração dos termos, indexadores ou covenants reportados.

Mercado Secundário, Cota e Considerações Finais

No mercado secundário, a cota do Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 cotada a R\$ 16,15, ante R\$ 15,35 ao final de novembro de 2025.

O volume financeiro negociado no período totalizou R\$ 1.454.220,90.

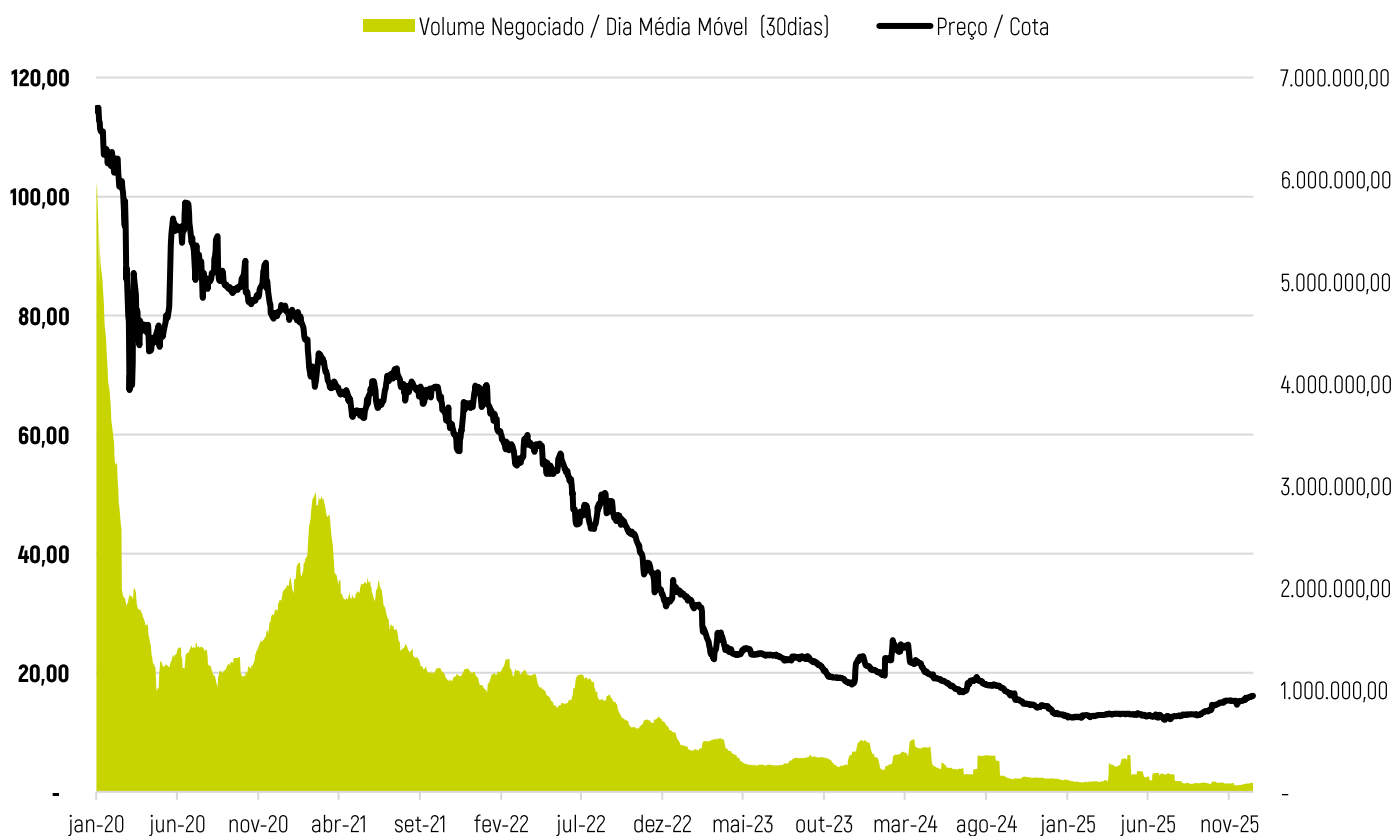
No período, não houve eventos subsequentes relevantes ou alterações no pipeline que mereçam destaque.

A equipe de gestão continua firme na busca da ocupação total de ambos os edifícios.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Receita de Locação	1.623.081,00	1.958.646,80	2.472.725,27	1.832.393,84	2.036.369,60	2.718.299,29
Receita com FII	285.714,00	285.714,00	179.047,44	159.999,84	0,00	58.982,40
Receita Financeira	24.140,38	60.517,24	48.641,17	34.974,38	18.994,14	15.835,05
Resultado Imobiliário	-9.850.617,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Imobiliárias	-418.278,18	-485.841,10	-531.294,20	-968.417,94	-544.166,56	-423.133,36
Despesas Operacionais	-276.491,26	-760.761,81	-212.171,42	-973.358,28	-277.988,91	-200.419,75
Despesas Financeiras	-2.372.341,26	-1.433.078,92	-1.494.242,98	-783.431,24	-1.386.206,03	-997.172,26
Resultado Líquido	-10.984.793,13	-374.803,79	462.705,28	-697.839,40	-152.997,76	1.172.391,37
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\$)	-1,50	-0,05	0,06	-0,10	-0,02	0,16
Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	-13,42	-13,47	-13,41	-13,50	-13,52	-13,36
Dividend Yield Mercado	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%

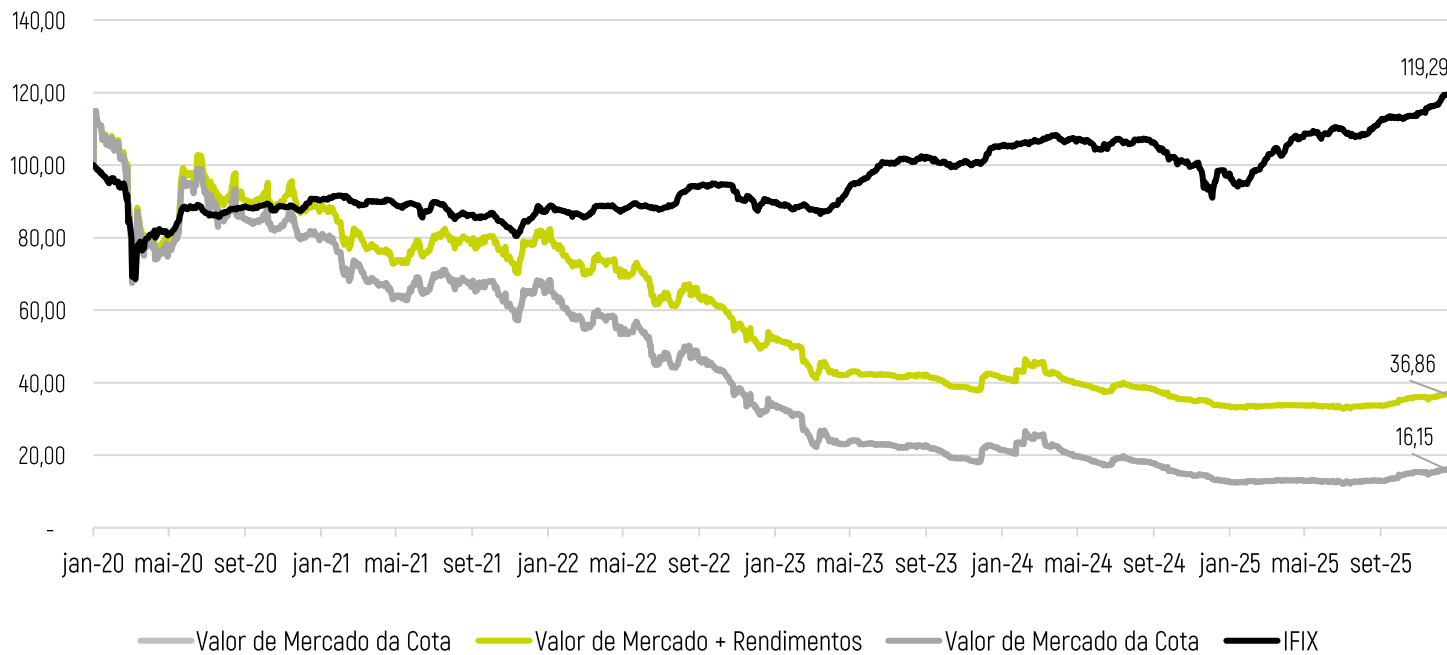
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



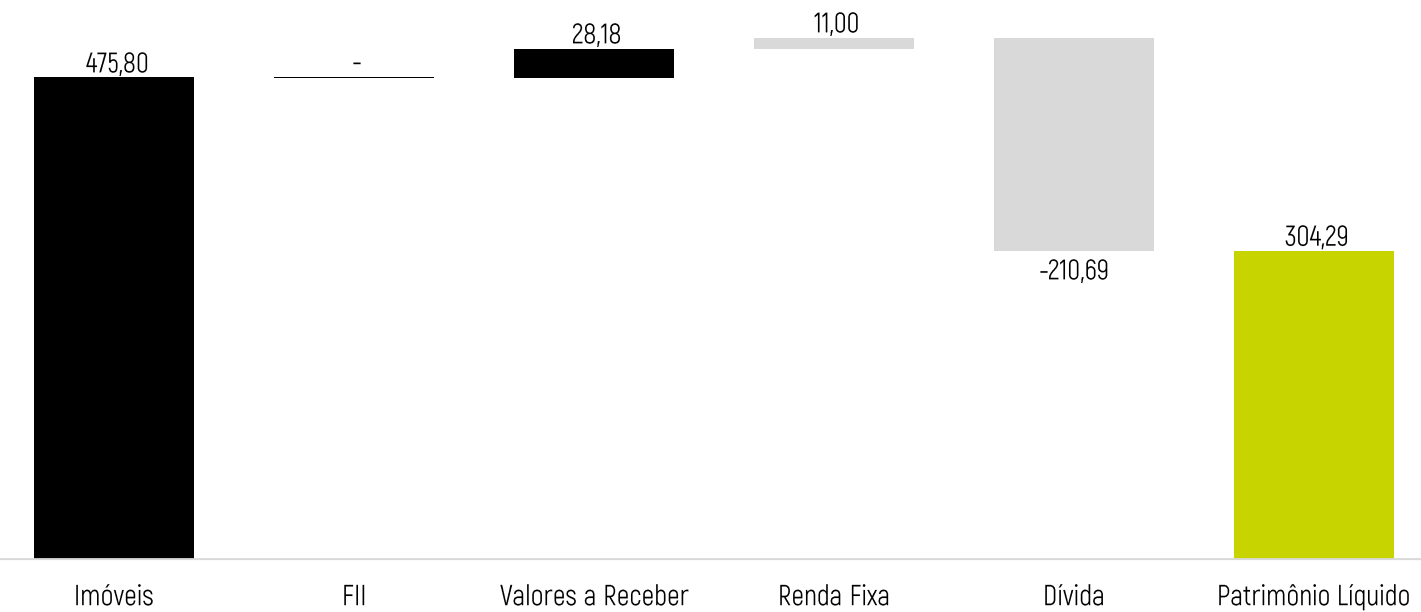
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	1.174.667,11	32.837.671,23	32.837.671,23
Giro	1,45%	27,79%	27,79%
Presença em pregões	100%	100%	100%

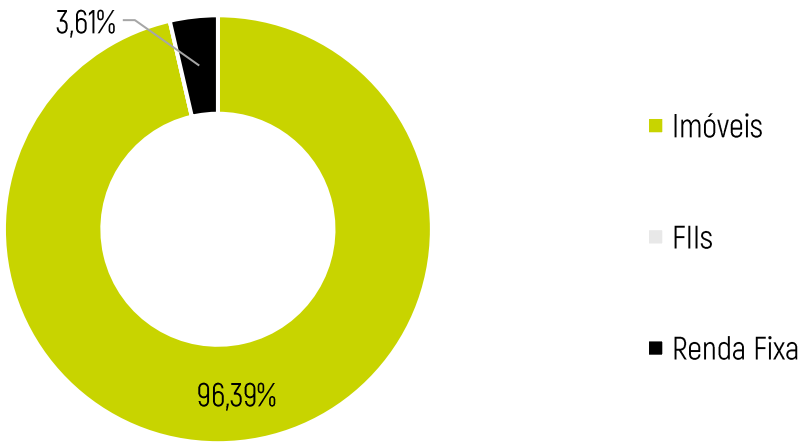
RENTABILIDADE



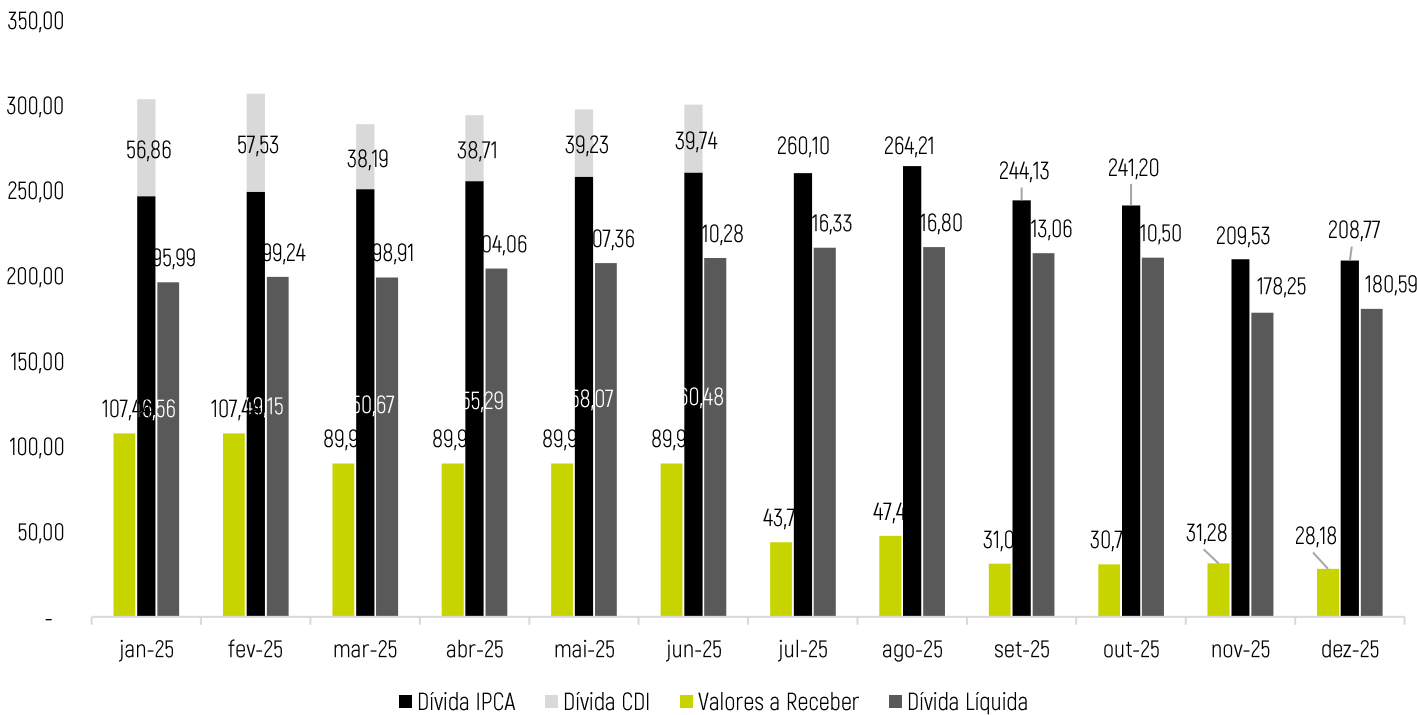
CARTEIRA



PORTFÓLIO



EVOLUÇÃO DA DÍVIDA



CONTAS A PAGAR

Abaixo, segue uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização de recebíveis:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade	Documentos
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	R\$ 208,77	15 Anos	jun/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	mai/36	Mensal	Clique Aqui

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

2

ITOWER ALPHAVILLE

Localização	Alameda Xingu, 350
Participação do Fundo	50%
Área Bruta Locável	19.370 m ²
Ocupação Física	96,08 %
Vacância Física	3,9%



EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

Localização	Alameda Xingu, 512
Participação do Fundo	65%
Área Bruta Locável	33.613 m ²
Ocupação Física	66,00%
Vacância Física	34,00%


Área Bruta Locável
52.983,20 m²
Ocupação Física Total

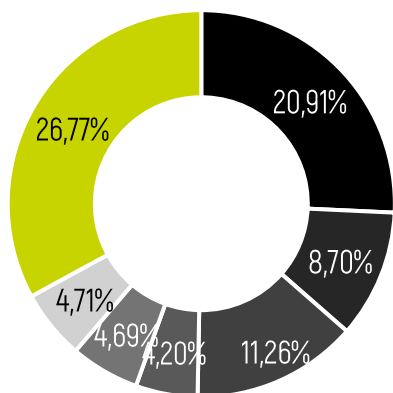
76,99%

40.791,960 m²
Vacância Física Total

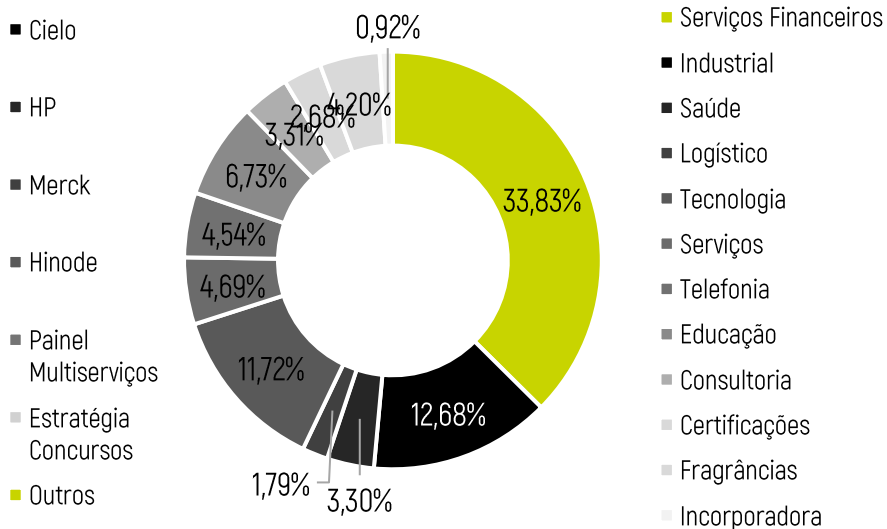
23,01%

12.191,240 m²

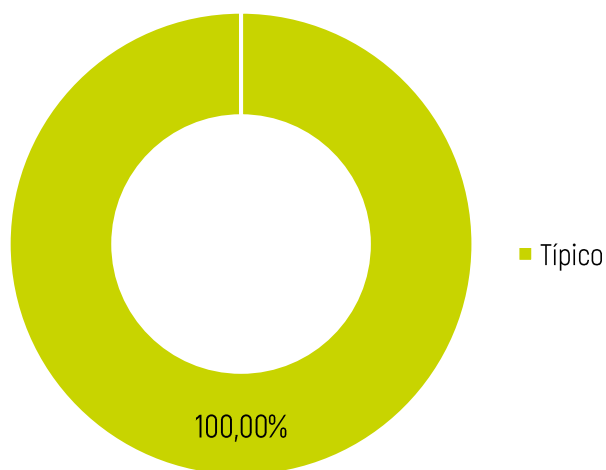
RECEITA POR LOCATÁRIO



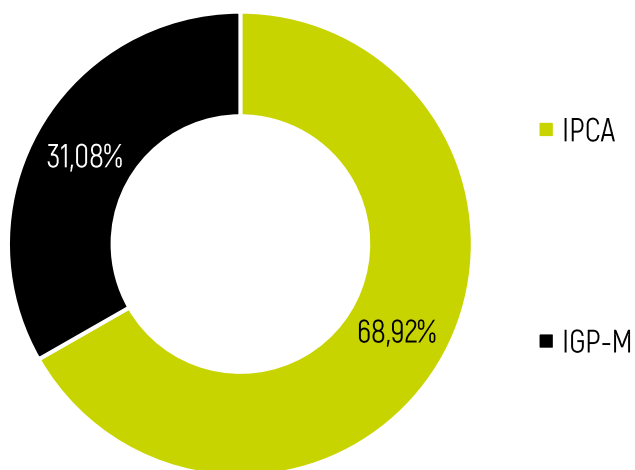
RECEITA POR SEGMENTO



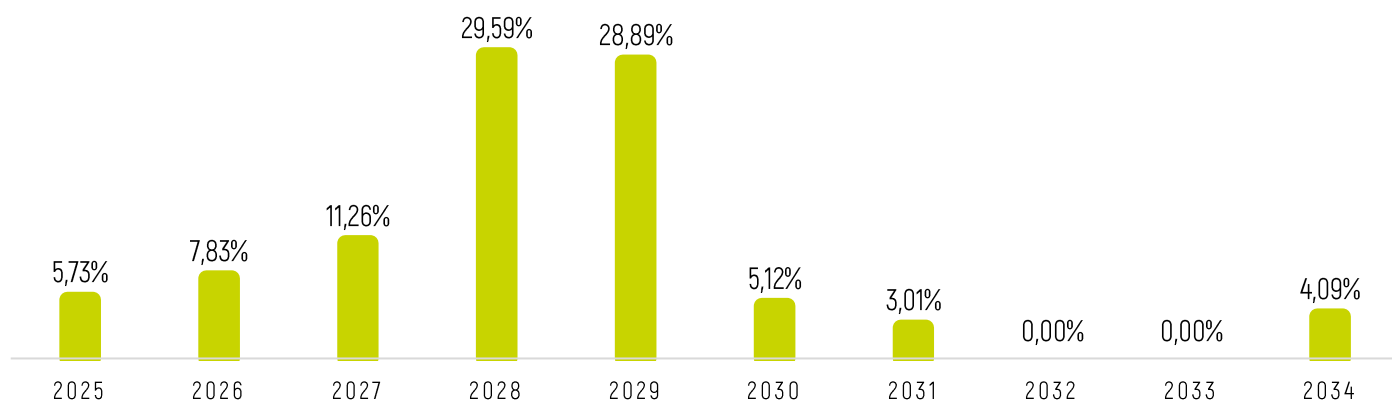
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



CORREÇÃO DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Segmento do Locatário	Conjunto/Andar	ABL	%ABL	Início do Contrato	Vencimento do Contrato
Educação	3101 e 3102	1145,14	2,1%	jun-25	jun-28
Vago	3001 e 3002	1145,14	2,1%	-	-
Vago	29	1766,52	3,3%	-	-
Vago	28	1763,97	3,3%	-	-
Vago	2701 e 2702	1121,5	2,1%	-	-
Industrial	2703	642,47	1,2%	dez-24	nov-34
Serviços Financeiros	26	1763,97	3,3%	dez-25	jan-29
Serviços Financeiros	21, 22, 23, 24 e 25	8655,668	16,2%	nov-14	jan-29
Serviços Financeiros	2001 e 2002	867,17	1,6%	nov-25	out-28
Serviços Financeiros	2003 e 2004	867,17	1,6%	nov-25	out-28
Fragrâncias	19	1734,34	3,3%	abr-25	abr-30
Entretenimento	18	1734,34	3,2%	ago-25	jul-28
Saúde	17	1734,34	3,3%	out-14	jun-26
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	jul-28
Logístico	1501 e 1503	862,3	1,6%	jan-18	jul-29
Vago	14	1734,34	3,2%	-	-
Vago	13	1734,34	3,2%	-	-
Educação	1204	1298,32	0,8%	nov-25	out-28
Vago	1201, 1202 e 1203	436,02	2,4%	-	-
Ed. Evolution		33.613 m²	63,0%		
Serviços	1601	379,8	0,7%	ago-23	ago-28
Educação	15	1519,2	2,9%	dez-23	dez-28
Serviços	14	1519,2	2,9%	out-24	set-29
Holding Patrimonial	13	1519,2	2,9%	abr-25	abr-28
Serviços Financeiros	1101 e 1102	759,6	1,4%	mar-24	mar-29
Telefonia	10	1519,2	2,9%	jul-21	jul-26
Tecnologia	8 a 9	3038,4	5,7%	abr-15	dez-29
Industrial	502, 503, 504, 6 e 7	4177,8	7,1%	abr-17	jun-32
Incorporadora	501	379,8	0,7%	abr-25	abr-30
Consultoria	403 e 404	759,6	1,4%	ago-15	ago-28
Vago	401 e 402	759,6	1,4%	-	-
Serviços	3	1519,2	2,9%	ago-24	set-34
Tecnologia	2	1519,2	2,9%	nov-24	nov-31
Ed. Itower		19.370 m²	37,0%		
Total dos Ativos		52.983 m²	100,0%		

SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



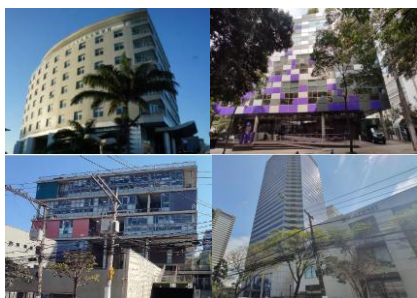
5 FIs listados



+50.000 investidores em FIs listados



10 Fundos sob gestão



VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 14.422,56 m²
- **Patrimônio:** R\$ 145,96 milhões
- **Cotistas:** 2.582

Dados de 28/11/2025



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.104,37 m²
- **Patrimônio:** R\$ 299,81 milhões
- **Cotistas:** 585

Dados de 28/11/2025



VVCR11

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Estratégia:** CRI
- **Gestão:** Ativa
- **Yield Mercado:** IPCA+ 9,33%
- **Patrimônio:** R\$ 76,62 milhões
- **Cotistas:** 2.149

Dados de 28/11/2025



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 72,67 milhões
- **Cotistas:** 153

Dados de 28/11/2025

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 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 detentores 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 ¹ 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;
<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
www.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.