

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPFR11

MARÇO 2026



www.v2investimentos.com.br

MARÇO 2026**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 160,96 milhões	R\$ 302,67 milhões	R\$ 22,00	R\$ 41,37	31.371
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 179,69 milhões	52.980,20	15,40%

Comentário do Gestor

O mercado de Fundos Imobiliários interrompeu em março a sequência positiva observada em fevereiro. O IFIX encerrou o mês em 3.870,57 pontos, com queda de 1,06%, em movimento de realização após a renovação de máxima histórica no mês anterior. A correção refletiu a abertura parcial das taxas futuras de juros, em ambiente de inflação corrente acima do esperado e leitura mais cautelosa do mercado quanto ao ritmo de inflexão da política monetária.

No ambiente macroeconômico, o IPCA de março avançou 0,88%, levando a inflação acumulada em 12 meses a 4,14% (vs. 3,81% em fevereiro), pressionada por componentes de alimentação e serviços. Na política monetária, o BC iniciou o corte nos juros, com redução de 0,25% na reunião do COPOM do mês de março, porém a Selic seguiu em patamar restritivo, com taxa básica em 14,75% a.a.

No universo dos FIIs, a liquidez do mercado secundário permaneceu robusta, ainda com forte participação da pessoa física, embora o fluxo no mês tenha sido marginalmente menos favorável do que em fevereiro. Setorialmente, os fundos de tijolo apresentaram desempenho mais pressionado, refletindo a sensibilidade desse segmento à curva de juros longos, enquanto os fundos de papel mantiveram trajetória mais estável.

Em síntese, março representou um mês de acomodação para a classe, após a forte recuperação observada nos meses anteriores. Os fundamentos operacionais seguem sólidos e parte relevante do mercado segue negociando com desconto frente ao valor patrimonial, o que sustenta uma leitura ainda construtiva para o médio prazo, condicionada à evolução da curva de juros e ao avanço do processo de inflexão monetária.

MARÇO 2026**Comentário do Gestor (cont.)**

No período entre fevereiro e março de 2026, o destaque foi a **amortização extraordinária do CRI Evolution, com redução do saldo devedor de R\$ 207,3 milhões para R\$ 186,1 milhões (-R\$ 21,2 milhões; -10,2%)**. A operação foi viabilizada por recursos recebidos pelo Fundo no período, o que também explica a redução observada na rubrica Valores a Receber. Como consequência, a dívida líquida recuou de R\$ 180,9 milhões para R\$ 179,7 milhões, e o passivo total passou de R\$ 208,8 milhões para R\$ 187,6 milhões (-10,2%). O movimento dá continuidade ao processo de desalavancagem implementado ao longo dos últimos doze meses, com redução acumulada superior a R\$ 245 milhões na dívida bruta desde janeiro de 2025, racionalizando a estrutura de capital e reduzindo a pressão recorrente sobre o fluxo operacional.

No lado operacional, a Receita de Locação atingiu R\$ 2,46 milhões em março, maior valor do semestre (+8,2% vs. fevereiro), refletindo a maturação de contratos firmados ao longo de 2025 e início de 2026 e a saída de carências contratuais. O resultado líquido do mês foi de R\$ 675,6 mil, melhor desempenho desde dezembro de 2025, com saldo acumulado por cota evoluindo de -R\$ 13,27 para -R\$ 13,18.

A composição do portfólio permaneceu majoritariamente concentrada em ativos imobiliários, com a carteira de imóveis para renda estável em R\$ 475,8 milhões. O valor patrimonial por cota encerrou o mês em R\$ 41,37, praticamente estável em relação a fevereiro. A ocupação física consolidada do Fundo manteve-se em 84,60% (44.822,57 m² locados), com o iTower Alphaville em 96,08% e o Edifício Corporate Evolution em 78,0%.

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

[Informe Mensal](#)

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

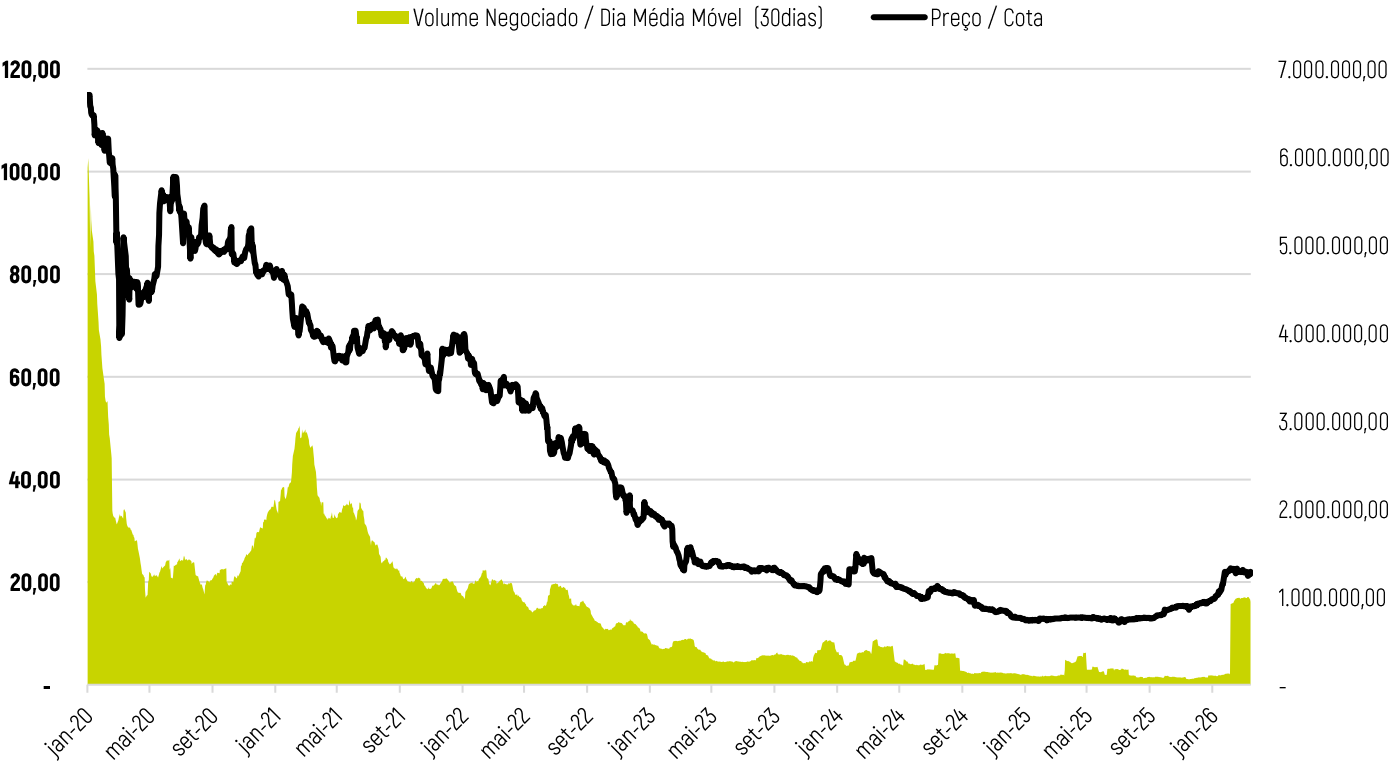
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
Receita de Locação	1.832.393,84	2.036.369,60	2.718.299,29	1.971.618,64	2.271.956,43	2.458.703,41
Receita com FII	159.999,84	0,00	58.982,40	0,00	0,00	0,00
Receita Financeira	34.974,38	18.994,14	15.835,05	88.212,69	68.479,84	69.065,22
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Imobiliárias	-968.417,94	-544.166,56	-423.133,36	-637.825,00	-443.562,93	-557.762,90
Despesas Operacionais	-973.358,28	-277.988,91	-200.419,75	-216.912,07	-282.564,63	-258.016,97
Despesas Financeiras	-783.431,24	-1.386.206,03	-997.172,26	-993.382,18	-1.098.838,83	-1.036.415,65
Resultado Líquido	-697.839,40	-152.997,76	1.172.391,37	211.712,08	515.469,88	675.573,11
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\$)	-0,10	-0,02	0,16	0,03	0,07	0,09

Distribuição por cota (R\$)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	-13,51	-13,53	-13,37	-13,34	-13,27	-13,18

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%

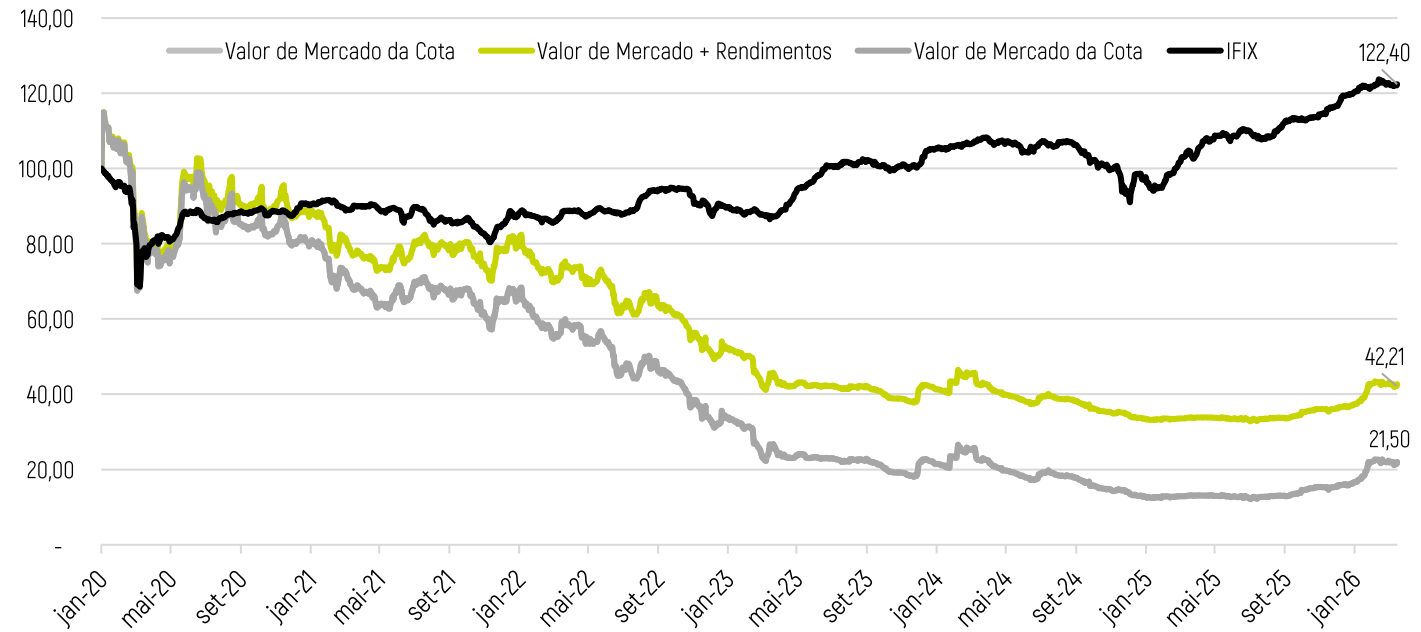
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



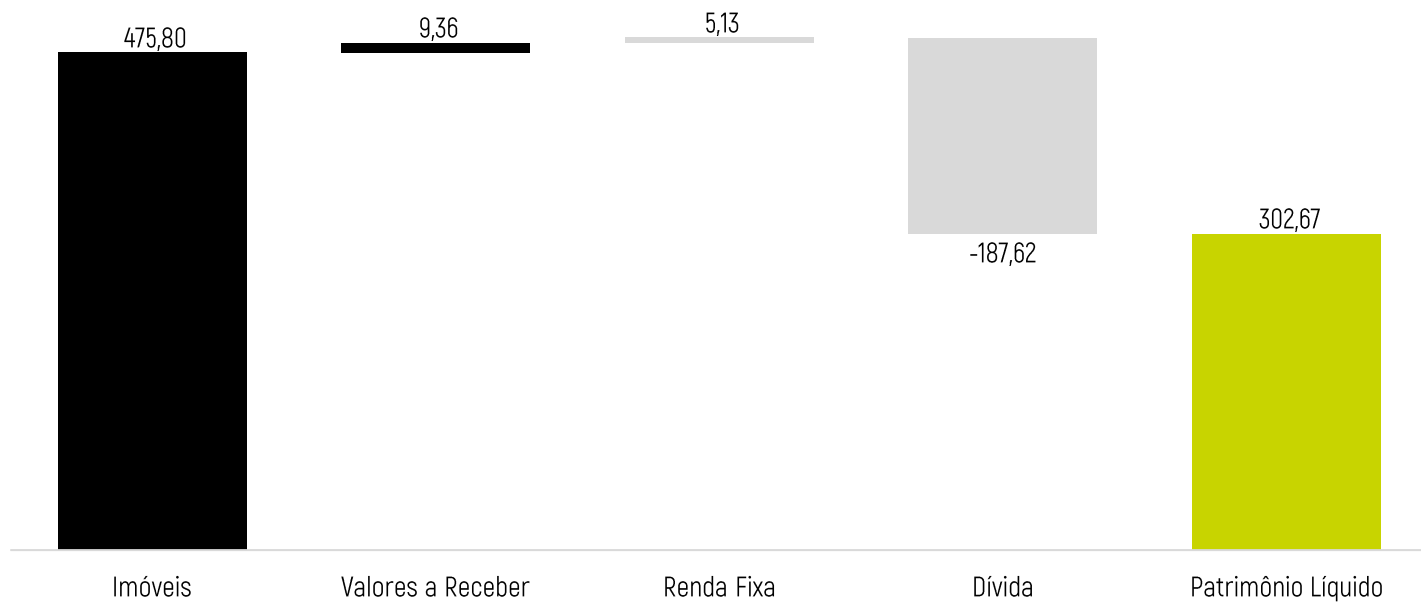
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	4.069.531,92	32.138.003,68	58.792.797,16
Giro	2,53%	19,97%	36,53%
Presença em pregões	100%	100%	100%

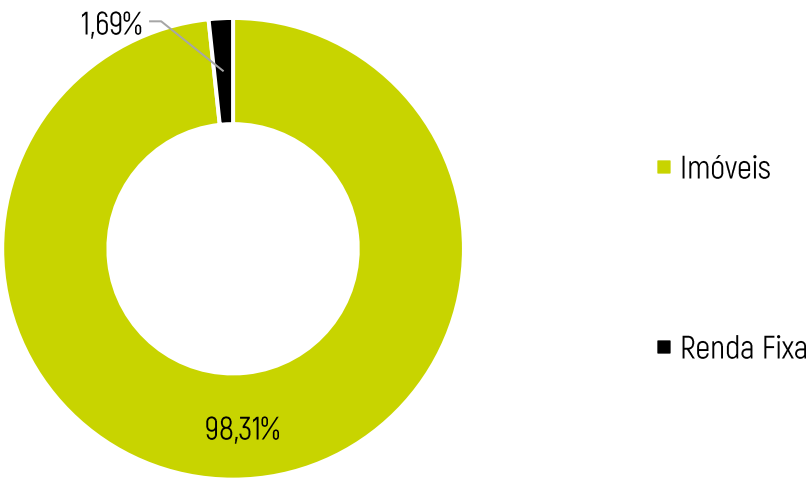
RENTABILIDADE



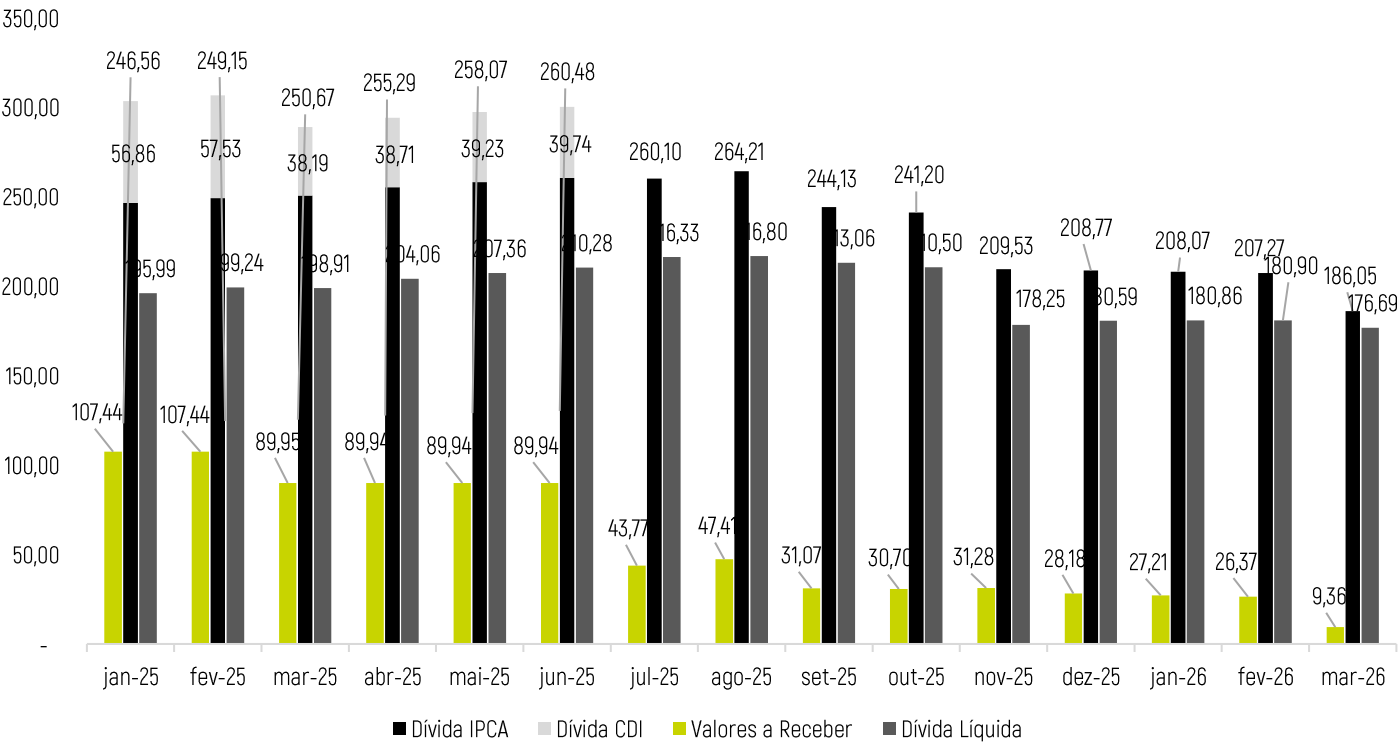
CARTEIRA



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\$ 186,05	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	78,0%
Vacância Física	22,0%


Área Bruta Locável
52.983,20 m²
Ocupação Física Total

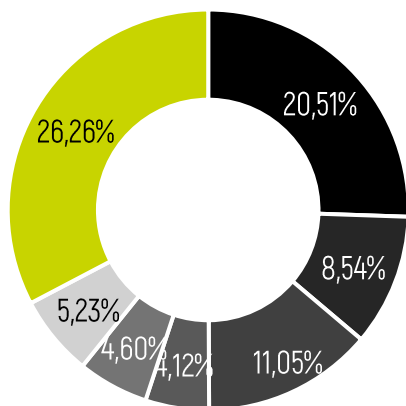
84,60%

44.822,57 m²
Vacância Física Total

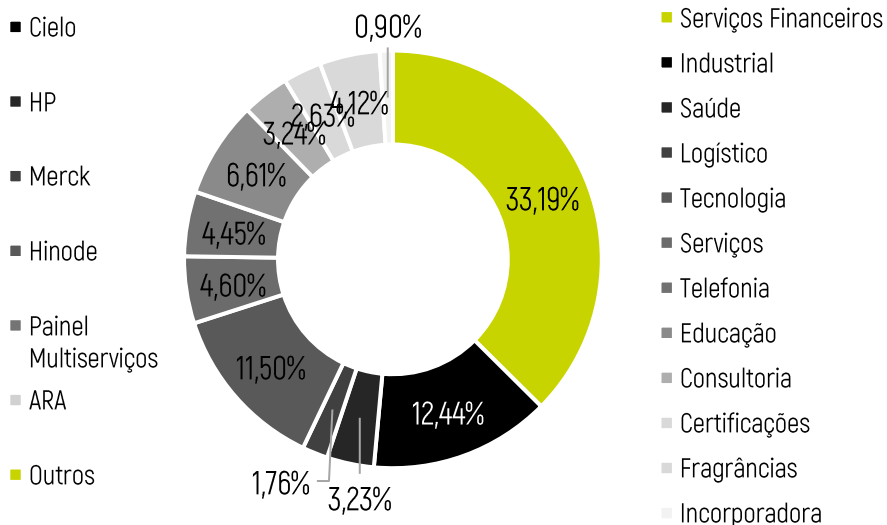
15,40%

8.160,63 m²

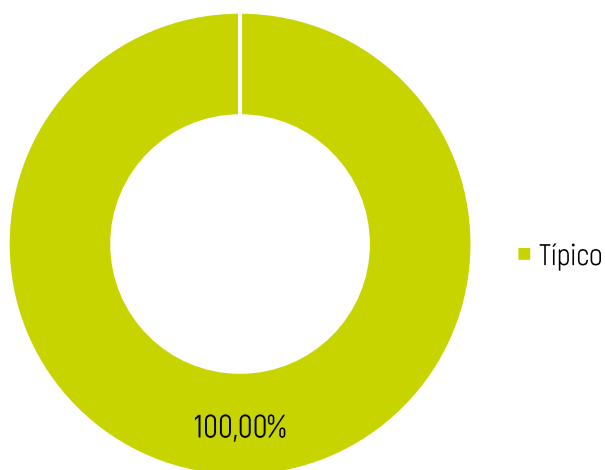
RECEITA POR LOCATÁRIO



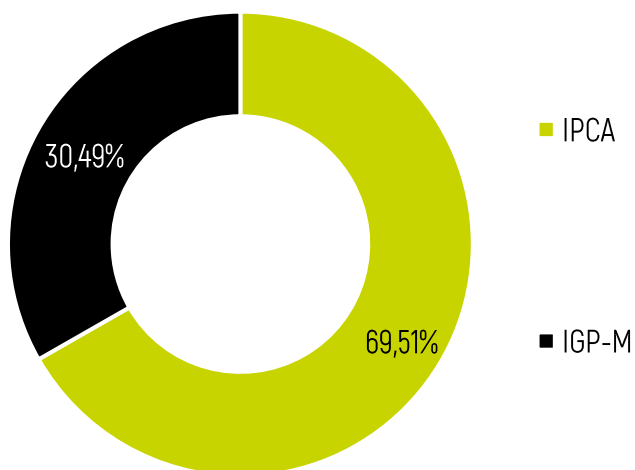
RECEITA POR SEGMENTO



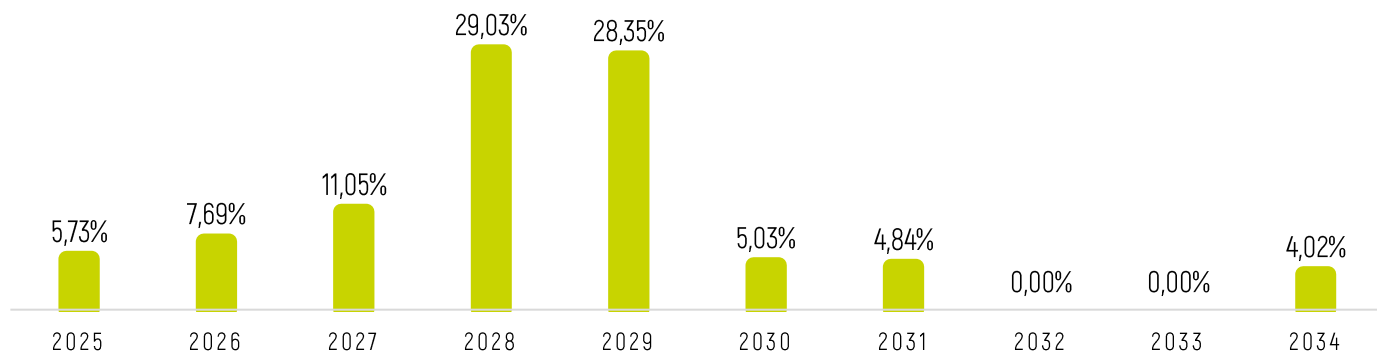
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS



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
Serviços Financeiros	3001 e 3002	1145,14	2,1%	-	-
Vago	29	1766,52	3,3%	-	-
Mídia e Entretenimento	28	1763,97	3,3%	-	-
Treinamento	2701 e 2702	1121,5	2,1%	jan-26	dez-30
Industrial	2703	642,47	1,2%	dez-24	nov-34
Serviços Financeiros	21, 22, 23, 24, 25 e 26	10419,64	19,5%	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
Mídia e 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
Mídia e 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



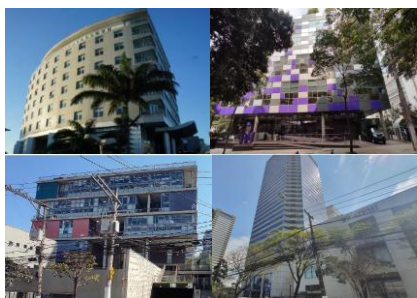
5 FIs listados



+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\$ 141,93 milhões
- **Cotistas:** 2.400

Dados de 31/03/2026



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.104,37 m²
- **Patrimônio:** R\$ 240,42 milhões
- **Cotistas:** 522

Dados de 31/03/2026



VVCR11

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Estratégia:** CRI
- **Gestão:** Ativa
- **Yield Mercado:** IPCA+ 9,33%
- **Patrimônio:** R\$ 190,41 milhões
- **Cotistas:** 2.106

Dados de 30/01/2026



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 130,31 milhões
- **Cotistas:** 148

Dados de 30/01/2026

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 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.