

V2 PRIME PROPERTIES FII

VPPR11

ABRIL 2025



www.v2investimentos.com.br

ABRIL 2025**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de cotistas
R\$ 95,84 milhões	R\$ 293,59 milhões	R\$ 13,10	R\$ 40,13	39.429
Rendimento	Dividend Yield	Dívida Líquida	ABL Total	Vacância Física
-	-	R\$ 210,49 milhões	53.360, m ²	39,38%

Comentário do Gestor

No mês de abril destacamos avanços importantes na ocupação dos ativos do portfólio. Iniciou-se neste mês a locação do 19º andar do Edifício Evolution, o que resultou na redução da vacância física do imóvel de 62% para 57%. Da mesma forma, teve início a locação do 13º andar do Edifício Itower, diminuindo a vacância física desse ativo de 17,3% para 9,6%. Como consequência direta dessas novas locações, **a vacância física consolidada do fundo apresentou melhora significativa, passando de 45,90% para 39,38%.**

Em relação às despesas do período, observou-se um aumento nas despesas imobiliárias, decorrente principalmente do pagamento de serviços de consultoria imobiliária relacionados à venda do imóvel Faria Lima Plaza.

Ademais, foi realizada uma amortização parcial da dívida atrelada ao CDI (CRI 20L0456719), no valor de R\$ 20.000.000,00. A gestão tem o objetivo de quitar integralmente a dívida atrelada ao CDI, assim como o saldo a pagar para HSI, até 30 de junho de 2025.

Fatos Relevantes e Comunicados: seguem abaixo os links dos fatos relevantes e comunicados do mês.

[Informe Mensal](#)

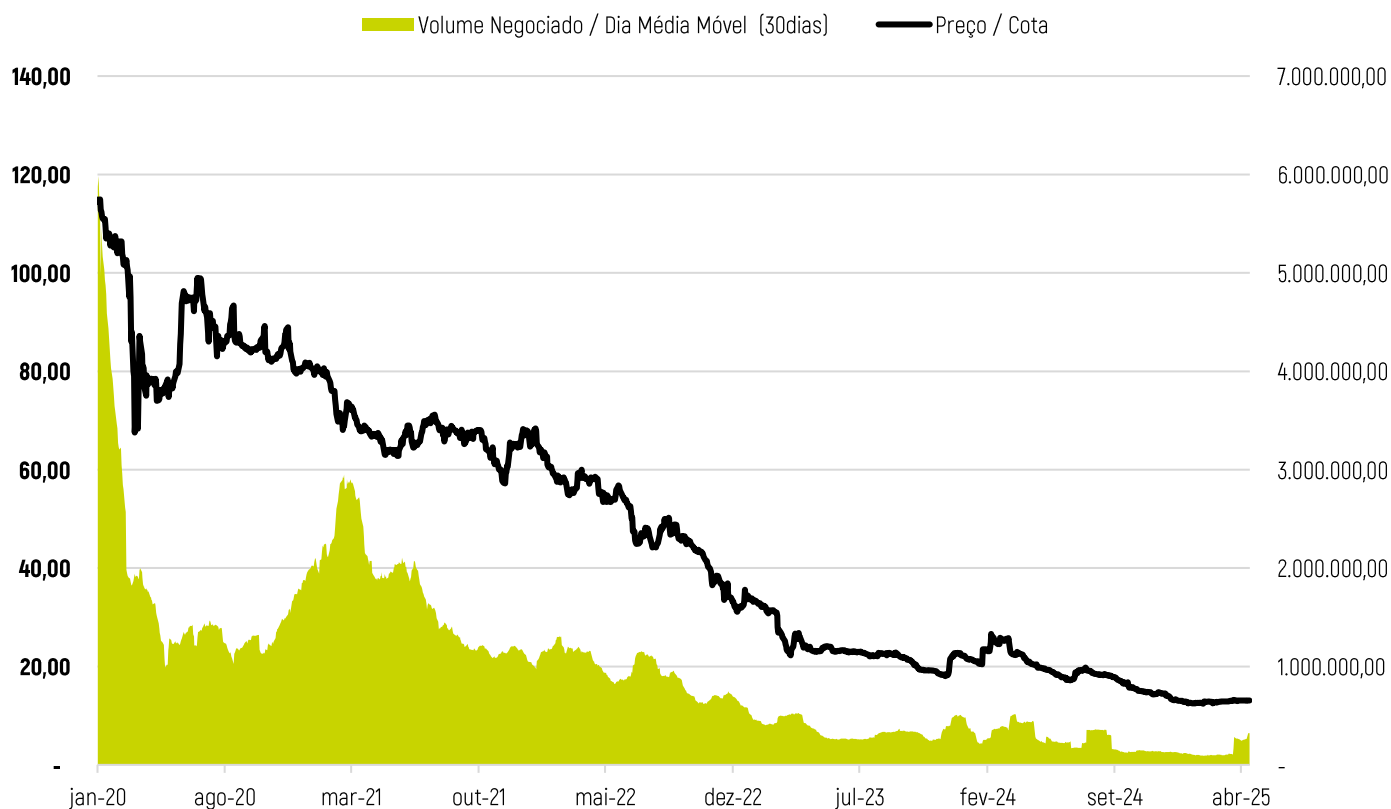
[Fato Relevante – Locação 19º andar do Evolution](#)

[Fato Relevante – Locação 13º andar do Itower](#)

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25
Receita de Locação	1.895.788,00	1.007.327,00	5.371.875,00	5.449.570,39	1.321.429,00	1.462.826,61
Receita com FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	444.921,10
Receita Financeira	33.313,00	39.742,00	69.324,00	40.463,00	67.637,00	28.941,12
Resultado Imobiliário	0,00	0,00	-105.348.185,00	0,00	13.729.265,00	0,00
Despesas Imobiliárias	-582.782,00	-1.013.574,00	0,00	-520.716,00	-578.962,00	-5.669.954,13
Despesas Operacionais	-264.173,00	-1.369.786,00	-3.615.273,00	-99.309,00	-380.022,00	-432.375,95
Despesas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	1.082.146,00	-1.336.291,00	-103.522.259,00	4.870.008,39	14.159.347,00	-4.165.641,25
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\$)	0,15	-0,18	-14,15	0,67	1,94	-0,57
Distribuição por cota (R\$)	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado por cota	0,26	0,01	-14,14	-13,47	-11,54	-12,11
Dividend Yield Mercado	0,50%	0,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dividend Yield Patrimonial	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

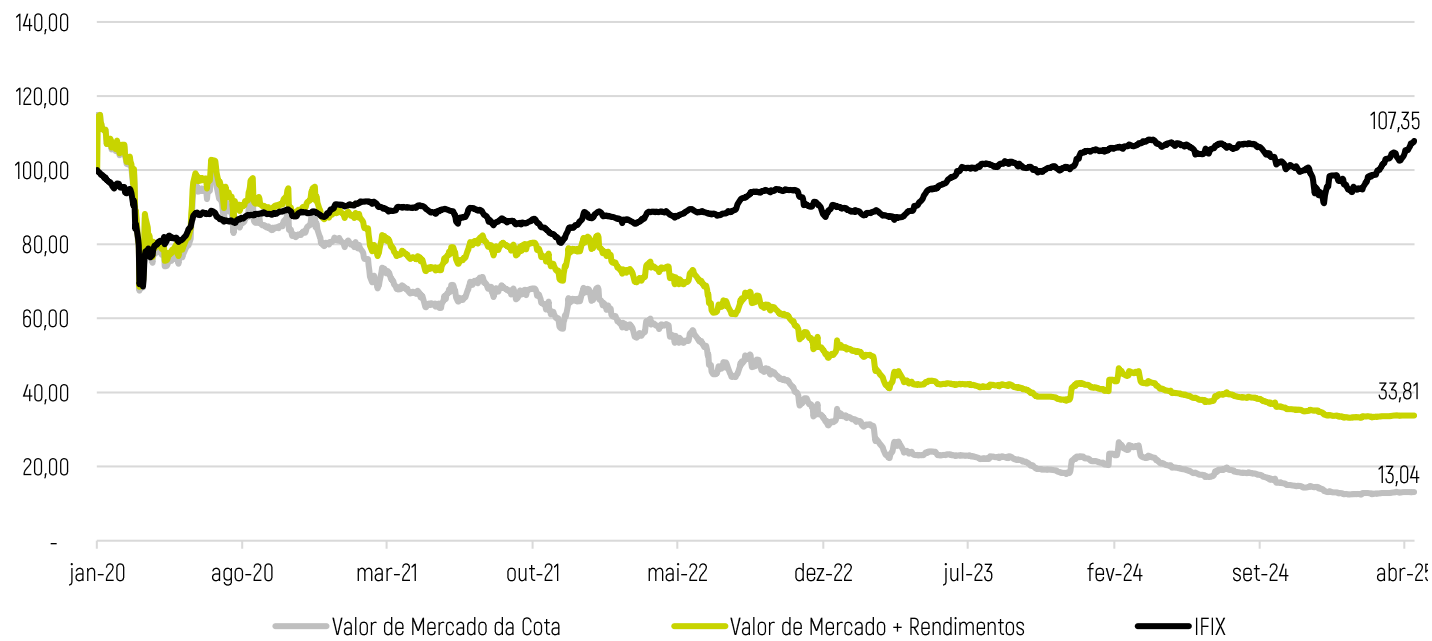
VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



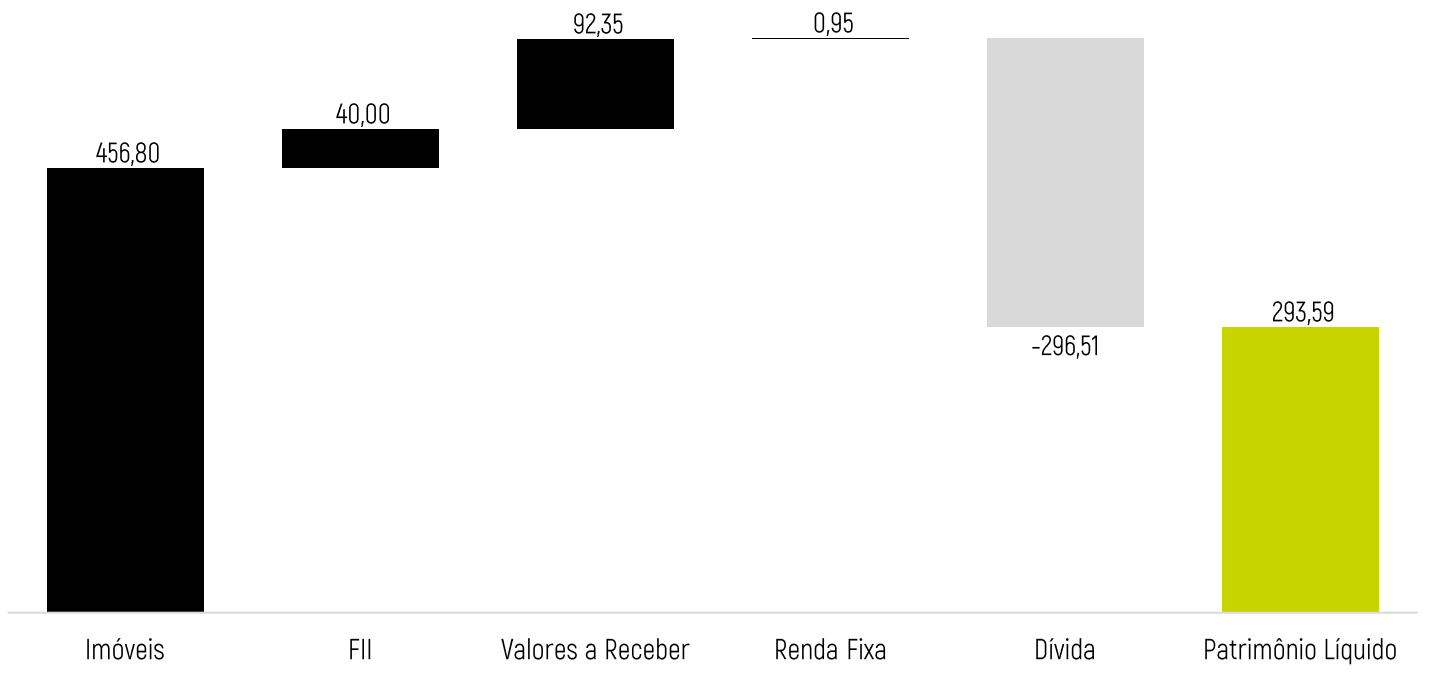
LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Financeiro	8.086.505,92	14.269.383,67	47.106.775,76
Giro	8,44%	14,89%	49,15%

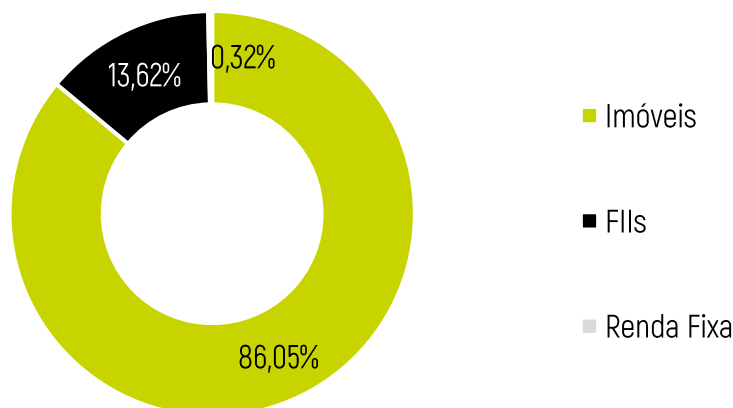
RENTABILIDADE



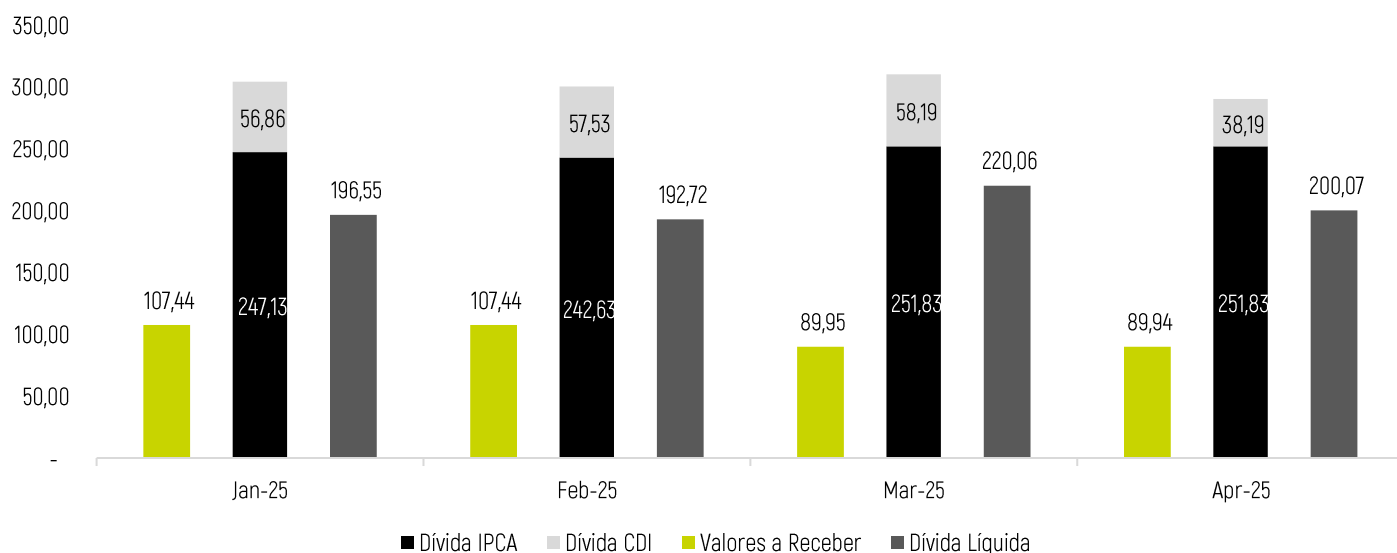
CARTEIRA



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 - Itower	ISEC	20L0456719	R\$ 38,19	15 Anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a.)	dez/35	Mensal	Clique Aqui
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	R\$ 251,83	15 Anos	Jun-21	IPCA + 5,80% (a.a.)	mai/36	Mensal	Clique Aqui

Nos termos do Fato Relevante publicado em [17/06/2021](#), parte do preço de aquisição das ações da REC 2017 (detentora direta de 40% do Ed. Faria Lima Plaza) ainda está pendente de pagamento pelo Fundo. O valor atualizado segue abaixo:

Obrigações	Vendedor	Saldo a pagar (MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	R\$ 1,95

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

2

ITOWER ALPHAVILLE

Localização	Alameda Xingu, 350
Participação do Fundo	50%
Área Bruta Locável	19.750 m ²
Ocupação Física	90,4 %
Vacância Física	9,6%



EDIFÍCIO CORPORATE EVOLUTION

Localização	Alameda Xingu, 512
Participação do Fundo	65%
Área Bruta Locável	33.610 m ²
Ocupação Física	43,1%
Vacância Física	56,9%



Área Bruta Locável

53.360,00 m²

Ocupação Física Total

60,62%

32.349,34 m²

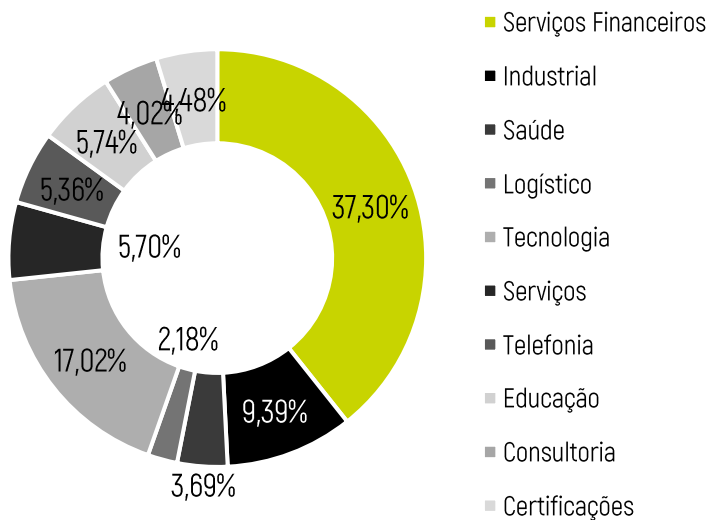
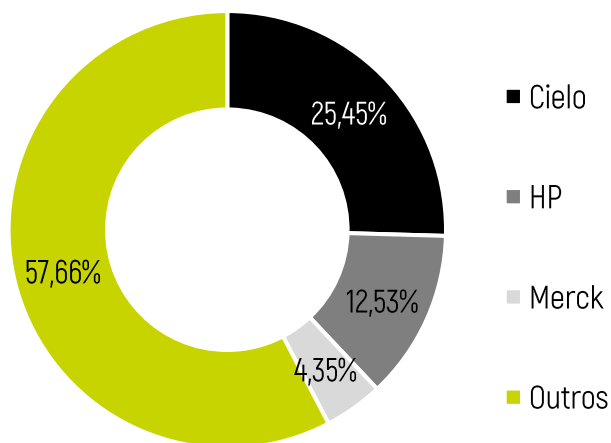
Vacância Física Total

39,38%

21.010,66 m²

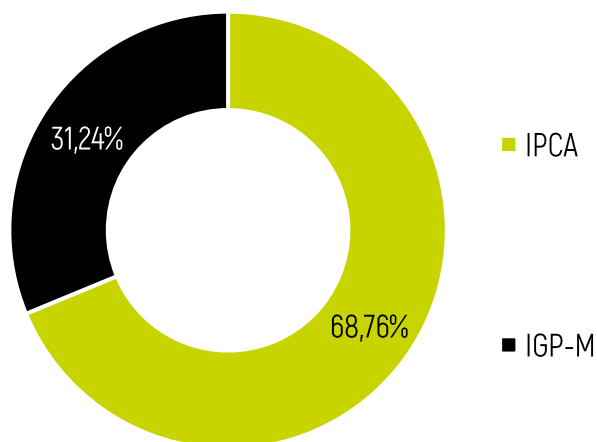
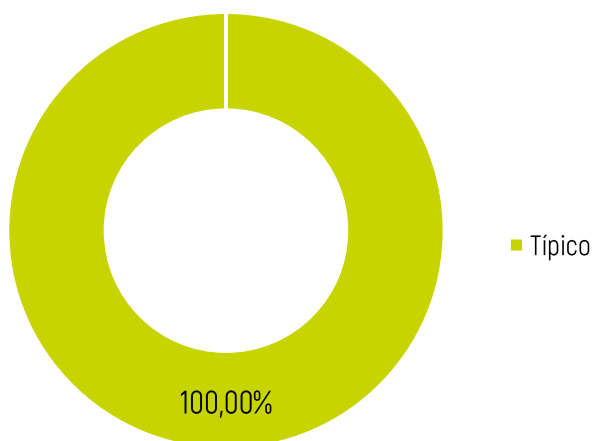
RECEITA POR LOCATÁRIO

RECEITA POR SEGMENTO

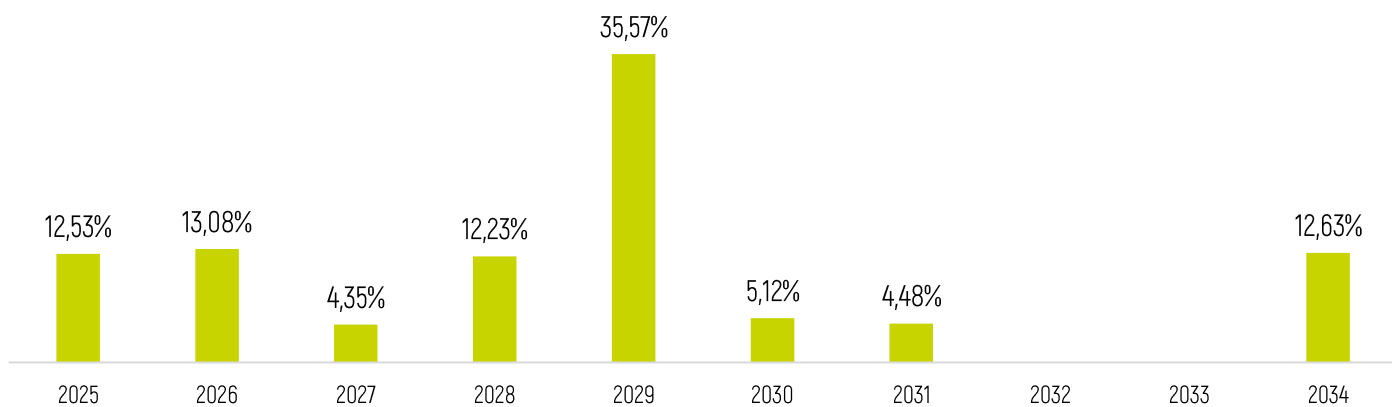


TIPOLOGIA DOS CONTRATOS

CORREÇÃO DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Segmento do Locatário	Estado	Cidade	ABL	Conjunto/Andar	Tipo de Contrato	Mês de Correção	Indexador	Vencimento	%ABL
Serviços Financeiros	SP	Barueri	8.655 m ²	21, 22, 23, 24 e 25	Típico	Janeiro	IPCA	Jan-29	16,2%
Serviços Financeiros	SP	Barueri	867 m ²	1602 e 1601	Típico	Setembro	IGP-M	Nov-24	1,6%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	31	-	-	-	-	2,1%
Vago	SP	Barueri	1.767 m ²	29	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	28	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.122 m ²	27	-	-	-	-	2,1%
Industrial	SP	Barueri	642 m ²	2703	Típico	Dezembro	IPCA	Nov-34	1,2%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	26	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	20	-	-	-	-	3,2%
Fragrâncias	SP	Barueri	1.734 m ²	19	Típico	Abril	IPCA	Apr-30	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	18	-	-	-	-	3,2%
Saúde	SP	Barueri	1.734 m ²	17	Típico	Julho	IGP-M	Jun-26	3,3%
Logístico	SP	Barueri	867 m ²	1503 e 1501	Típico	Fevereiro	IGP-M	Jul-29	1,6%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1504 e 1502	-	-	-	-	1,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	14	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	13	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	12	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	3002 e 3001	-	-	-	-	2,1%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1604 e 1603	-	-	-	-	1,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²						63,0%
Industrial	SP	Barueri	3.798 m ²	503, 504, 6 e 7	Típico	Abril	IGP-M	Mar-27	7,1%
Tecnologia	SP	Barueri	3.3038 m ²	8 a 9	Típico	Maio	IGP-M	Apr-25	5,7%
Serviços	SP	Barueri	1.519 m ²	14	Típico	Setembro	IPCA	Sep-29	2,9%
Holding Patrimonial	SP	Barueri	1.519 m ²	13	Típico	Abril	IPCA	Apr-28	2,9%
Telefonia	SP	Barueri	1.519 m ²	10	Típico	Agosto	IGP-M	Jul-26	2,9%
Educação	SP	Barueri	1.519 m ²	15	Típico	Dezembro	IPCA	Dec-28	2,9%
Serviços	SP	Barueri	1.519 m ²	3	Típico	Agosto	IPCA	Sep-34	2,9%
Tecnologia	SP	Barueri	1.519 m ²	2	Típico	Novembro	IPCA	Nov-31	2,9%
Serviços Financeiros	SP	Barueri	760 m ²	1101 e 1102	Típico	Março	IPCA	Mar-29	1,4%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	501 e 502	-	-	-	-	1,4%
Consultoria	SP	Barueri	760 m ²	403 e 404	Típico	Setembro	IPCA	Aug-26	1,4%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	401 e 402	-	-	-	-	1,4%
Serviços	SP	Barueri	380 m ²	1601	Típico	Setembro	IPCA	Aug-28	0,7%
Vago	SP	Barueri	380 m ²	1602	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Itower			19.750 m²						37,0%
Total dos Ativos			53.360 m²						100,0%

SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



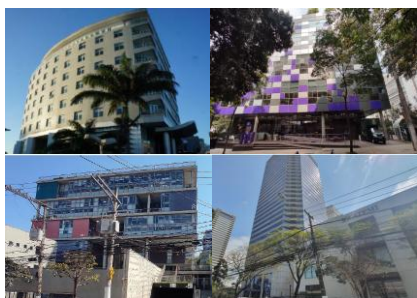
5 FIs listados



+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\$ 143,62 milhões
- **Cotistas:** 2.781

Dados de 30/04/2025



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 33.116,70 m²
- **Patrimônio:** R\$ 303,93 milhões
- **Cotistas:** 663

Dados de 30/04/2025



VVCR11

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

- **Estratégia:** CRI
- **Gestão:** Ativa
- **Yield Mercado:** IPCA+ 9,93%
- **Patrimônio:** R\$ 78,74 milhões
- **Cotistas:** 2.268

Dados de 30/04/2025



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 77,07 milhões
- **Cotistas:** 171

Dados de 30/04/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 PRIME PROPERTIES FII
Site RI	www.v2investimentos.com.br ri.imobiliario@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.