

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

NOVEMBRO 2025



www.v2investimentos.com.br

NOVEMBRO 2025

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Duration do Portfólio
R\$ 70,8 milhões	R\$ 76,46 milhões	R\$ 9,43	R\$ 10,18	4,22 Anos
Rendimento	Dividend Yield Mensal	Retorno Mensal	Nº de cotistas	Yield de Mercado
R\$ 0,10	1,06%	8,22%	2.113	11,53%

Comentário do Gestor

No mês de novembro, o VVCR apresentou um resultado líquido de **R\$ 977.099,65**, equivalente a **R\$ 0,13** por cota. A principal contribuição veio **da carteira de CRIs**, totalizando **R\$ 789.921,87**, refletindo o pagamento de juros, correção monetária e vendas no mercado secundário, onde reduzimos parte do CRI Direcional e novamente reduzimos a exposição no CRI Villa XP, reforçando a posição de caixa para operações no pipeline da V2. As **operações em FIIs** registraram um resultado de **R\$ 238.196,78**, impulsionadas pelos rendimentos mensais da carteira.

Com isso, mantivemos a distribuição realizada aos cotistas em **R\$ 0,10** por cota, o que representa um **Dividend Yield de 1,06%** sobre o valor de mercado de fechamento do mês.

No cenário econômico, vimos a inflação de novembro atingir **0,18%** (IBGE), enquanto a inflação acumulada nos 12 meses retornou para abaixo do teto da banda superior, atingindo 4,46%, como reflexo da política monetária restritiva do Banco Central. Os CRIs atrelados a inflação refletem, em sua maioria, a variação de dois meses anteriores a apuração de resultados, ou seja, o resultado de novembro reflete as variações do IPCA de setembro (0,48%) e outubro (0,09%). Enxergamos um cenário de maior incerteza para o próximo ano, intensificado devido ao período eleitoral.

Por fim, estamos em andamento da **4ª emissão de cotas no VVCR**, que representa um movimento estratégico da gestão para o crescimento e criação de valor no fundo, reduzindo concentração de ativos da carteira, ganhando escala para novas operações e possibilitando maior liquidez no mercado secundário.

[Informe Mensal](#)

[Rendimentos e Amortizações](#)

[Oferta Pública de Distribuição de Cotas - Anúncio de Início](#)

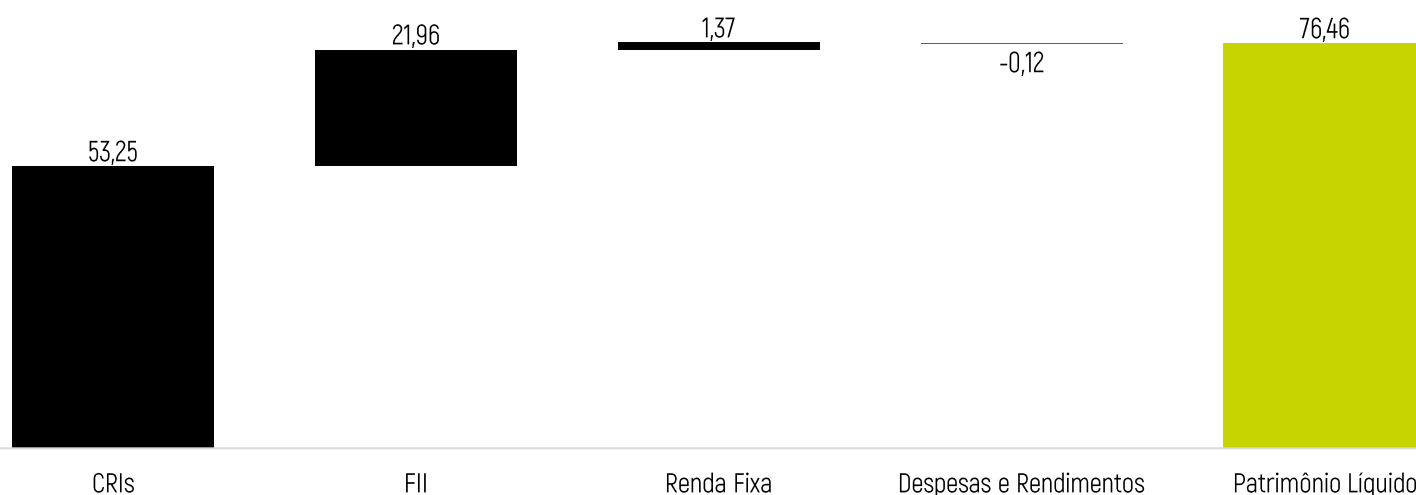
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	jun-25	jul-25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	Média 6 meses
Resultado CRI	481.131,33	440.346,07	555.696,98	440.055,31	648.451,67	789.921,87	
Resultado FII	240.829,60	206.125,45	472.996,64	185.787,27	203.189,51	238.196,78	
Resultado Caixa	28.555,64	5.937,07	17.536,30	30.232,35	37.714,56	22.828,53	
Despesas do Fundo	-98.739,00	-96.044,29	-86.872,14	-87.720,27	-89.246,64	-73.847,53	
Resultado Líquido	651.777,57	556.364,30	959.357,78	568.354,66	800.109,10	977.099,65	
Quantidade de cotas	7.508.332	7.508.332	7.508.332	7.508.332	7.508.332	7.508.332	
Resultado por cota (R\$)	0,09	0,07	0,13	0,076	0,107	0,13	0,10
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,11	0,10	0,06	0,10	0,10	0,10
Saldo acumulado por cota	0,00	-0,03	-0,01	0,01	0,01	0,04	
Dividend Yield Mercado	0,99%	1,11%	1,00%	0,61%	1,11%	1,06%	0,98%
Dividend Yield Patrimonial	0,97%	1,07%	0,98%	0,59%	0,99%	0,98%	0,93%

LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	27.917.354,79	93.653.074,89	99.318.858,73
Giro	39,43%	132,27%	140,27%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

CARTEIRA



PORTFÓLIO DE CRIs

Ativo	Código do Ativo	Emissora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	IPCA	7,15%	7,98%	4.108.136,70	5,37%
JFL Living	23I1696564	Opea	IPCA	7,20%	9,39%	3.949.261,46	5,16%
HGRU11 Makro	21L0666509	Virgo	IPCA	7,00%	10,30%	3.604.038,66	4,71%
General Shopping	22L1309906	True	IPCA	8,00%	8,36%	3.581.419,57	4,68%
Sanema	22G0701494	Opea	IPCA	7,80%	9,70%	3.428.806,27	4,48%
Hedge Design Offices	22K0016415	Virgo	IPCA	7,50%	9,54%	3.392.374,04	4,43%
CRI CORP HSI BEMOL	22J0978863	Virgo	IPCA	7,15%	9,96%	3.294.169,39	4,30%
Leo Madeiras	22A0699149	Opea	IPCA	7,00%	8,63%	3.016.199,04	3,94%
Montrecon Vila Mariana	25I0175369	Habitasec	CDI	4,00%	4,03%	2.834.106,49	3,70%
Barra GPA	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	10,99%	2.815.922,34	3,68%
Hedge Desenvolvimento Logístico 1º Série	22I0089753	Habitasec	IPCA	7,50%	10,00%	2.761.556,07	3,61%
Direcional II	21D0737500	True	IPCA	4,80%	8,59%	2.608.636,08	3,41%
Hedge Desenvolvimento Logístico 3º Série	23I1257019	Habitasec	IPCA	8,00%	10,00%	2.594.237,29	3,39%
Thera Corporate	21G0063256	True	IPCA	7,40%	9,73%	2.541.164,60	3,32%
Allard Oscar Freire	22E1273339	Canal	IPCA	10,00%	10,16%	2.324.534,55	3,04%
Amparo Ypê	17A0060699	Brazilian Securities	IGPM	10,00%	14,30%	2.111.920,98	2,76%
Durli	22C0004806	Virgo	IPCA	7,76%	12,64%	1.256.391,04	1,64%
Aliansce Sonae - Atual ALLOS	21G0065100	RB	IPCA	4,62%	8,11%	1.051.093,13	1,37%
AIZ I	21F0569265	Virgo	IPCA	9,01%	28316,36%	661.986,59	0,86%
Lote5	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA	10,00%	15,54%	592.494,80	0,77%
Villa XP	21D0456641	Virgo	IPCA	8,50%	7,91%	373.987,71	0,48%
Arquiplan Paulista	23A1564492	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	9,13%	344.842,53	0,45%

Indexador	Proporção da Carteira
IPCA	84,78%
CDI	5,32%
INCC-DI	5,94%
IGPM	3,97%

Indexador	Taxa Média (MtM)
*IPCA+	9,78%
CDI+	4,03%

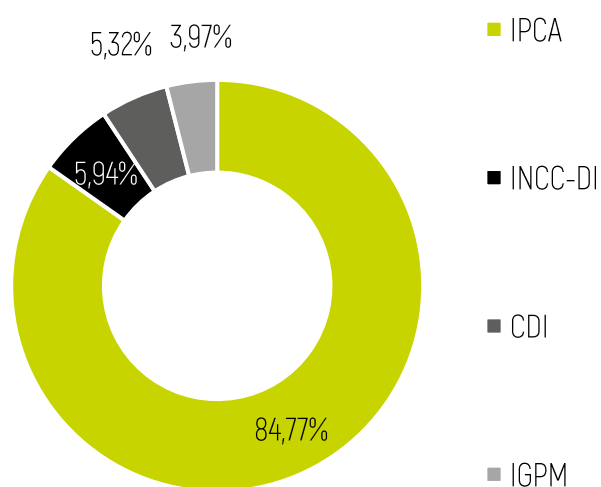
* Ativos INCC e IGPM foram convertidos para IPCA

** Devido a precificação do administrador e da situação do ativo, retiramos AIZ I da conta de taxa média

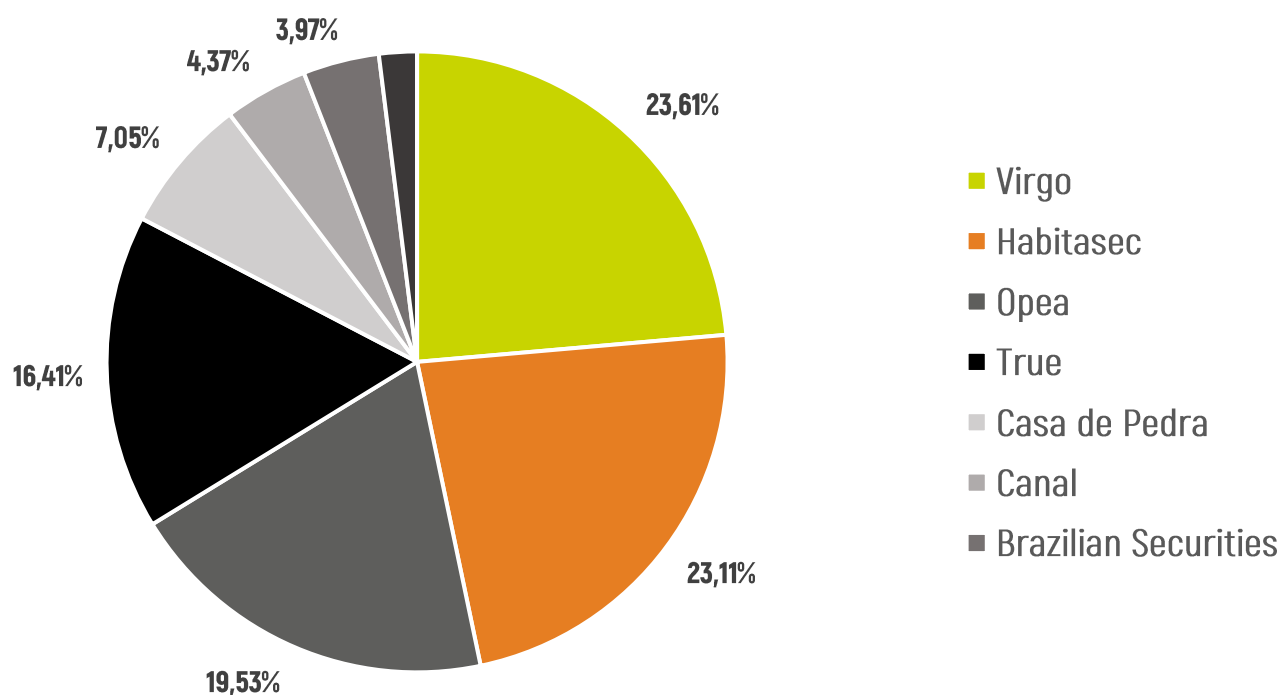
CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA (% CARTEIRA DE CRIs)



SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SEUNDÁRIO

VVCR		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	76.463.341,02
	Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,18
	Carteira de CRIs (% do PL)	69,64%
	Duration Portfólio de CRIs IPCA	4,22
	Yield % a.a. (IPCA +)	9,78%
	Yield % a.a. (IPCA +) - ADM	8,63%
	Spread (NTN-B29 +)	1,80%
Mercado	Cota Mercado (R\$/Cota)	9,43
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-7,40%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	13,49%
	Yield % a.a. (IPCA +)	11,53%
	Spread (NTN-B29 +)	3,43%

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
10,43	9,12%	7,97%	0,03%
10,18	9,70%	8,55%	0,57%
9,93	10,29%	9,14%	1,13%
9,68	10,91%	9,76%	1,69%
9,43	11,53%	10,38%	2,28%
9,18	12,16%	11,01%	2,86%
8,93	12,81%	11,66%	3,46%
8,68	13,47%	12,32%	4,07%
8,43	14,15%	13,00%	4,70%

CRIs

AIZ (21F0569265)

IPCA+ 9,00%

- A operação possui como garantia a alienação fiduciária da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais – PR.
- Em 2024, os 3 CRIs emitidos pelo grupo tiveram seus pagamentos de juros atrasados, iniciando a sequência de assembleias e busca por solução junto aos investidores. **A operação atualmente encontra-se em reestruturação.**



Aliansce Sonae - ALLOS (21G0065100)

IPCA+ 4,62%

- CRI com prazo de 7 anos (emitido em 2021), lastreado em debêntures simples e com rating de emissão AAA pela Fitch Ratings.
- Não conta com garantias específicas, reais ou pessoais.
- Possui covenant Dívida Líquida / EBITDA $\leq 3,5$.
- Os números da devedora mostram um histórico saudável, com baixo endividamento, forte geração de caixa e margens altas. Os números do 1ºT/25 mostraram Margem Ebitda Aj. De 72,2% e Margem Líquida em 40,4%.



Amparo Ypê (17A0060699)

IGP-M+ 10,00%

- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão.
- A química Amparo possui faturamento de R\$ 7 bilhões por ano, e índices de endividamento baixíssimos, com Div. Líq. / EBITDA em 0,026x e EBIT / Despesas Financeiras em 6,28x.



Arquiplan Paulista (23A1564492)

INCC-DI+ 9,00%

- Operação estruturada envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para o desenvolvimento de projeto residencial CITZY Paulista pela incorporadora Arquiplan.
- A operação conta com alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária das unidades do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios da Arquiplan e aval da Holding.
- Prazo de 48 meses, com amortização *cash sweep* e duration de 1,7 ano.



CRI

Barra (23I1487360)

INCC-DI+ 9,50%

- Operação para um empreendimento imobiliário no Rio de Janeiro, próximo de um dos eixos mais importantes da cidade, a Av. das Américas.
- A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno, performance *bond*, aval da holding e aval dos sócios pessoa física.
- Emitido em 15/09/2023, tem duration de 4,5 anos e prazo de 9 anos.



Direcional II (21D0737500)

IPCA+ 4,84%

- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecido competência no mercado imobiliário de média e baixa renda.
- As vendas líquidas da companhia totalizaram R\$ 1,68 bilhão no 2ºT/2025 e geração de caixa próximo a R\$ 400 milhões..
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.



Durli (22C0004806)

IPCA + 7,74%

- Grupo com 64 anos de história e o 2º maior processador de couros da América Latina, com 8 milhões de capacidade instalada.
- Possui 37 mil hectares em propriedades rurais, incluindo 15 mil hectares de colheitas de soja, milho e algodão.
- CRI conta com AF de duas fazendas em São José do Xingu – MT, com área total de 12 mil hectares e avaliadas em R\$ 176 mm (LTV atual de 42%).



Gafisa (22E1273339)

IPCA + 9,50%

- A Operação tem como objetivo o desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão localizado na rua Oscar Freire.
- Possui como garantias a cessão fiduciária dos recebíveis, a alienação fiduciária do terreno e um fundo de liquidez.
- Empresa Monitori foi contratada recentemente para efetuar as medições da obra.



CRIs

General Shopping (22L1309906)

IPCA + 8,00%

- A General Shopping e Outlets administra 9 shoppings e 6 outlets, totalizando 293,2 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).
- A operação possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo.
- Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.



Hedge Desenvolvimento Logístico (22I0089753/23I1257019)

IPCA + 8,75%/IPCA + 8,00%

- Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 78.542,74 m² de ABL, distribuído em 14 módulos, em Varginha-MG e adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII (HDEL11), fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.
- Imóvel atualmente está 100% locado e possui estrutura distribuída entre sete locatários, incluindo farmacêuticas de grande porte (60% ABL), empresas do setor automotivo (27% ABL) e operadores logísticos (13% ABL).
- Principais locatários são Panpharma (30%), Marelli (27%) e Libbs (14%).



Hedge Design Offices (22K0016415)

IPCA + 8,15%

- Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladín Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.
- O projeto encontra-se em fase inicial, com contenções, escavação e fundações concluídas.
- Duration de 4,2 anos



HGRU11 Makro (21L0666509)

IPCA + 7,00%

- A operação conta com AF e CF dos 10 imóveis locados para as Redes Mineirão e Atacadão;
- Os imóveis lastro da operação são lojas de varejo em praças principalmente do sudeste brasileiro.
- De acordo com último laudo, os imóveis totalizam R\$ 180,4 milhões de garantia, fazendo com que o LTV atual seja de 44%.



CRIs

HSI Logística (22J0978863)

IPCA + 7,15%

- Operação baseada na aquisição de um galpão logístico em Manaus - AM pelo HSLG11.
- O ativo conta com um contrato atípico do tipo BTS ("Built to Suit") com a varejista Bemol com prazo de 15 anos.
- A operação conta com garantias de AF do Imóvel, CF dos Recebíveis e Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log amazonas e Rating BBB pela Austin (Outubro/23).



Jaraguá do Sul (13F0056986)

IPCA + 7,15%

- Os recursos captados financiaram a expansão do shopping e a construção da torre comercial, adicionando 12.500 m² de ABL.
- O Grupo Partage, atual controlador, encerrou 2023 com 14 shoppings em operação, 2 em construção e 508 mil m² de ABL.
- As garantias envolvem CF de recebíveis do shopping e de dois andares da torre comercial, AF das ações do shopping e do imóvel, além de fiança dos controladores.



JFL Living (23I1696564)

IPCA + 7,20%

- A operação tem como risco o Grupo JFL Living cujo maior acionista e controlador é o Jorge Filipe Lemann.
- Os empreendimentos lastro são 2 imóveis residenciais de alto padrão localizados na cidade de São Paulo com valor estimado por laudo de R\$ 142mm.
- O CRI conta com a AF e CF das unidades, o papel tem ICSD próximo de 0,8x após final da carência de juros e principal.



Leo Madeiras (22A0699149)

IPCA + 7,00%

- Operação lastreada nos recebíveis do contrato de locação atípico de um galpão logístico AAA em Barueri com a Leo Madeiras, empresa focada na distribuição de insumos para marcenaria e para a indústria de móveis, que hoje conta com mais de 109 lojas e 15.000 itens ofertados. O LTV inicial é de 65%, lock-up de 2 anos
- Garantias incluem AF de imóvel e fiança do grupo LP Bens.
- A operação possui atualmente 52,0% de LTV.



CRIs

Lote 5 (22J0311263)

IPCA + 10,0%

- Operação estrutura da envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em uma CCI baseada nas escrituras de compra e venda de 2 terrenos localizados em São Paulo, nos bairros Vila Nova Conceição e Moema, nos quais serão desenvolvidos projetos residenciais pela incorporadora Lote5.
- Prazo de 48 meses



Montrecon Scene (22G0701494)

CDI+ 4,00%

- Operação de financiamento de incorporação imobiliária residencial do projeto Scene, localizado no bairro Vila Mariana em São Paulo, dispondo de 76 unidades com plantas de 22m² a 57m².
- A dívida possui alienação fiduciária do terreno, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação das quotas da SPE e aval dos sócios PF e PJ.
- A V2 atuou como estruturadora da operação, financiando o empreendimento em tranches mensais, com teto em R\$ 15.000.000,00



Sanema (22G0701494)

IPCA + 7,80%

- A SANEMA é uma SPE que tem um contrato de locação de ativos com a CASAL (companhia de águas e saneamento de Alagoas).
- Ela tem por objeto social a locação de bens imóveis e equipamentos componentes do Sistema de Esgotamento Sanitário.
- A receita da Sanema é o aluguel recebido da CASAL, oriundo do pagamento da produção de água pela CASAL para a BRK ambiental (concessionária que opera o sistema de água no município).



Thera Corporate (21G0063256)

IPCA + 7,40%

- A operação consta com 5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, localizado em São Paulo na região da Av. Berrini. Possui lastro em Cessão dos Créditos Imobiliários (CCI).
- O empreendimento atualmente possui razão de NOI x PMT em 1,6x;
- O ativo está 100% locado, dividido em 7 locatários e Prazo Médio Remanescente dos contratos de 49 meses;
- Duration de 7,4 anos e prazo de 20 anos



CRIs

Vila XP (21D0456641)

IPCA + 8,50%

- O CRI possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos. A garantia da debênture era o próprio terreno do imóvel que seria construído em São Roque – SP, mas que foi revendido em 2024.
- Hoje a operação tem como risco a própria XP, de forma que os resultados do grupo tornam a operação muito confortável.
- Em relatório divulgado no mês de Fevereiro/2025 a S&P reiterou o rating da operação com brAAA.



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



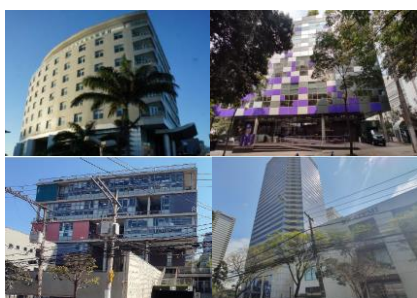
5 FIs listados



+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 30/09/2025



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

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

Dados de 30/09/2025



VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

- **Estratégia:** Híbrido
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 52.980 m²
- **Patrimônio:** R\$ 290,27 milhões
- **Cotistas:** 35.403

Dados de 30/09/2025



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 30/09/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Site RI	www.v2investimentos.com.br ri@v2investimentos.com.br
CNPJ	23.120.027/0001-13
Código BOVESPA	VCCR11
Classificação ANBIMA	FII TVM – Gestão Ativa
Gestor	V2 Investimentos Ltda.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Público Alvo	Investidores em Geral
Objetivo	O Fundo foi criado com o objetivo de proporcionar aos cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade por meio de investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FIIs), entre outros.
Taxa de Administração	1,15% 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
Data de Início	03/05/2018

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@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.