

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

JANEIRO 2025



www.v2investimentos.com.br

JANEIRO 2025

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Duration do Portfólio
R\$ 70,88 milhões	R\$ 77,34 milhões	R\$ 9,44	R\$ 10,30	4,1 Anos
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	Nº de cotistas	Yield de Mercado
R\$ 0,11	1,17%	6,31%	2.324	10,09%

Comentário do Gestor

Ao final do mês, a carteira do VCCR11 estava 81,85% alocada em CRI's (24 operações, em 6 segmentos imobiliários distintos), com um Yield ponderado de IPCA + 10,09% ao ano na cota patrimonial. Considerando o fechamento do mês, em R\$ 9,20/cota, o Yield ponderado é de IPCA + 9,76%.

Em função do deságio no preço de fundos de recebíveis, a equipe de gestão decidiu alocar uma parcela do caixa disponível em uma carteira de fundos de CRI, com foco em fundos com liquidez superior e preferência por high grade.

O VCCR11 anunciou a distribuição de dividendos de R\$ 0,11/cota no mês.

O Fundo conta com R\$ 0,05/cota de rendimento acumulado.

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

[Informe Mensal](#)

[Rendimentos e Amortizações](#)

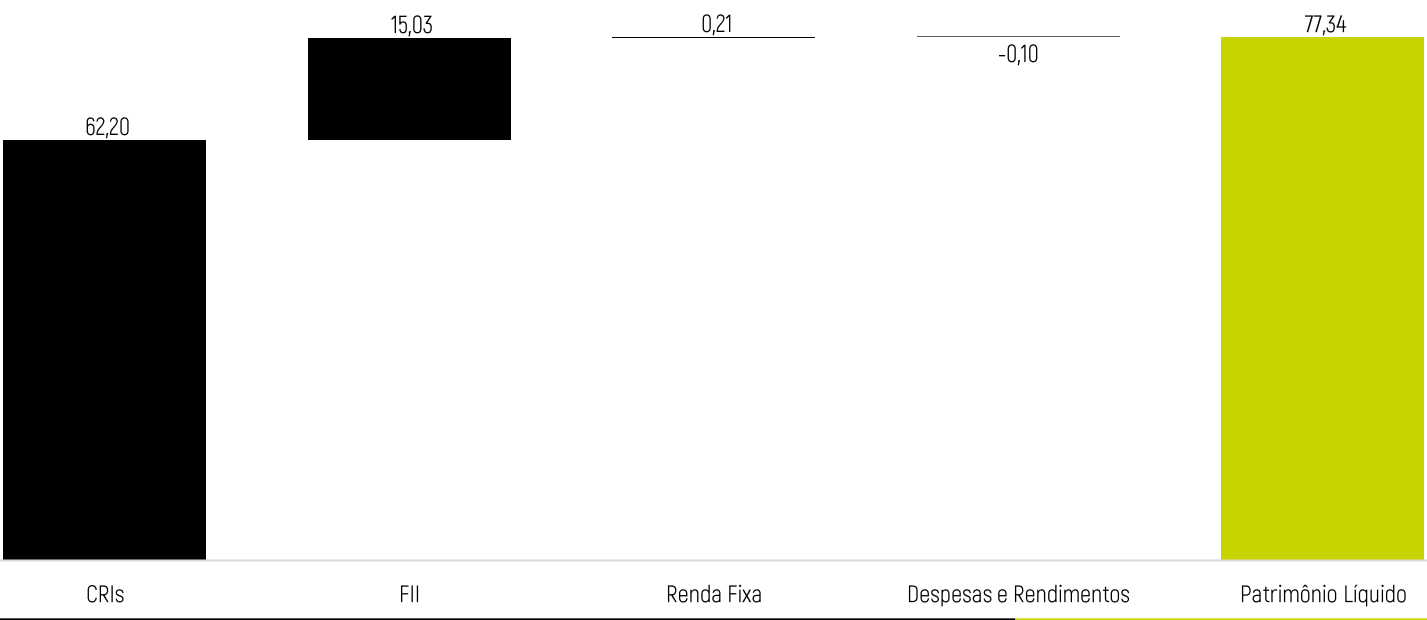
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Média 6 meses
Resultado CRI	648.987,41	547.381,40	722.508,76	691.513,87	864.993,21	915.034,99	
Resultado FII	70.018,79	49.623,19	46.501,31	46.800,00	68.441,81	42.970,07	
Resultado Caixa	30.523,26	27.414,81	34.868,89	28.421,32	26.809,51	28.164,81	
Despesas do Fundo	-88.843,55	-89.183,74	-90.821,45	-87.459,43	-102.325,41	-81.651,67	
Resultado Líquido	660.685,91	535.235,66	713.057,51	679.275,76	857.919,12	904.518,20	
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	0,09	0,09	0,11	0,12	0,10
Distribuição por cota (R\$)	0,08	0,08	0,09	0,09	0,11	0,11	0,09
Saldo acumulado por cota	0,04	0,03	0,04	0,04	0,04	0,05	
Dividend Yield Mercado	0,81%	0,85%	0,95%	0,98%	1,20%	1,17%	0,99%
Dividend Yield Patrimonial	0,75%	0,77%	0,86%	0,89%	1,09%	1,07%	0,90%

LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	4.786.529,53	4.786.529,53	72.928.764,41
Giro	6,75%	6,75%	102,89%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

CARTEIRA



PORTFÓLIO DE CRIS

Ativo	Código do Ativo	Securitizadora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
CRI VBI Garden	22I0868989	Opea	IPCA	9,75%	11,18%	5.061.660,18	6,66%
CRI Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	IPCA	7,15%	8,09%	4.054.049,21	5,33%
CRI JFL Living	23I1696564	Opea	IPCA	7,20%	8,44%	3.963.617,64	5,22%
CRI HGRU11 Makro	21L0666509	Virgo	IPCA	7,00%	10,01%	3.843.222,18	5,06%
CRI General Shopping	22L1309906	True	IPCA	8,00%	8,16%	3.777.244,53	4,97%
CRI Hedge Design Offices	22K0016415	Virgo	IPCA	7,50%	9,58%	3.531.096,91	4,65%
CRI Sanema	22G0701494	Opea	IPCA	7,80%	9,84%	3.392.566,88	4,46%
CRI HSI Logística	22J0978863	Virgo	IPCA	7,15%	10,11%	3.229.523,27	4,25%
CRI Leo Madeiras	22A0699149	Opea	IPCA	7,00%	8,74%	3.033.768,15	3,99%
CRI Direcional II	21D0737500	True	IPCA	4,80%	7,88%	2.956.335,27	3,89%
CRI Hedge Desenv. Logístico - Série 01	22I0089753	Habitasec	IPCA	7,50%	9,78%	2.788.742,05	3,67%
CRI Hedge Desenv. Logístico - Série 03	23I1257019	Habitasec	IPCA	8,00%	9,77%	2.727.076,11	3,59%
CRI Barra	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	13,50%	2.509.899,89	3,30%
CRI Vila XP	21D0456641	Virgo	IPCA	8,50%	8,48%	2.430.078,07	3,20%
CRI Thera Corporate	21G0063256	True	IPCA	7,40%	10,02%	2.365.856,09	3,11%
CRI Gafisa	22E1273339	Canal	IPCA	10,00%	9,04%	2.258.942,29	2,97%
CRI Durli	22C0004806	Virgo	IPCA	7,76%	9,80%	2.158.498,14	2,84%
CRI Sendas	19L0867734	True	CDI	2,75%	2,74%	2.156.624,47	2,84%
CRI Amparo Ypê	17A0060699	Brazilian Securities	IGPM	10,00%	14,45%	1.860.138,01	2,45%
CRI Aliansce Sonae	21G0065100	RB	IPCA	4,62%	8,06%	990.155,30	1,30%
CRI AIZ/Pesa	21F0569265	Virgo	IPCA	9,01%	29,13%	929.654,64	1,22%
CRI Lote 5	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA	10,00%	16,12%	620.252,13	0,82%
CRI Galleria Bank	23K0022065	Província	IPCA	9,50%	11,83%	602.076,39	0,79%
CRI Shopping Iguatemi Salvador	10G0033154	Planeta	IGP-DI	7,95%	9,43%	588.953,63	0,78%
CRI Arquiplan Paulista	23A1564492	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	9,13%	369.102,63	0,49%

Taxa Média do fundo

IPCA +	9,76%
CDI +	2,74%
IGP-DI +	9,43%
INCC-DI +	12,94%
IGPM +	14,45%

Taxa Média* (Patrimonial) Duration

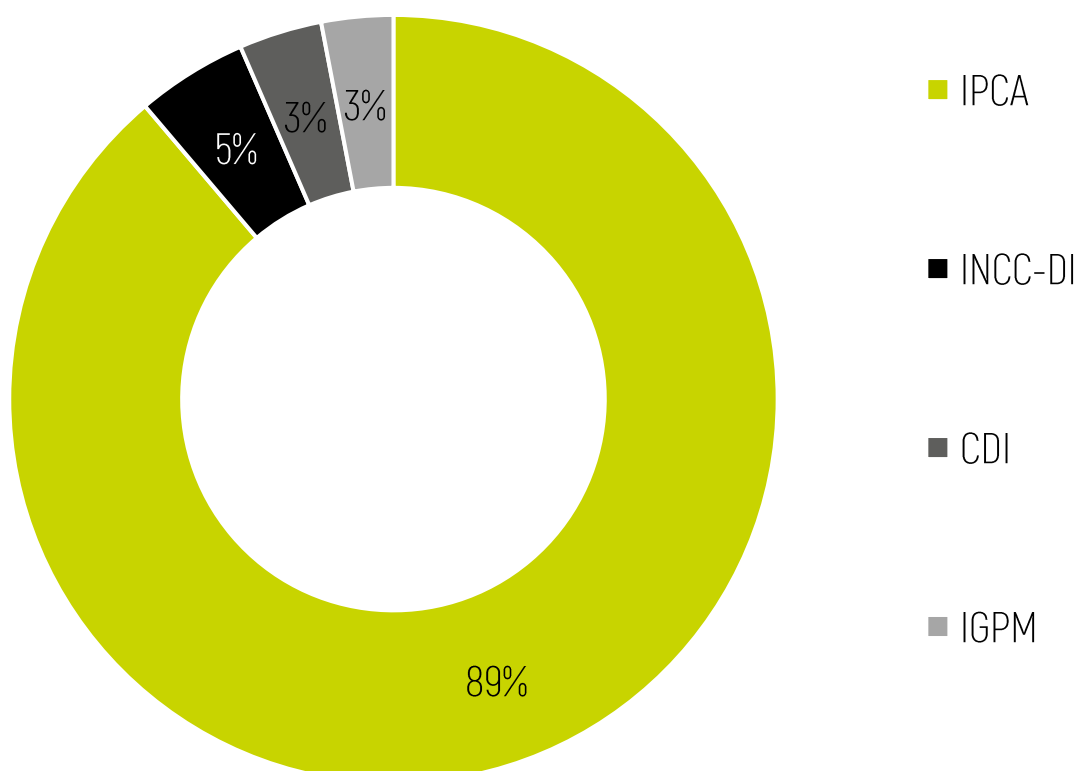
IPCA + 10,09%	4,1 Anos
---------------	----------

* Taxa estimada convertendo os CRI's com indexador CDI para IPCA

CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SEUNDÁRIO

VVCR		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	75.992.367,58
	Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,30
	Carteira de CRIs (% do PL)	81,85%
	Duration Portfólio de CRIs IPCA	4,1
	Yield % a.a. (IPCA +)	10,09%
	Spread (NTN-B +)	4,40%
Mercado	Cota Mercado (R\$/Cota)	9,44
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-8,35%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	13,98%
	Yield % a.a. (IPCA +)	12,10%
	Spread (NTN-B +)	6,41%

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
10,44	9,76%	8,61%	2,92%
10,19	10,35%	9,20%	3,51%
9,94	10,93%	9,78%	4,09%
9,69	11,52%	10,37%	4,68%
9,44	12,10%	10,95%	5,26%
9,19	12,69%	11,54%	5,85%
8,94	13,27%	12,12%	6,43%
8,69	13,86%	12,71%	7,02%
8,44	14,44%	13,29%	7,60%

CRI's

1. AIZ/Pesa (21F0569265)

IPCA + 9,00%

- A operação possui como garantia a alienação fiduciária da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e a cessão fiduciária do contrato de locação com a Pesa.



2. Aliansce Sonae (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 $\leq 3,5$



3. Amparo Ypê (17A0060699)

IGP-M + 10,0%

- 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 do mesmo.
- Além da segurança de uma Química Amparo com faturamento na ordem de R\$ 5 bi por ano o CRI conta com AF do imóvel.



4. Arquiplan Paulista (23A1564492)

INCC-DI + 9,00%

- Operação estruturada envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para o desenvolvimento de projeto residencial pela incorporadora Arquiplan chamado CITZY Paulista.
- A operação conta com as seguintes garantias: 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*, com duration estimado em 1,7 ano



CRIs

5. Barra (23I1487360)

INCC-DI + 9,00%

- 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.
- Duration de 4,5 anos e prazo de 9 anos



6. 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.
- Companhia lançou, aproximadamente, R\$ 3 bi de VGV nos últimos 12 meses e vendeu R\$ 2,5 bi, ficando entre as maiores do mercado.
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.



7. Durli (22C0004806)

IPCA + 7,74%

- CRI com contrato de aluguel intragrupo.
- Companhia atua no setor de couros desde 1960 e atualmente é a segunda maior produtora do país.
- Receita fortemente beneficiada pela alta do dólar e Brent, uma vez que exporta boa parte da produção e tem como concorrente couro sintético proveniente do petróleo.
- 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 83%).
- Além disso, o Cri conta com Aval dos Sócios e covenant de 3,0x Dívida Líquida / EBITDA.



8. Gafisa (22E1273339)

IPCA + 9,50%

- A Operação tem como objetivo aquisição de terrenos para o desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão localizado na rua Oscar Freire.
- A operação tem como garantias a cessão fiduciária dos recebíveis, a alienação fiduciária do terreno e um fundo de liquidez.



CRIs

9. Galleria Bank (23K0022065)

IPCA + 9,50%

- A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 150 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity.
- A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 33% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 67% das operações.
- O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.2 milhão, com foco nas classes A e B.



10. General Shopping (22L1309906)

IPCA + 8,00%

- CRI baseado em contrato de aluguel atípico com a Unilever e contrato tampão com GLP.
- Reajuste do contrato é feito via IPCA (alterado na última assembleia)
- Área bruta locada (ABL): 69.571 m².
- Multa de 0,75% sobre o saldo devedor caso haja rescisão do contrato.
- Início do contrato em 2017 e término em 2027.
- Localização: Rod. Anhanguera Km 71 (Marginal José Mazzali Avenue) – Louveira – SP



11. Hedge Desenvolvimento Logístico (22I0089753/23I1257019)

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

- Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m² de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.
- Duration de 4,4 anos



12. Hedge Design Offices (22K0016415)

IPCA + 8,15%

- Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.
- Duration de 4,2 anos



CRIs

13. HGRU11 Makro (21L0666509)

IPCA + 7,00%

- A operação conta com AF e CF dos 10 imóveis do Grupo Makro distribuídos pelos estados do MG, SP, PB, PR, RN e ES que foram alvo de compra pelo FII de Renda Urbana gerido pelo CSHG - HGRU11.
- O FII conta com pouca alavancagem e a operação em parte de um LTV inicial de 55%.



14. HSI Logística (22J0978863)

IPCA + 7,15%

- A Hedge é a proprietária do condomínio logístico Citilog Sul de Minas via o FII Hedge Logística (HLOG11) e estão desenvolvendo uma área de expansão via o FII Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11).
- A operação conta com AF de 85% das cotas da HRE Varginha LTDA (proprietária do imóvel) e AF do terreno.



15. Jaraguá do Sul (13F0056986)

IPCA + 7,15%

- O Grupo Tenco é uma relevante empresa de shopping centers com foco em cidades do interior do Brasil.
- A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul - SC.
- As garantias da operação envolvem AF do shopping e aval do Grupo Tenco.
- O shopping em maio/2022 foi comprado pela Partage, um grande player do setor, o que diminuiu o risco da operação.



16. 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.



CRIs

17. 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: AF de imóvel e fiança do grupo LP Bens.



18. 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



19. 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).



20. Sendas (19L0867734)

CDI + 2,75%

- CRI com lastro em aluguéis a serem pagos pela Sendas (Grupo Pão de Açúcar) e garantia dos imóveis (lojas) localizados nas seguintes cidades: Curitiba - PR, Palmas - TO, Camaçari - BA e Castanhal - PA. Operação conta com LTV inicial de 80%.
- Além da cessão de recebíveis das lojas Assai, alienação fiduciária dos ativos, a estrutura de garantias também é contemplada pela fiança do Grupo Pão de Açúcar.
- Duration estimado de 4,2 anos.



CRI's

21. Shopping da Bahia (10G0033154)

IGP-DI + 7,95%

- CRI com risco LGR SSA Empreendimentos, adquirida em 2013 pela Aliansce Sonae, para o desenvolvimento do Shopping da Bahia (antigo Shopping Center Iguatemi Bahia), localizado em Salvador.
- É o segundo maior do estado da Bahia em lojas e tamanho, com área total construída de 166.000 m² e ABL de 72.002,32 m²
- Conta com AF de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Subordinação de 15%.



22. 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).
- Duration de 7,4 anos e prazo de 20 anos



23. VBI Garden (2210868989)

IPCA + 9,75%

- A operação é lastreada em uma debênture para desenvolvimento do VBI Corporate Garden na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, no bairro do Jardins, em São Paulo, sendo um prédio de 6 andares de alto padrão.
- VBI tem histórico em incorporação e venda de ativos do segmento de lajes corporativas.
- A operação conta com garantia de AF em 2º grau do imóvel.



24. Vila XP (21D0456641)

IPCA + 8,50%

- O CRI possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos. A garantia da debênture é o próprio terreno e o futuro imóvel que será construído em São Roque – SP.
- Duração de 9,5 anos



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



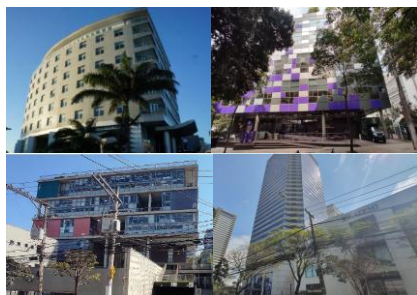
4 FIs listados



+8.000 investidores em FIs listados



14 Fundos sob gestão



VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 14.422,56 m²
- **Patrimônio:** R\$ 139,85 milhões
- **Cotistas:** 2.897

Dados de 31/01/2025



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 72,83 milhões
- **Cotistas:** 168

Dados de 31/01/2025



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Híbrido
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 33.116,70 m²
- **Patrimônio:** R\$ 316,53 milhões
- **Cotistas:** 688

Dados de 31/01/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Site RI	ri.imobiliário@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.imobiliario@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.