

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

JANEIRO 2026



www.v2investimentos.com.br

JANEIRO 2026**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Duration do Portfólio
R\$ 175,7 milhões	R\$ 191,15 milhões	R\$ 9,81	R\$ 10,67	3,51 Anos
Rendimento	Dividend Yield Mensal	Retorno Mensal	Nº de cotistas	Yield de Mercado
R\$ 0,10	1,02%	9,62%	2.122	12,87%

Comentário do Gestor

Em janeiro, concluímos a aquisição integral do HCHG11, incorporando todos os seus ativos. Com isso, o patrimônio líquido (PL) do VCCR11 encerrou o mês em **R\$ 191.153.523,96**, um crescimento de **148%** em relação ao mês anterior. A carteira passou a contar com **45 CRIs** e uma exposição em crédito equivalente a 73,40% do portfólio, o que aumenta a pulverização e contribui para maior segurança e previsibilidade aos cotistas. Os novos CRIs adquiridos no mês estão detalhados na seção “**CRIs – Novas Aquisições**” deste material.

Quanto ao resultado, o VCCR11 entregou **Resultado Líquido de R\$ 870.012,37**, com destaque para o aumento do resultado caixa, que fechou em **R\$ 98.874,51**, refletindo a alocação em caixa do aporte em moeda corrente proveniente do HCHG. Os juros e a correção monetária recebidos da carteira de CRIs somaram **R\$ 567.941,95** e, por fim, os dividendos da carteira de FIIs totalizaram **R\$ 293.659,73**. Diante disso, distribuímos **R\$ 0,10/cota** e mantivemos um resultado acumulado de **R\$ 0,06/cota**.

No cenário econômico, observamos a atividade perder força em 2025, após o forte avanço de **3,4%** do PIB no ano anterior. Ao final de 2025, o crescimento foi de **2,3%**, com desaceleração ao longo do ano, refletindo majoritariamente a política monetária restritiva do Banco Central, que encerrou o período com a SELIC em seu maior nível desde **maio de 2006**.

A queda da inflação foi uma das surpresas positivas para o ano. Após atingir **5,53%** no acumulado de 12 meses em abril, o indicador encerrou 2025 em **4,26%**, abaixo do teto superior da banda. Vale lembrar que os CRIs atrelados à inflação refletem, em sua maioria, a variação de **dois meses anteriores** à apuração dos resultados. Assim, o resultado de janeiro reflete as variações do IPCA de dezembro (0,33%) e novembro (0,18%).

[Informe Mensal](#)[Rendimentos e Amortizações](#)[Oferta Pública de Distribuição de Cotas - Anúncio de Início](#)

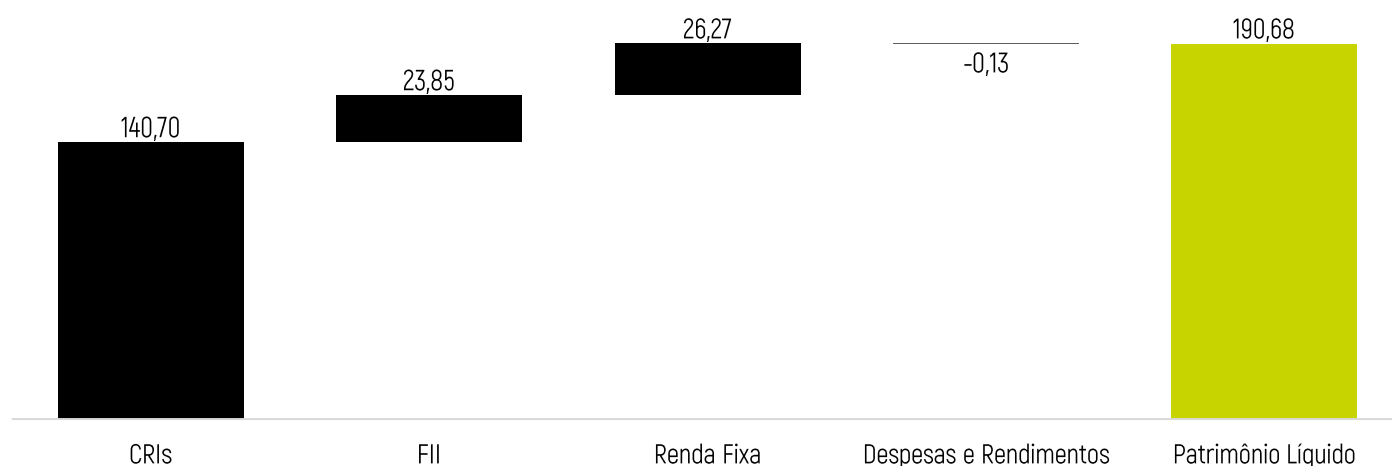
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan-26	Média 6 meses
Resultado CRI	555.696,98	440.055,31	648.451,67	789.921,87	729.261,33	567.941,95	
Resultado FII	472.996,64	185.787,27	203.189,51	238.196,78	382.776,37	293.659,73	
Resultado Caixa	17.536,30	30.232,35	37.714,56	22.828,53	22.421,21	98.874,51	
Despesas do Fundo	-86.872,14	-87.720,27	-89.246,64	-73.847,53	-88.132,45	-90.463,82	
Resultado Líquido	959.357,78	568.354,66	800.109,10	977.099,65	1.046.326,46	870.012,37	
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\$)	0,13	0,076	0,107	0,13	0,14	0,12	0,12
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,06	0,10	0,10	0,14	0,10	0,10
Saldo acumulado por cota	-0,01	0,01	0,01	0,04	0,04	0,06	
Dividend Yield Mercado	1,00%	0,61%	1,11%	1,06%	1,08%	1,02%	1,05%
Dividend Yield Patrimonial	0,98%	0,59%	0,99%	0,98%	0,98%	0,94%	0,97%

LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	163.082,33	163.082,33	89.743.443,15
Giro	0,09%	0,09%	51,08%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

CARTEIRA



PORTFÓLIO DE CRIs

Ativo	Código do Ativo	Emissora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
BlueMacaw Via Varejo	20K0571487	RizaSec	IPCA+	8,76%	8,76%	10.628.656,68	5,56%
Canopus	19L0882278	RizaSec	IPCA+	14,04%	14,94%	10.159.972,42	5,31%
Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Opea	IPCA+	11,67%	9,23%	8.279.249,39	4,33%
RBVA GPA 2º Série	20L0687133	Opea	IPCA+	11,05%	8,00%	8.035.481,23	4,20%
General Shopping - 2020	20G0800227	True	IPCA+	10,31%	8,14%	6.963.597,84	3,64%
Reiter Log 1º Série	21L1012230	Fortesec	IPCA+	19,07%	18,34%	6.581.360,34	3,44%
BTLG	21L0640489	Opea	IPCA+	12,82%	9,28%	6.123.737,69	3,20%
Haus Garten 1º Série	24F1234491	Fortesec	IPCA+	15,78%	12,16%	4.693.814,47	2,45%
Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	IPCA+	7,15%	7,98%	4.101.972,70	2,14%
Recanto dos Pássaros	22B0679128	Fortesec	IPCA+	12,95%	11,13%	3.949.534,25	2,06%
JFL Living	23I1696564	Opea	IPCA+	7,20%	9,34%	3.936.183,45	2,05%
B&B	21H0720107	Habitasec	IPCA+	13,07%	13,07%	3.751.404,21	1,96%
HGRU Makro	21L0666509	Opea	IPCA+	7,00%	10,07%	3.575.536,49	1,87%
General Shopping - 2022	22L1309906	Opea	IPCA+	8,00%	8,18%	3.559.818,25	1,86%
Sanema	22G0701494	Opea	IPCA+	7,80%	9,73%	3.405.807,15	1,78%
Hedge Design Offices	22K0016415	RizaSec	IPCA+	7,50%	9,36%	3.370.691,48	1,76%
HSI BEMOL	22J0978863	RizaSec	IPCA+	7,15%	10,00%	3.280.961,04	1,71%
Montrecon Vila Mariana	25I0175369	Habitasec	CDI+	4,00%	4,03%	3.144.665,45	1,64%
Sompo Barzel	25L2909516	Opea	IPCA+	8,50%	8,32%	3.021.952,37	1,58%
Leo Madeiras	22A0699149	Opea	IPCA+	7,00%	8,64%	2.995.533,86	1,56%
Barra GPA	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI+	9,00%	10,96%	2.816.719,24	1,47%
Pulverizado II	21F0568989	Ore Securitizadora	IPCA+	11,30%	8,62%	2.752.198,78	1,43%
Riachuelo	21A0857929	Opea	IPCA+	21,16%	20,82%	2.741.443,79	1,43%
Direcional II	21D0737500	Opea	IPCA+	4,80%	8,51%	2.642.515,64	1,38%
Thera Corporate	21G0063256	Opea	IPCA+	7,40%	9,87%	2.539.621,41	1,32%
Pontte	25G5830819	RizaSec	IPCA+	9,49%	9,89%	2.514.602,48	1,31%
Allard Oscar Freire	22E1273339	Canal	IPCA+	10,00%	10,02%	2.338.616,05	1,22%
Araguaina 1º Série SR	21H0853779	Fortesec	IPCA+	10,61%	8,46%	2.321.742,77	1,21%
Araguaina 2º Série SR	21H0853781	Fortesec	IPCA+	10,45%	7,97%	2.250.040,75	1,17%
Hedge Desenvolvimento Logístico 1º Série	22I0089753	Habitasec	IPCA+	7,50%	9,81%	2.084.561,59	1,09%

PORTFÓLIO DE CRIs

Ativo	Código do Ativo	Emissora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
Hedge Desenvolvimento Logístico 3ª Série	23I1257019	Habitasec	IPCA+	8,00%	9,81%	1.957.732,15	1,02%
Amparo Ypê	17A0060699	Brazilian Securities	IGP-M+	10,00%	14,32%	1.753.347,69	0,91%
Durli	22C0004806	RizaSec	IPCA+	7,76%	12,87%	1.288.438,50	0,67%
ALLOS	21G0065100	Opea	IPCA+	4,62%	7,90%	1.065.864,42	0,55%
Araguaina 1ª Série MZ	21H0853780	Fortesec	IPCA+	14,52%	12,09%	1.011.561,67	0,52%
Araguaina 2ª Série MZ	21H0853789	Fortesec	IPCA+	14,43%	11,65%	967.191,32	0,50%
Reiter Log 2ª Série	21L1012231	Fortesec	IPCA+	21,89%	12,44%	758.727,38	0,39%
AIZ I	21F0569265	RizaSec	IPCA+	9,01%	28316,36%	661.986,59	0,34%
Haus Garten 2ª Série	24F1234494	Fortesec	IPCA+	15,78%	12,16%	644.006,21	0,33%
Haus Garten 4ª Série	24F1234497	Fortesec	IPCA+	15,78%	12,16%	619.236,74	0,32%
Lote5	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA+	10,00%	15,51%	577.970,64	0,30%
Haus Garten 3ª Série	24F1234495	Fortesec	IPCA+	15,71%	12,06%	297.865,22	0,15%
Villa XP	21D0456641	RizaSec	IPCA+	8,50%	8,11%	268.076,49	0,14%
Arquiplan Paulista	23A1564492	Casa de Pedra	INCC-DI+	9,00%	9,13%	211.398,89	0,11%
Sinal III	25C3754692	RizaSec	CDI+	4,00%	4,00%	50.319,07	0,02%

Indexador	Proporção da Carteira
IPCA+	94,33%
CDI+	2,27%
INCC-DI+	2,15%
IGP-M+	1,25%

Indexador	Taxa Média (MtM)
*IPCA+	10,57%
CDI+	4,03%

* Ativos INCC e IGP-M foram convertidos para IPCA

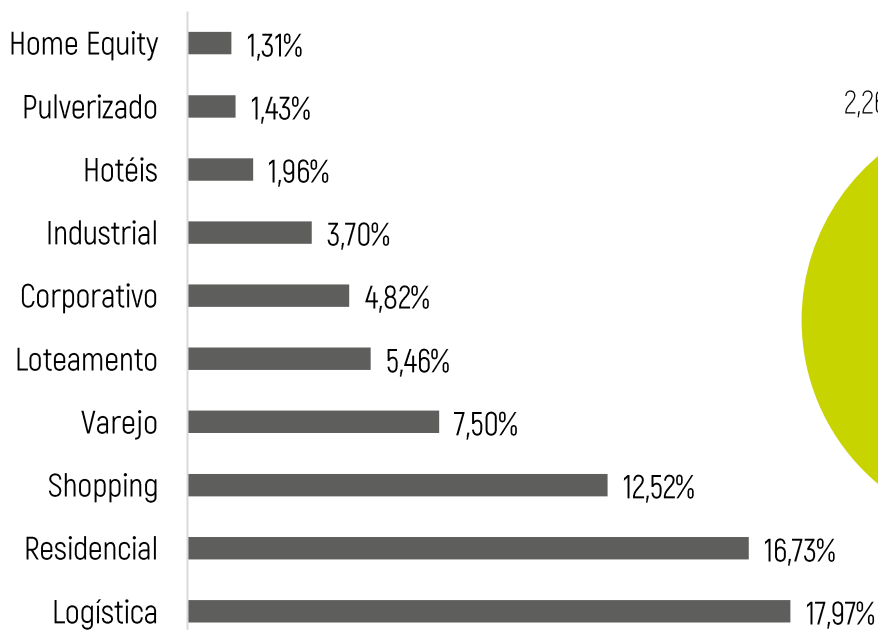
** Devido a precificação do administrador e da reestruturação do ativo, retiramos AIZ I da conta de taxa média

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SEUNDÁRIO

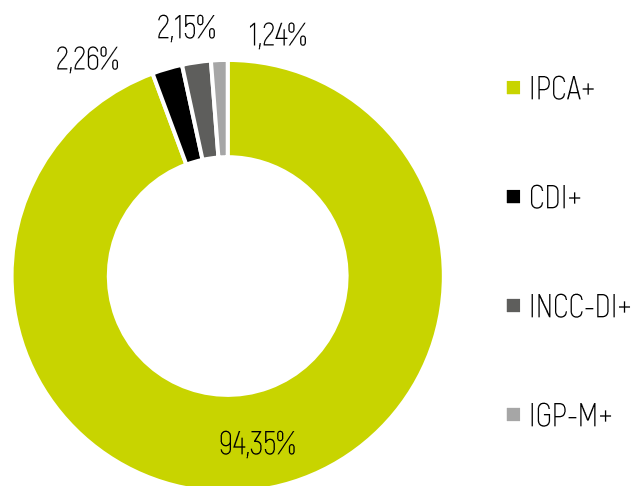
VVCR		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	191.153.523,96
	Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,67
	Carteira de CRIs (% do PL)	73,60%
	Duration Portfólio de CRIs IPCA	3,51
	Yield % a.a. (IPCA +)	10,57%
	Yield % a.a. (IPCA +) - ADM	9,42%
	Spread (NTN-B29 +)	2,69%
Mercado	Cota Mercado (R\$/Cota)	9,81
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-8,08%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	12,94%
	Yield % a.a. (IPCA +)	12,87%
	Spread (NTN-B29 +)	4,82%

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
10,81	10,07%	8,92%	1,07%
10,56	10,75%	9,60%	1,70%
10,31	11,44%	10,29%	2,34%
10,06	12,15%	11,00%	3,00%
9,81	12,87%	11,72%	3,67%
9,56	13,60%	12,45%	4,35%
9,31	14,34%	13,19%	5,04%
9,06	15,11%	13,96%	5,75%
8,81	15,89%	14,74%	6,48%

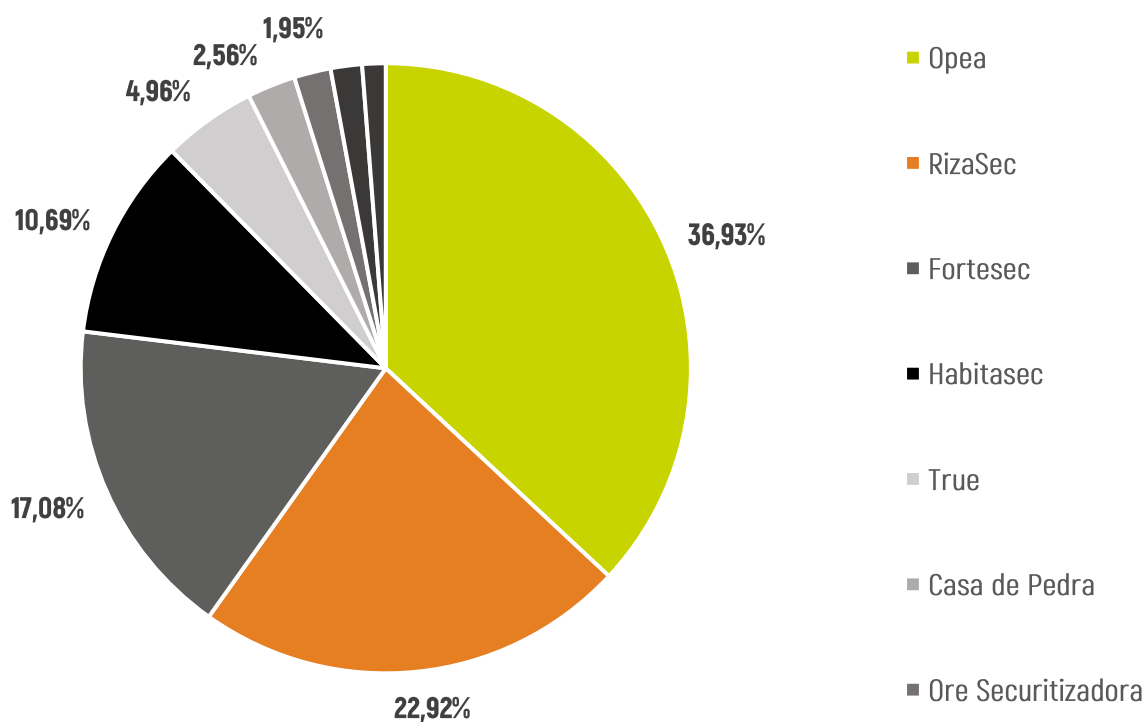
CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA (% CARTEIRA DE CRIS)



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 Allard Oscar Freire (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 Paladin 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 (25I0175369)

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



CRI

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.



CRI – Novas Aquisições

Araguaína (21H0853779, 21H0853780, 21H0853781 e 21H0853789)

Sênior: IPCA+ 10,53%%

Mezanino: IPCA+ 14,48%

- A operação é lastreada em contratos de compra e venda de unidades dos loteamentos Cidade Nova (Balsas/MA) e Lago Sul (Araguaína/TO).
- A dívida possui alienação fiduciária das quotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis e fiança dos sócios PF e PJ.
- Como covenant, o fluxo mensal dos recebíveis deve ser maior ou igual a 120% da PMT, assim como o valor presente dos recebíveis deverá ser maior ou igual a 120% do saldo devedor.



B&B Hotels (21H0720107)

IPCA + 13,07%

- CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de Contrato de Locação Atípico.
- O edifício onde está localizado o hotel B&B Copacabana Forte foi alienado em garantia e o fluxo do contrato de aluguel dos edifícios foi cedido para o cumprimento do serviço da dívida.
- A operação também conta com fiança da holding francesa Financière B&B Hotels SAS e um fundo de reserva de 2 PMT.



BlueMacaw Via Varejo (20K0571487)

IPCA + 8,76%

- CRI lastreado no centro de distribuição BMLogRIO, um ativo AAA localizado na Estr. dos Palmares, Paciência, Rio de Janeiro – RJ e atualmente locado para Via Varejo.
- A ABL total do imóvel é de 145.578 m² com 100% de ocupação.
- O CRI conta com garantia do ativo logístico, com lastro em contrato de locação atípico até 2030.



CRI – Novas Aquisições

BTLG (21L0640489)

IPCA + 12,82%

- Operação para aquisição de galpão logístico AAA em Mauá (SP), avaliado em R\$ 345 milhões (laudo 2022) e com 88 000 m² de ABL.
- Como garantias, o CRI conta com a alienação fiduciária do imóvel e com a cessão fiduciária dos recebíveis de locação do empreendimento, além da cessão dos recebíveis do BTLG Jundiaí I como garantia complementar.



Canopus (19L0882278)

IPCA + 14,04%

- A operação tem como devedora a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, no âmbito de uma PPP firmada com a Construtora Canopus para a implantação de 3 683 unidades habitacionais na região central da capital.
- O lastro corresponde aos recebíveis dos empreendimentos Complexo Gusmões e Quadra 50 do Complexo Júlio Prestes, ambos já concluídos e entregues, de modo que o fluxo de pagamento provém de ativos performados e plenamente operacionais.



General Shopping (20G0800227)

IPCA + 10,31%

- A operação possui lastro nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSF11) e 4 SPEs, e os recebíveis de contrato de direito aquisitivo entre o FII e mais 4 SPEs, localizadas nos estados de SP, RJ, GO e BA.



Grupo Sinal (25C3754692)

CDI+ 4,00%

- Operação de risco corporativo com garantia imobiliária de imóvel localizado no bairro de Santo Amaro, em São Paulo.
- O grupo sinal possui mais de 50 lojas no estado de São Paulo com faturamento anual próximo de R\$ 4bi.



CRI – Novas Aquisições

Haus Garten (24F1234491, 24F1234494, 24F1234495 e 24F1234497)

IPCA + 15,76%

- Operação com lastro composto nos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento Residencial Haus Garten e Treviso Residence, ambos localizados em Maringá-PR.
- Empreendimento Haus Garten teve o habite-se emitido e matrículas individualizadas, com repasse bancário próximo
- Empreendimento Treviso Residence está com obras na fundação.



Pontte (25G5830819)

IPCA+ 9,50%

- Operação de Home Equity com lastro na carteira de recebíveis do FIDC Santiago, da própria Pontte. Uma marca pertencente ao ecossistema da Galapagos Capital, contando com uma base de mais de 400 parceiros ativos e média de 30 leads novos por dia.
- O CRI atualmente conta com carteira pulverizada em mais de 100 devedores, com LTV médio próximo de 50%.



Pulverizado II (21F0568989)

IPCA + 11,30%

- Operação lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas de imóveis já performados, cuja alienação fiduciária encontra-se devidamente registrada. Adicionalmente, 63% da carteira possui coobrigação do incorporador e há uma razão de 20% de subordinação.
- Os empreendimentos lastro são desenvolvidos por Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko



RBVA GPA (20L0687133)

IPCA + 11,05%

- A emissão está lastreada em direitos creditórios decorrentes de três contratos de locação na modalidade sale and leaseback, com prazo de 15 anos.
- Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de novos imóveis.



CRIs – Novas Aquisições

Recanto dos Pássaros (22B0679128)

IPCA + 12,95%

- A emissão está lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Recanto dos Pássaros I e II, em Guaíba-RS.
- O empreendimento Recanto dos Pássaros I é composto de 342 lotes, com metragem média de 140 m² e preço médio de R\$ 100 mil. O empreendimento Recanto dos Pássaros II é composto de 184 lotes, com metragem média de 150 m² e preço médio de R\$ 108 mil



Reiter Log (21L1012230 e 21L1012231)

IPCA+ 20,48%

- Operação possui lastro em contrato de locação atípico firmado com a Reiter Log em galpão localizado em Nova Santa Rita, Rio Grande do Sul.
- As garantias são:
 - i. Alienação fiduciária do empreendimento com LTV inicial de 22%;
 - ii. Cessão fiduciária do contrato de locação atípico; e
 - iii. Aval dos sócios pessoa jurídica.



Riachuelo (21A0857929)

IPCA + 21,16%

- Antecipação de recebíveis para os proprietários do imóvel em contrato de aluguel atípico com as Lojas Riachuelo S.A. Empresa dona do imóvel é atuante desde 2008 e formada por Helene Maria Falcao, Helene Seixas Cordeiro e Paulo Falcão Cordeiro, que são sócios e fiadores da operação.
- O contrato atípico estabelecido com o locatário (Lojas Riachuelo S.A.) possui vencimento em 2028, coincidindo com o fim da operação.



Shopping Metrô Itaquera (24C1526928)

IPCA + 11,67%

- A devedora é um complexo com 69.278 m² de área bruta locável (ABL), 179.283 m² de área construída, em um terreno de 119.330 m². O empreendimento conta com 260 lojas, sendo 10 âncoras, 188 quiosques, duas praças de alimentação com 38 fast-foods e 5 restaurantes.
- O shopping está localizado em uma área estratégica da região paulista, próximo ao Neo Química Arena, em Itaquera, consolidando-se como o principal empreendimento da Zona Leste de São Paulo.



CRIs – Novas Aquisições

Sompo Barzel (25L2909516)

IPCA + 8,50%

- Operação de antecipação dos recebíveis do contrato de compra e venda do edifício Sompo Seguros firmado em 2021 no valor de R\$ 165.000.000,00.
- Como garantias, temos a Alienação Fiduciária do imóvel Sompo Seguros, localizado na R. Cubatão, 320 - Paraíso, São Paulo - SP e a Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis das lajes locadas no imóvel.



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



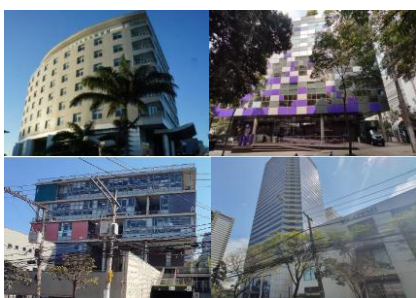
5 FIs listados



+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\$ 150,87 milhões
- **Cotistas:** 2.453

Dados de 30/01/2026



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.104,37 m²
- **Patrimônio:** R\$ 252,78 milhões
- **Cotistas:** 542

Dados de 30/01/2026



VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

- **Estratégia:** Híbrido
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 52.980 m²
- **Patrimônio:** R\$ 303,29 milhões
- **Cotistas:** 32.658

Dados de 30/01/2026



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 129,03 milhões
- **Cotistas:** 149

Dados de 30/01/2026

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.