
V2 RECEBÍVEIS CDI FII

VVDI11

AGOSTO 2026

RESUMO MENSAL

VALOR DE MERCADO

R\$ 50,00 milhões

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 10,00

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 50,31 milhões

COTA PATRIMONIAL

R\$ 10,06

P/VP

0,99x

RENDIMENTO

R\$ 0,1093 /cota

DIVIDEND YIELD MENSAL

1,09%

CDI DO MÊS

1,09%

DY EM % DO CDI

100%

Nº DE COTISTAS

3

COMENTÁRIO DO GESTOR

Após o sucesso na conclusão do IPO do VVDI11, **captando integralmente o volume proposto**, a V2 Investimentos dá as boas vindas aos novos investidores e agradecemos a confiança em nosso trabalho. A captação total somou **R\$ 50,0 milhões** e o início das negociações em bolsa ocorreu em **14/08/2026**.

No mês, seguimos o pipeline de alocação com a aquisição de **R\$ 9,24 milhões em CRIs**: CD Diadema (IPCA+ 10,45%, R\$ 7,00 milhões), MPD Leopoldo (CDI+ 2,00%, R\$ 1,97 milhão) e aporte na posição de Scene Vila Mariana. A carteira de CRIs encerrou o mês em **R\$ 32,10 milhões, equivalentes a 63,8% do PL**, distribuídos em 10 operações. Maiores detalhes podem ser consultados na seção Movimentações do Mês.

O resultado líquido somou **R\$ 2.191.613,35**, composto por R\$ 305.320,15 da carteira de CRIs, R\$ 1.820.462,66 da carteira de FIIs, impulsionado pelo rendimento de R\$ 1,73 milhão recebido do FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico, R\$ 110.767,65 do caixa e R\$ 44.937,11 de despesas. Dessa forma, realizamos a distribuição de **R\$ 0,109 por cota, equivalente a 100% do CDI do mês (1,09%)**, com pagamento em 15/09/2026. Vale ressaltar que, apesar do resultado expressivo dos rendimentos do Exeter, este lucro será reajustado após a liquidação desse fundo, esperada para setembro/26, dessa forma esperamos um resultado consolidado na operação de **aproximadamente R\$ 130 mil, ou R\$ 0,026/cota**.

No cenário internacional, as tensões no Oriente Médio perderam protagonismo e o Fed voltou ao centro das atenções. A atividade americana seguiu resiliente, com o PIB do 2T26 em 1,5% t/t anualizado, e a inflação permaneceu acima da meta: o **CPI de agosto subiu 0,4% m/m**, puxado pela gasolina, mantendo **3,4% a/a**, enquanto o núcleo avançou 0,3% m/m, acima do esperado, e desacelerou para 2,4% a/a. Nesse contexto, Kevin Warsh adotou tom duro no simpósio de Jackson Hole, reafirmando a meta de 2% e classificando as condições financeiras como pouco restritivas. Na reunião de 16 de setembro, o **Fed elevou os juros em 0,25 p.p.**, confirmando a leitura de que o processo de desinflação exige política monetária mais apertada.

No Brasil, a atividade desacelerou, com o **PIB do 2T26 em +0,5% t/t** após +1,1% no primeiro trimestre, levando à revisão do crescimento esperado no Boletim Focus para **1,9% em 2026 e 1,5% em 2027**. A inflação surpreendeu para baixo em agosto: o **IPCA registrou deflação de 0,32%**, a mais intensa desde 2022, com efeito pontual do bônus de Itaipu na energia elétrica (-7,63%), e o acumulado em 12 meses **recuou de 4,44% para 4,22%**. A média dos núcleos subiu 0,23% no mês e cedeu para 3,97% na métrica anualizada de três meses (ante 4,45%); a **projeção de 5,0% para o IPCA de 2026** mantém viés altista com o fim da deflação de alimentos e etanol. Nesse ambiente, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização e **reduziu a Selic em 0,25 p.p.** na reunião de 16 de setembro, **para 13,75%**, após corte de mesma magnitude em agosto; a expectativa de mercado é de **pausa nas próximas reuniões**, dado o balanço de riscos ainda adverso.

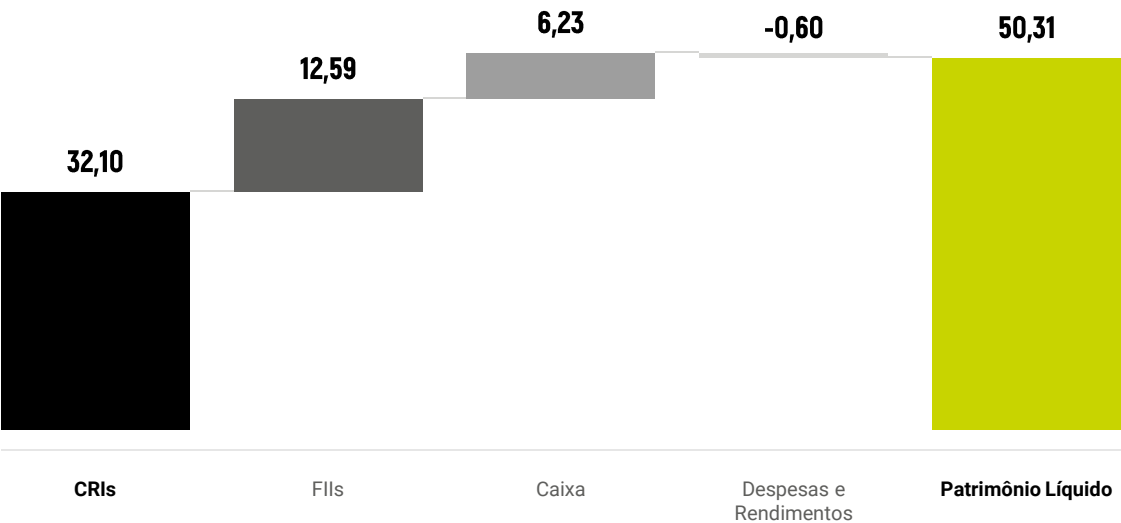


INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

LIQUIDEZ E PATRIMÔNIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ milhões



LIQUIDEZ

PARÂMETROS	MÊS
Volume Financeiro	1.625.149,92
Giro (% das cotas)	3,25%
Presença em Pregões	75%

Início das negociações em 14/08/2026.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE	JUN-26	JUL-26	AGO-26	MÉDIA
Resultado CRI	89.459,18	231.654,63	305.320,15	208.811,32
Resultado FII	0,00	0,00	1.820.462,66	606.820,89
Resultado Caixa	70.993,35	167.477,38	110.767,65	116.412,79
Despesas	-171.644,47	-47.682,93	-44.937,11	-88.088,17
Resultado Líquido	-11.191,94	351.449,08	2.191.613,35	843.956,83
Rendimento distribuído	0,0000	0,0740	0,1093	0,0611
Resultado acumulado por cota	-0,0043	0,0118	0,3408	



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas.

PERÍODO	VALORES DE REFERÊNCIA			COTA MÉDIA DE INGRESSO R\$ 10,00			
	DIAS ÚTEIS	RESULTADO GERADO (R\$)	DIVIDENDO (R\$)	RENT. FUNDO	TAXA DI	%TAXA DI	%TAXA DI GROSS-UP
ago/26	21	0,4383	0,1093	1,09%	1,09%	100,00%	117,65%
jul/26	23	0,0901	0,0740	0,74%	1,22%	60,89%	71,64%



CARTEIRA

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	TAXA	VOLUME	DESCRIÇÃO
Compra	CD Diadema	23H1607023	IPCA+ 10,45%	6.999.979,56	Aquisição oportunística do CRI CD Diadema para o portfólio do fundo, com compromisso de venda corrigindo o CDI do período.
Compra	MPD Leopoldo	26H4518505	CDI+ 2,00%	1.974.473,20	Aquisição de 2.000 cotas do CRI MPD Leopoldo, emitido pela Bari à taxa de CDI+ 1,50% e adquirida com desconto pelo VVDI.
Compra	Scene Vila Mariana	25I0175369	CDI+ 4,00%	264.076,51	Aporte mensal realizado de acordo com o fluxo de obra do empreendimento alvo. O fechamento de agosto mostrou avanço de 4,04% na obra, totalizando 52,67% de evolução.
TOTAL				9.238.529,27	



PORTFÓLIO DE CRIs

#	ATIVO	SETOR	CÓDIGO IF	SECURITIZADORA	INDEXADOR	TAXA DE AQUISIÇÃO	SALDO MTM	% PL	VENCIMENTO
1	Scene Vila Mariana	Residencial	25I0175369	Habitasec	CDI+	4,00%	8.236.785	16,37%	29/08/2028
2	CD Diadema	Logística	23H1607023	Opea	IPCA+	10,45%	7.005.942	13,93%	25/07/2029
3	MPD Roya Perdizes	Residencial	24L1252219	Bari	CDI+	2,00%	3.855.227	7,66%	12/12/2029
4	GSP II	Loteamento	26G3002997	Habitasec	CDI+	5,50%	3.517.860	6,99%	20/06/2031
5	Sinal IV	Corporativo	26B2344605	RizaSec	CDI+	4,21%	2.947.532	5,86%	22/02/2034
6	TRX Hotel Emiliano	Hotéis	26F4336406	Bari	CDI+	1,50%	2.529.882	5,03%	23/06/2038
7	MPD Leopoldo	Residencial	26H4518505	Bari	CDI+	2,00%	1.974.473	3,92%	19/08/2031
8	IBC Mercado Livre	Logística	25K2513233	Opea	CDI+	0,60%	1.003.023	1,99%	25/11/2030
9	Norte Shopping	Shopping	25L0158987	Opea	CDI+	1,20%	982.992	1,95%	17/12/2031
10	Sinal III	Corporativo	25C3754692	RizaSec	CDI+	4,00%	50.002	0,10%	17/03/2033
TOTAL							32.103.717	63,81%	

INDEXADOR · TAXA MÉDIA

CDI+	3,27%
IPCA+	10,45%

INDEXADOR · % PL

CDI+	49,88%
IPCA+	13,93%



VVDI11

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

PATRIMONIAL

Patrimônio Líquido (R\$)	50.311.787,98
Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,06
Carteira de CRIs (% do PL)	63,81%
Duration Portfólio de CRIs	2,55
Yield % a.a. (CDI+)	3,27%
Yield % a.a. (CDI+) - ADM	2,12%

MERCADO

Cota Mercado (R\$/Cota)	10,00
Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-0,62%
Ult. Dividend Yield Anualizado	13,94%
Yield % a.a. (CDI+)	3,51%
% do CDI	125,28%

PREÇO MERCADO	YIELD (CDI+)	YIELD % A.A. [-] TAXA ADM
11,00	-0,27%	-1,42%
10,75	0,64%	-0,51%
10,50	1,58%	0,43%
10,25	2,53%	1,38%
10,00	3,51%	2,36%
9,75	4,49%	3,34%
9,50	5,50%	4,35%
9,25	6,53%	5,38%
9,00	7,59%	6,44%

LINHA DESTACADA: COTA DE MERCADO NO FECHAMENTO DO MÊS



CARTEIRA

CLASSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

POR SEGMENTO (% CARTEIRA DE CRIS)

Residencial		43,8%
Logística		24,9%
Loteamento		11,0%
Corporativo		9,3%
Hotéis		7,9%
Shopping		3,1%

POR SECURITIZADORA (% CARTEIRA DE CRIS)

Habitasec		36,6%
Opea		28,0%
Bari		26,0%
RizaSec		9,3%

SCENE VILA MARIANA (2510175369)

CDI+ 4,00%

- Financiamento para término de obras do empreendimento residencial Scene Vila Mariana, em São Paulo, da Montrecon, construtora e incorporadora sediada em Londrina (PR) com atuação em SP e MS e foco em projetos residenciais de médio padrão.
- Garantias: alienação fiduciária do imóvel e das quotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da Montrecon Construções, da Montreal Empreendimentos e dos sócios.
- Covenants de razão de garantia mínima de 110% na fase pré-chaves e de 140% (com estoque) ou 120% (sem estoque) após as chaves.



CD DIADEMA (23H1607023)

IPCA+ 0,01%

- CRI originalmente estruturado para o retrofit de um galpão logístico last mile em Diadema (SP). As obras foram concluídas e o imóvel, já locado, foi vendido à Zagros, com os recursos destinados à amortização de R\$ 75 milhões do saldo devedor, que passou a aproximadamente R\$ 18 milhões.
- Parte do pagamento foi feita em cotas de GGRC11: a SPE detém 1.439.401 cotas, das quais 1.300.000 estão alienadas fiduciariamente em garantia do CRI.



MPD ROYA PERDIZES (24L1252219)

CDI+ 1,50%

- Emissão da MPD Engenharia com recursos destinados ao término das obras do edifício Andrômeda by MPD, em Alphaville, Barueri (SP).
- Garantias: alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos dividendos da Futura 28, SPE responsável pelo empreendimento Roya Perdizes; alienação fiduciária de 11 lajes comerciais do Amazônia Empresarial Alphaville, avaliadas em R\$ 25,2 milhões; cessão fiduciária de recebíveis da MPD e aval dos acionistas.
- Covenant: a média dos três últimos meses dos recebíveis na conta vinculada da MPD deve superar 10% do saldo devedor do CRI a todo instante.



GSP II (26G3002997)

CDI+ 5,50%

- Recursos destinados à conclusão das obras dos loteamentos Golden Araçatuba (SP), aprovado em 2013 e com a infraestrutura em retomada, e Parque Arvoredo, em Boituva (SP), em fase inicial. VGV esperado dos dois empreendimentos acima de R\$ 350 milhões, para uma dívida de R\$ 15 milhões.
- Garantias: alienação fiduciária de 60% do terreno de Boituva e das cotas das SPes de Araçatuba e Boituva, cessão fiduciária de 60% dos recebíveis de Boituva, aval PF e PJ, seguro, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
- Covenant de razão de garantia mínima de 130% (VP elegível sobre saldo devedor). A GSP é empresa familiar com amplo histórico de loteamentos bem-sucedidos.



SINAL IV (26B2344605)

CDI+ 4,08%

- Operação de risco corporativo do Grupo Sinal, rede com mais de 50 lojas no estado de São Paulo e faturamento anual próximo de R\$ 4 bilhões, com recursos destinados ao pagamento de parcelas de locação.
- Garantias: alienação fiduciária de dois imóveis em São Paulo (loja no Edifício Conde de Prates, no Centro, e apartamento no Edifício Number One, na Vila Nova Conceição), fundo de reserva de uma PMT e aval de William Baida e das empresas imobiliárias do grupo.
- Covenant de Dívida Líquida / EBITDA limitado a 3,5x, apurado trimestralmente.



MPD LEOPOLDO (26H4518505)

CDI+ 1,50%

- Financiamento de estoque pronto do empreendimento Figueira Leopoldo, no Itaim Bibi, São Paulo (SP), com plantas de 355 m². O CRI financia 12 unidades, com VGV estimado em R\$ 100,81 milhões (R\$ 47.332/m², média das últimas nove vendas).
- Garantias: alienação fiduciária da totalidade das quotas da MPD na SPE (50%), cessão fiduciária dos dividendos da SPE, fiança da MPD Engenharia, aval dos acionistas e fundos de reserva (1 PMT) e de despesas.



TRX HOTEL EMILIANO (26F4336406)

CDI+ 1,50%

- O CRI financia a aquisição de 50% das ações da Forte Mar Empreendimentos e Participações, proprietária do imóvel do Hotel Emiliano Rio de Janeiro, adquirida pelo TRXF11 por R\$ 260 milhões.
- O hotel é locado pelo TRXF11 por 20 anos à Emiliano Administradora, com aluguel mínimo mensal de R\$ 1.791.667,00 e participação no NOI do empreendimento acima do piso.
- Garantias: alienação fiduciária do Hotel Emiliano RJ, cessão fiduciária do aluguel complementar, fundo de reserva de 1 PMT, fundo de despesas e fiança bancária de 12 meses de aluguel base. Covenant de LTV inferior a 70% por laudo anual.



IBC MERCADO LIVRE (25K2513233)

CDI+ 0,60%

- Cessão dos recebíveis do contrato de locação com o Mercado Livre em centro de distribuição da Brookfield localizado na Rua Jussara, 1250, Barueri (SP).
- Garantias: alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, compromisso de aporte e fiança do Mercado Livre.



NORTE SHOPPING (25L0158987)

CDI+ 0,55%

- Emissão do grupo Almeida Junior com recursos destinados a despesas imobiliárias (aquisição, obras, revitalização, manutenção e expansão) dos empreendimentos Continente Shopping e Nações Shopping.
- Garantias: alienação fiduciária da fração ideal de 72,47% do Norte Shopping Blumenau e cessão fiduciária de direitos creditórios sobre 72,47% do Norte Shopping e 67,25% do Nações Shopping.
- Covenant de LTV limitado a 65%; laudo de 12/12/2025 avaliou a fração ideal alienada dos imóveis em R\$ 400,5 milhões.



SINAL III (25C3754692)

CDI+ 4,00%

- Operação de risco corporativo do Grupo Sinal, rede com mais de 50 lojas no estado de São Paulo e faturamento anual próximo de R\$ 4 bilhões, com recursos destinados ao pagamento de parcelas de locação.
- Garantias: alienação fiduciária de imóvel na Avenida das Nações Unidas, 23.223, Santo Amaro, São Paulo (SP), avaliado em R\$ 115 milhões (R\$ 80,5 milhões em venda forçada), cessão fiduciária dos recebíveis do imóvel e aval de empresas do grupo e do sócio William Baida.
- Covenant de razão de garantia mínima de 115% (valor de venda do imóvel sobre saldo devedor).





SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS

R\$ 1,23

bilhão sob gestão

8

FIs listados

+50.000

investidores em FIs listados

12

Fundos sob gestão

FONTE: RANKING ANBIMA DE GESTORES, 21/07/2026

VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

Estratégia: Híbrido

Gestão: Ativa

ABL própria: 52.983,2 m²

Patrimônio: R\$ 301,35 milhões

Cotistas: 29.000

DADOS DE 31/07/2026

VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

ABL própria: 28.104,37 m²

Patrimônio: R\$ 226,01 milhões

Cotistas: 487

DADOS DE 31/07/2026

VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

ABL própria: 14.422,56 m²

Patrimônio: R\$ 146,18 milhões

Cotistas: 2.433

DADOS DE 31/07/2026

VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

Estratégia: Renda Urbana

Gestão: Ativa

ABL própria: 30.088 m²

Patrimônio: R\$ 154,74 milhões

Cotistas: 171

DADOS DE 31/07/2026



O FUNDO

INFORMAÇÕES GERAIS

DESCRIÇÃO	V2 RECEBÍVEIS CDI FII
SITE RI	www.v2investimentos.com.br ri@v2investimentos.com.br
CNPJ	66.661.365/0001-75
CÓDIGO BOVESPA	VVDI11
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
RETORNO ALVO	CDI+ 2,00% a.a.
GESTOR	V2 Investimentos Ltda.
ADMINISTRADOR	BRL Trust DTVM S.A.
ESCRITURADOR	n/d
PÚBLICO ALVO	Investidores em Geral
OBJETIVO	O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidade aderente à taxa DI por meio do investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) indexados ao CDI, podendo também aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FIIs) e em ativos de liquidez.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (taxa global de administração e gestão)
DATA DE INÍCIO	03/06/2026



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;

DIVIDEND YIELD

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.

CDI

Certificado de Depósito Interbancário. Taxa de referência do mercado de renda fixa brasileiro, utilizada como benchmark do Fundo;

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários. Título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários;

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.