

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

AGOSTO 2025



www.v2investimentos.com.br

AGOSTO 2025

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Duration do Portfólio
R\$ 74,86 milhões	R\$ 76,62 milhões	R\$ 9,97	R\$ 10,20	3,9 Anos
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	Nº de cotistas	Yield de Mercado
R\$ 0,10	1,00%	3,37%	2.177	11,27%

Comentário do Gestor

O mês de agosto, o fundo apresentou resultado líquido de R\$ 1.027.785,73, equivalente a R\$ 0,14 por cota, o melhor desempenho dos últimos seis meses. Esse resultado foi sustentado principalmente pelo resultado de CRIs (R\$ 555.696,98) e pelo resultado com FIIs (R\$ 541.642,53).

A distribuição no período foi de R\$ 0,10 por cota, inferior ao resultado apurado, de modo que houve incremento no saldo acumulado, que encerrou agosto em R\$ 0,05 por cota. O Dividend Yield de mercado foi de 1,10%, em linha com a média semestral, enquanto o Dividend Yield patrimonial ficou em 1,06%.

Durante agosto, realizamos duas operações importantes na carteira de CRIs:

- Venda parcial do CRI Vila XP (21D0456641);
- Venda total do CRI Galleria Bank (23K0022065).

Essas alienações tiveram como objetivo constituir caixa para a liquidação da estruturação própria da V2 Investimentos, o CRI Montrecon Vila Mariana, concluída no início de setembro.

Além disso, ocorreu a amortização do VIFI11, que a partir de agosto passou a ser integralmente registrada como resultado distribuível, uma vez que o custo médio do ativo já foi totalmente amortizado.

[Informe Mensal](#)

[Rendimentos e Amortizações](#)

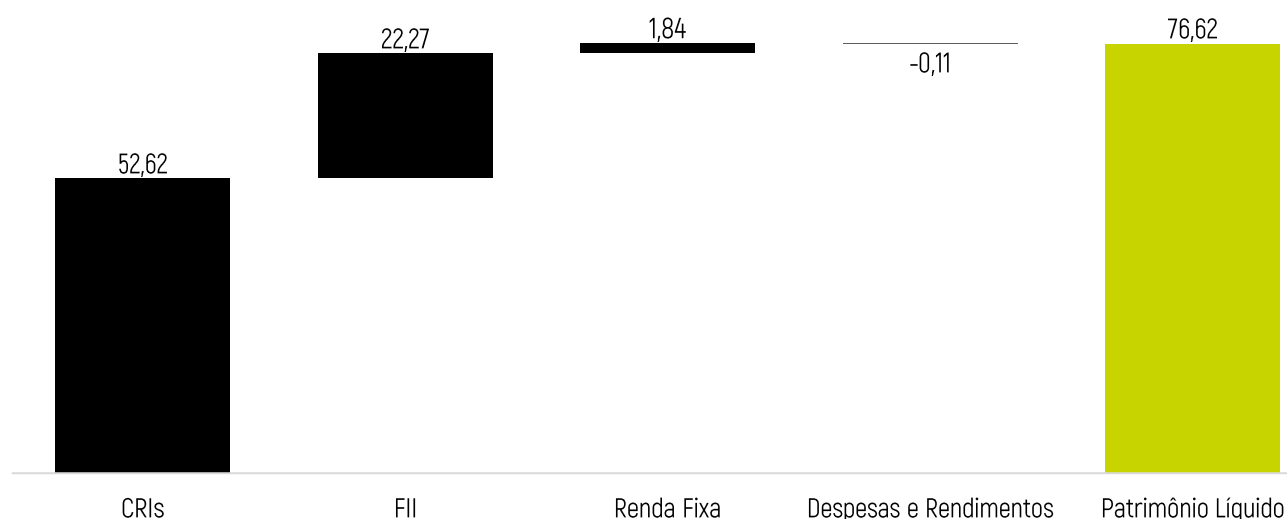
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago/25	Média 6 meses
Resultado CRI	502.120,15	805.789,26	554.554,82	481.131,33	440.346,07	555.696,98	
Resultado FII	199.010,51	96.388,40	302.649,41	240.829,60	206.125,45	541.424,59	
Resultado Caixa	15.301,41	43.524,21	65.070,26	28.555,64	5.937,07	17.536,30	
Despesas do Fundo	-85.349,69	-107.569,03	-107.422,52	-98.739,00	-96.044,29	-86.872,14	
Resultado Líquido	631.082,38	838.132,84	814.851,97	651.777,57	556.364,30	1.027.785,73	
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\$)	0,08	0,11	0,11	0,09	0,07	0,14	0,10
Distribuição por cota (R\$)	0,11	0,11	0,12	0,10	0,11	0,10	0,11
Saldo acumulado por cota	0,02	0,02	0,01	0,00	-0,04	0,00	
Dividend Yield Mercado	1,10%	1,08%	1,17%	0,99%	1,11%	1,10%	1,09%
Dividend Yield Patrimonial	1,06%	1,05%	1,17%	0,97%	1,07%	1,06%	1,06%

LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	2.715.951,11	35.952.365,97	52.255.817,17
Giro	3,63%	48,03%	69,81%
Presença em Pregões	100%	100%	99,20%

CARTEIRA



PORTFÓLIO DE CRIs

Ativo	Código do Ativo	Emissora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
CRI Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	IPCA	7,15%	8,13%	4.099.113,65	5,35%
CRI JFL Living	23I1696564	Opea	IPCA	7,20%	9,52%	3.944.197,09	5,15%
CRI HGRU11 Makro	21L0666509	Virgo	IPCA	7,00%	10,39%	3.672.541,01	4,79%
CRI General Shopping	22L1309906	True	IPCA	8,00%	8,46%	3.640.232,66	4,75%
CRI Hedge Design Offices	22K0016415	Virgo	IPCA	7,50%	9,25%	3.488.488,50	4,55%
CRI Sanema	22G0701494	Opea	IPCA	7,80%	9,87%	3.416.633,50	4,46%
CRI HSI Logística	22J0978863	Virgo	IPCA	7,15%	10,13%	3.288.994,63	4,29%
CRI Direcional II	21D0737500	True	IPCA	4,80%	8,64%	3.060.274,12	3,99%
CRI Leo Madeiras	22A0699149	Opea	IPCA	7,00%	8,79%	3.024.600,16	3,95%
CRI Barra	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	11,13%	2.806.169,64	3,66%
CRI Hedge Desenv. Logístico - Série 01	22I0089753	Habitasec	IPCA	7,50%	10,09%	2.793.104,58	3,65%
CRI Hedge Desenv. Logístico - Série 03	23I1257019	Habitasec	IPCA	8,00%	10,10%	2.640.023,71	3,45%
CRI Thera Corporate	21G0063256	True	IPCA	7,40%	9,95%	2.499.599,03	3,26%
CRI Gafisa	22E1273339	Canal	IPCA	10,00%	10,12%	2.291.308,36	2,99%
CRI Amparo Ypê	17A0060699	Brazilian Securities	IGPM	10,00%	14,47%	2.007.693,11	2,62%
CRI Vila XP	21D0456641	Virgo	IPCA	8,50%	8,13%	1.719.664,65	2,24%
CRI Durli	22C0004806	Virgo	IPCA	7,76%	12,88%	1.474.605,66	1,92%
CRI Aliansce Sonae	21G0065100	RB	IPCA	4,62%	8,22%	1.035.364,61	1,35%
CRI AIZ/Pesa	21F0569265	Virgo	IPCA	9,01%	149,65%	769.047,17	1,00%
CRI Lote 5	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA	10,00%	15,46%	589.568,00	0,77%
CRI Arquiplan Paulista	23A1564492	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	9,13%	354.114,22	0,46%

Taxa Média do fundo

IPCA +	11,82%
INCC-DI +	10,90%
IGPM +	14,47%

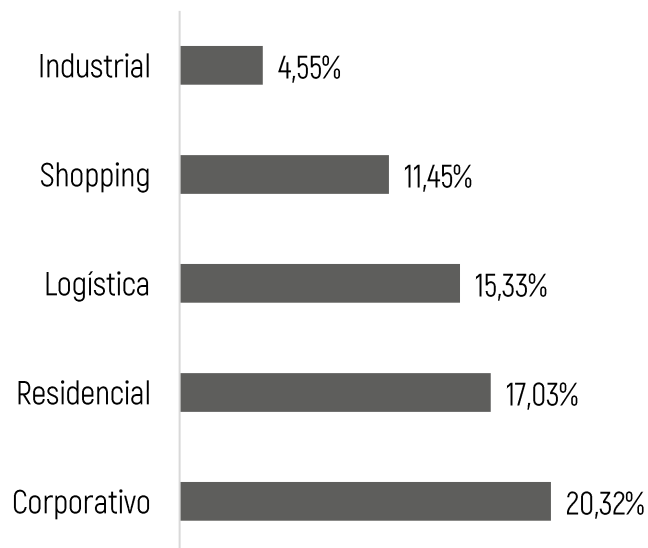
Taxa Média* (Patrimonial)

Duration

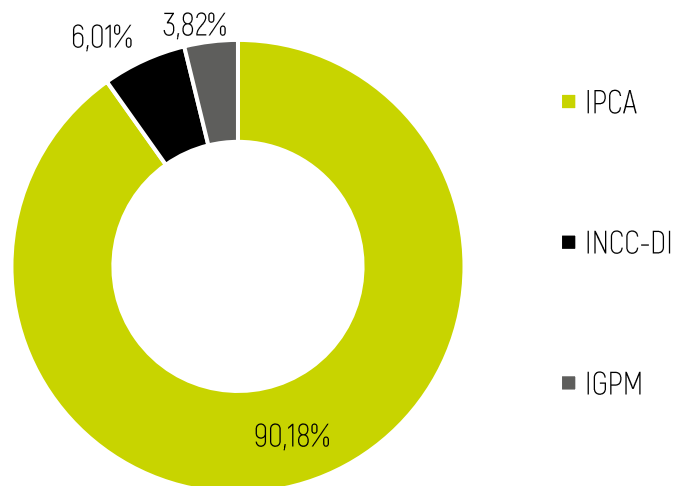
IPCA + 11,85%	3,9 Anos
---------------	----------

* Taxa estimada convertendo todos os CRI's para IPCA

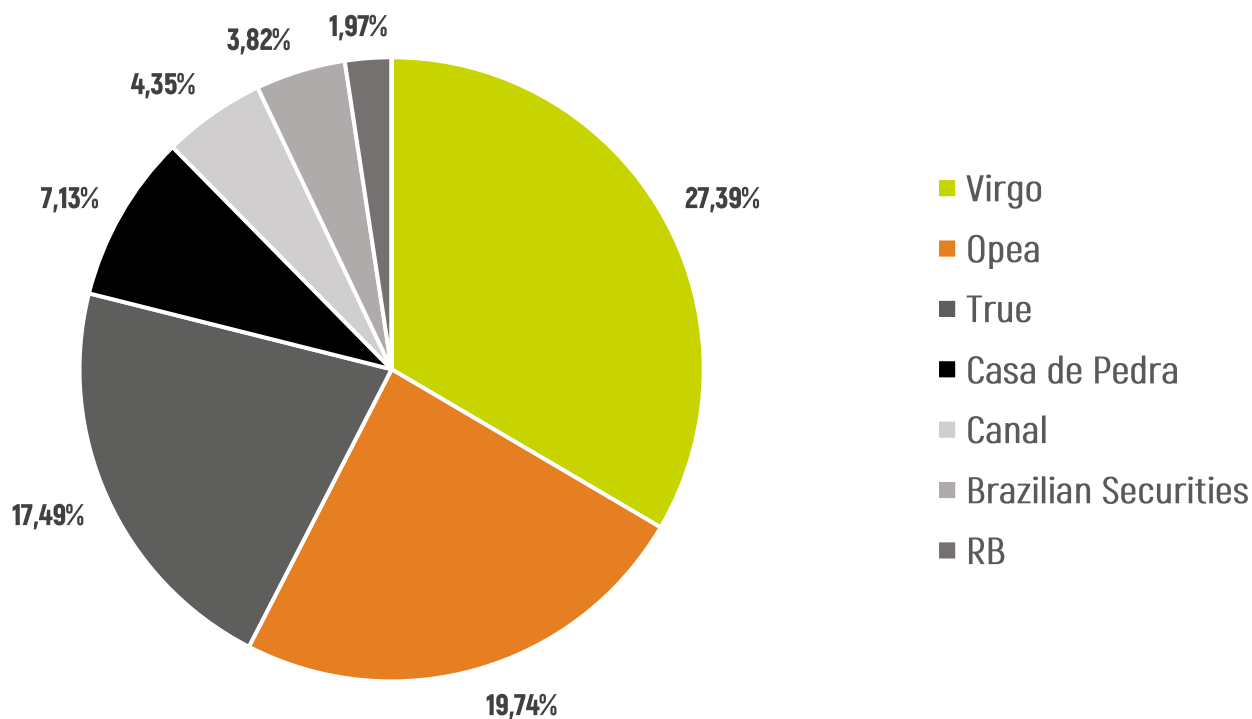
CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR SECURITIZADORA (% CARTEIRA DE CRIs)



SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SEUNDÁRIO

VVCR		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	76.617.583,84
	Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,20
	Carteira de CRIs (% do PL)	68,67%
	Duration Portfólio de CRIs IPCA	3,9
	Yield % a.a. (IPCA +)	11,86%
	Yield % a.a. (IPCA +) - ADM	10,71%
	Spread (NTN-B29 +)	3,74%
Mercado	Cota Mercado (R\$/Cota)	9,97
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-2,30%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	12,72%
	Yield % a.a. (IPCA +)	12,42%
	Spread (NTN-B29 +)	4,25%

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
10,97	10,09%	8,94%	0,94%
10,72	10,65%	9,50%	1,46%
10,47	11,22%	10,07%	1,99%
10,22	11,81%	10,66%	2,54%
9,97	12,42%	11,27%	3,10%
9,72	13,02%	11,87%	3,66%
9,47	13,64%	12,49%	4,23%
9,22	14,28%	13,13%	4,82%
8,97	14,93%	13,78%	5,43%

CRIs

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 – 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.**



2. 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%.



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.
- 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.



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 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 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.
- Emitido em 15/09/2023, tem 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.
- 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.



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 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.
- Empresa Monitori foi contratada recentemente para efetuar as medições da obra.



CRIs

09. General Shopping (22L1309906)

IPCA + 8,00%

- A operação teve como destinação dos recursos a construção, implantação e operação de um Shopping Center.
- O CRI tem como empreendimento alvo o Outlet Premium São Paulo, localizado na Rod. Dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva.
- A operação conta com AF e CF dos imóveis Auto Shopping, Grande São Paulo, Imigrantes, Bandeirantes e Shopping Maia, detidos pela própria General Shopping.



10. 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%), responsáveis por mais de 70% da ABL ocupada.
- Módulos ocupados por Panpharma, Marelli e Libbs contam com contratos de 10 anos, enquanto os demais variam entre 36 e 60 meses.



11. 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.
- Atualmente, a obra está em 29,33%.
- Duration de 4,2 anos



12. 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 – atual HGRU11.
- Os imóveis lastro da operação eram lojas de varejo com perfil próximo do logístico em praças com foco no sudeste brasileiro.
- LTV inicial de 51,0% e ICSD estabilizado ficou em 1,0x.



CRI

13. 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).



14. 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.
- Em 2023, o CRI passou por repactuação após mudanças no controle do shopping, com novo vencimento para dez/2035 e aumento de mais de 25% no saldo devedor.
- As garantias da operação 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.
- O Grupo Partage, atual controlador, encerrou 2023 com 14 shoppings em operação, 2 em construção e 508 mil m² de ABL.



15. 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.



16. 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.
- A operação possui atualmente 52,0% de LTV.



CRIs

17. 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



18. 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].



19. 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 (ponderado pela renda contratada);
- Duration de 7,4 anos e prazo de 20 anos



20. 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.
- Em relatório divulgado no mês de Fevereiro/2025 a S&P reiterou o rating da operação com brAAA.
- Duration de 9,5 anos.



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



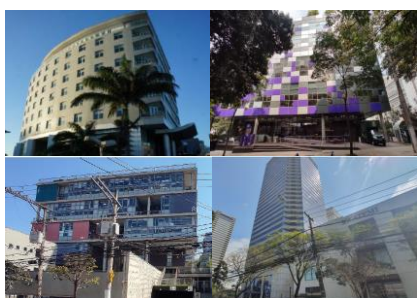
5 FIs listados



+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\$ 142,75 milhões
- **Cotistas:** 2.703

Dados de 30/06/2025



VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 28.265,91 m²
- **Patrimônio:** R\$ 302,13 milhões
- **Cotistas:** 628

Dados de 30/06/2025



VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

- **Estratégia:** Híbrido
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 52.980 m²
- **Patrimônio:** R\$ 297,44 milhões
- **Cotistas:** 37.793

Dados de 30/06/2025



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 10.080,44 m²
- **Patrimônio:** R\$ 75,28 milhões
- **Cotistas:** 160

Dados de 30/06/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Site RI	www.v2investimentos.com.br ri.imobiliario@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.