
V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11 SETEMBRO 2026

RESUMO MENSAL

VALOR DE MERCADO

R\$ 141,30 milhões

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 189,42 milhões

COTA VALOR MERCADO

R\$ 7,73

COTA VALOR PATRIMONIAL

R\$ 10,36

DURATION DO PORTFÓLIO

3,02 anos

RENDIMENTO

R\$ 0,09

YIELD MENSAL

1,16%

RETORNO MENSAL

-4,28%

Nº DE COTISTAS

2.736

YIELD DE MERCADO IPCA+

18,39%



COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário internacional, setembro foi marcado pela pressão altista sobre os vértices médios e longos das curvas de juros americanos, com o **Treasury de 10 anos em seu maior nível nos últimos 20 anos**, diante de atividade resiliente, petróleo acima de US\$ 100/barril e continuidade do CapEx em Inteligência Artificial. O núcleo do PCE de agosto avançou 0,25% m/m, para **3,01% a/a**, e a comunicação do Fed após a alta de setembro foi a mais dura desde 2022, com a mediana das projeções sem cortes em 2027. A expectativa é de **novas altas de 0,25 p.p. em dezembro e março**, para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No Brasil, a eleição presidencial passou a ditar o preço dos ativos, que se descolaram do exterior em setembro. O movimento ganhou dimensão histórica após o primeiro turno, em 04/10/2026, que formou maioria de direita no Senado, com 49 das 81 cadeiras: no pregão seguinte, o **Ibovespa subiu 7,70%, maior alta diária desde março de 2020 com entrada recorde de R\$ 10,06 bilhões de capital estrangeiro** na bolsa, o **dólar caiu 4,12%, para R\$ 5,00**, e os **juros futuros longos recuaram mais de 120 bps**. Desde então, os ativos lateralizaram à espera de propostas, pesquisas e novas decisões para o segundo turno. A atividade segue em desaceleração, com projeção de **PIB de 0,2% t/t no 3T26**, enquanto o **IPCA-15 de setembro surpreendeu para cima** e a projeção para o IPCA de 2026, de acordo com a pesquisa Focus, é de 5,3%.

No mês de setembro, realizamos a **venda integral da posição no CRI ALLOS** e a venda parcial do CRI Direcional II, totalizando **R\$ 1,19 milhão**, com **resultado caixa de R\$ 225,6 mil**, ou 0,012/cota. Em contrapartida, adquirimos **R\$ 3,0 milhões no CRI Diadema**, como alocação oportunística. Maiores detalhes podem ser consultados na seção "Movimentações do Mês".

Quanto aos resultados, o VVCRI11 apurou **Resultado Líquido de R\$ 1.718.768,91** no mês, com a carteira de CRIs contribuindo com R\$ 1.361.037,29, sendo R\$ 840.277,45 em pagamento de Juros, R\$ 295.128,54 em Correção Monetária e R\$ 225.631,30 de resultado nas vendas realizadas. A carteira de FIIs contribuiu com **R\$ 539.725,84 em rendimentos recebidos**, e o resultado caixa totalizou R\$ 19.201,68. Com base nesse desempenho, foi distribuído o valor de **R\$ 0,09/cota** aos investidores.

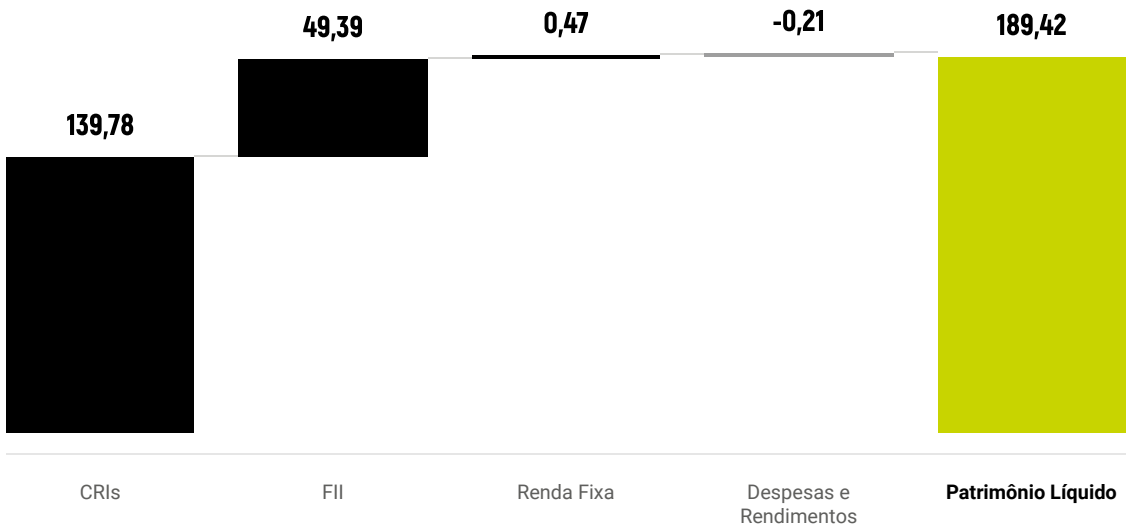


INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

LIQUIDEZ E PATRIMÔNIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ milhões



LIQUIDEZ

PARÂMETROS	MÊS	ANO	12 MESES
Volume Financeiro	734.841,82	17.537.171,91	74.921.092,94
Giro	0,52%	12,41%	53,02%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	MÉDIA 6M
Resultado CRI	2.237.406,54	1.866.812,98	1.960.086,75	1.731.010,60	1.382.649,98	1.361.037,29	—
Resultado FII	336.330,36	216.177,20	14.393,92	198.042,46	447.270,85	539.725,84	—
Resultado Caixa	120.916,00	209.703,61	155.838,47	8.865,00	14.071,81	19.198,91	—
Despesas do Fundo	-199.713,63	-279.656,09	-288.487,57	-226.470,46	-196.020,55	-201.193,13	—
Resultado Líquido	2.494.939,27	2.013.037,70	1.841.831,57	1.711.447,60	1.647.972,10	1.718.768,91	—
Quantidade de cotas	18.278.958	18.278.958	18.278.958	18.278.958	18.278.958	18.278.958	—
Resultado por cota	0,14	0,11	0,10	0,09	0,09	0,09	0,10
Distribuição por cota	0,10	0,10	0,13	0,10	0,10	0,09	0,10
Saldo acumulado por cota	0,06	0,07	0,04	0,03	0,02	0,12	—
Dividend Yield Mercado	1,06%	1,04%	1,42%	1,08%	1,22%	1,16%	1,17%
Dividend Yield Patrimonial	0,97%	0,97%	1,27%	0,98%	0,98%	0,87%	1,00%



CARTEIRA

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	TAXA	VOLUME	DESCRIÇÃO
Compra	CD Diadema	23H1607023	IPCA+ 10,89%	2.999.991,33	Aquisição de 13.381.109 qtds do CRI CD Diadema como alocação oportunística. O CRI foi emitido para término de obras de galpão logístico em Diadema - SP, que foi vendido posteriormente para o GGRC11. A parte em dinheiro do pagamento foi utilizada para amex da dívida, enquanto a parcela em cotas passou a garantir a operação.
Venda	ALLOS	21G0065100	IPCA+ 8,28%	1.106.832,63	Venda de 890 qtds do CRI ALLOS a IPCA+ 8,28%, gerando lucro distribuível para o fundo de R\$ 216.832,63.
Venda	Direcional II	21D0737500	IPCA+ 7,37%	87.219,75	Venda de 100 qtds do CRI Direcional II a IPCA+ 7,37%, gerando lucro distribuível para o fundo de R\$ 8.798,65.
TOTAL				4.194.043,71	

PORTFÓLIO DE CRIs

POSIÇÕES 1 A 20

#	ATIVO	SETOR	CÓDIGO IF	SECURITIZADORA	INDEXADOR	TAXA MTM	SALDO MTM	% PL	VENCIMENTO
1	GGRC CD Rio de Janeiro	Logística	20K0571487	Riza	IPCA+	8,55%	10.188.299	5,38%	13/11/2030
2	Canopus	Residencial	19L0882278	Riza	IPCA+	14,93%	10.161.228	5,36%	15/02/2035
3	TCS	Corporativo	26C4273912	Habitasec	IPCA+	10,68%	9.443.928	4,99%	19/03/2029
4	Shopping Metrô Itaquera	Shopping	24C1526928	Opea	IPCA+	9,28%	8.365.335	4,42%	15/03/2039
5	RBVA GPA 2ª Série	Varejo	20L0687133	Opea	IPCA+	8,24%	7.372.657	3,89%	26/12/2035
6	General Shopping - 2020	Shopping	20G0800227	Opea	IPCA+	7,32%	6.811.804	3,60%	19/07/2032
7	Reiter Log 1ª Série	Logística	21L1012230	Forte	IPCA+	10,80%	5.942.258	3,14%	20/12/2028
8	BTLG Mauá	Logística	21L0640489	Opea	IPCA+	8,17%	5.093.952	2,69%	16/12/2028
9	JFL Living	Residencial	23I1696564	Opea	IPCA+	7,71%	4.118.169	2,17%	24/09/2035
10	Shopping Jaraguá do Sul	Shopping	13F0056986	Habitasec	IPCA+	8,00%	4.096.069	2,16%	05/12/2035
11	TSR II	Residencial	25E3736055	Casa de Pedra	INCC-DI+	12,11%	3.778.183	1,99%	21/07/2028
12	B&B	Hotéis	21H0720107	Habitasec	IPCA+	12,77%	3.559.384	1,88%	19/08/2031
13	CD Diadema	Logística	23H1607023	Opea	IPCA+	10,89%	3.462.982	1,83%	25/07/2029
14	General Shopping - 2022	Shopping	22L1309906	Opea	IPCA+	8,07%	3.413.191	1,80%	15/12/2032
15	Sanema	Industrial	22G0701494	Opea	IPCA+	9,76%	3.406.009	1,80%	31/08/2037
16	HGRU Makro	Varejo	21L0666509	Opea	IPCA+	9,84%	3.382.492	1,79%	17/12/2031
17	Haus Garten 1ª Série	Residencial	24F1234491	Forte	IPCA+	61,5% do par	3.374.997	1,78%	20/07/2028
18	HSLG Bemol	Logística	22J0978863	Riza	IPCA+	10,03%	3.283.339	1,73%	20/10/2037
19	HDOF Haddock	Corporativo	22K0016415	Riza	IPCA+	9,23%	3.237.201	1,71%	06/12/2032
20	BTG Atlas	Varejo	26F3802891	Vert	IPCA+	8,77%	3.103.339	1,64%	21/06/2032

PORTFÓLIO DE CRIs

POSIÇÕES 21 A 40

#	ATIVO	SETOR	CÓDIGO IF	SECURITIZADORA	INDEXADOR	TAXA MTM	SALDO MTM	% PL	VENCIMENTO
21	Sompo Barzel	Corporativo	25L2909516	Opea	IPCA+	8,29%	2.960.550	1,56%	02/10/2034
22	Opportunity Green Park	Residencial	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI+	10,97%	2.884.980	1,52%	21/09/2032
23	Leo Madeiras	Logística	22A0699149	Opea	IPCA+	10,69%	2.730.680	1,44%	15/04/2037
24	HAAA Thera Corporate	Corporativo	21G0063256	Opea	IPCA+	9,92%	2.581.782	1,36%	08/07/2041
25	Allard Oscar Freire	Residencial	22E1273339	Canal	IPCA+	7,02%	2.465.138	1,30%	18/05/2027
26	Pulverizado II	Pulverizado	21F0568989	Ore	IPCA+	8,56%	2.429.743	1,28%	10/06/2036
27	Pontte	Home Equity	25G5830819	Riza	IPCA+	9,95%	2.425.408	1,28%	27/02/2045
28	Riachuelo	Varejo	21A0857929	Opea	IPCA+	18,88%	2.322.292	1,23%	07/12/2028
29	Amparo Ypê	Industrial	17A0060699	Brazilian Securities	IGP-M+	14,36%	2.009.277	1,06%	15/12/2037
30	Araguaína 1ª Série Sênior	Loteamento	21H0853779	Forte	IPCA+	8,45%	1.908.362	1,01%	20/08/2036
31	Araguaína 2ª Série Sênior	Loteamento	21H0853781	Forte	IPCA+	7,96%	1.842.147	0,97%	20/08/2036
32	Direcional II	Residencial	21D0737500	Opea	IPCA+	7,37%	1.760.099	0,93%	17/04/2028
33	Araguaína 1ª Série Subordinada	Loteamento	21H0853780	Forte	IPCA+	12,08%	836.057	0,44%	20/08/2036
34	Araguaína 2ª Série Subordinada	Loteamento	21H0853789	Forte	IPCA+	11,64%	796.501	0,42%	20/08/2036
35	Pirelli Prometeon	Logística	17I0181659	Opea	IPCA+	10,63%	684.894	0,36%	20/10/2032
36	AIZ I	Industrial	21F0569265	Riza	IPCA+	54,7% do par	661.987	0,35%	20/08/2059
37	Reiter Log 2ª Série	Logística	21L1012231	Forte	IPCA+	10,74%	642.424	0,34%	20/12/2028
38	Lote5	Residencial	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA+	10,83%	563.340	0,30%	21/01/2027
39	Durli	Industrial	22C0004806	Riza	IPCA+	6,65%	554.800	0,29%	15/02/2027
40	Haus Garten 2ª Série	Residencial	24F1234494	Forte	IPCA+	61,5% do par	463.060	0,24%	20/07/2028



PORTFÓLIO DE CRIs

POSIÇÕES 41 A 42

#	ATIVO	SETOR	CÓDIGO IF	SECURITIZADORA	INDEXADOR	TAXA MTM	SALDO MTM	% PL	VENCIMENTO
41	Haus Garten 4ª Série	Residencial	24F1234497	Forte	IPCA+	61,5% do par	445.250	0,24%	20/07/2028
42	Haus Garten 3ª Série	Residencial	24F1234495	Forte	IPCA+	61,5% do par	213.720	0,11%	20/07/2028
TOTAL		42 CRIs					139.777.306	73,79%	

INDEXADOR - TAXA MÉDIA

*IPCA+ 9,99%

INDEXADOR - % PL

IPCA+	69,21%
INCC-DI+	3,52%
IGP-M+	1,06%

* Ativos de INCC e IGP-M entram no IPCA+ (spread real somado).
** Fora da conta da taxa média (marcação do cadastro do ativo): Haus Garten, AIZ I.



VVCR11

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

PATRIMONIAL

Patrimônio Líquido (R\$)	189.418.182,84
Cota Patrimonial (R\$/Cota)	10,36
Carteira de CRIs (% do PL)	73,79%
Duration Portfólio de CRIs IPCA	3,02
Yield % a.a. (IPCA+)	9,99%
Yield % a.a. (IPCA+) - ADM	8,79%
Spread (NTN-B29 +)	2,41%

MERCADO

Cota Mercado (R\$/Cota)	7,73
Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-25,41%
Ult. Dividend Yield Anualizado	14,90%
Yield % a.a. (IPCA+)	18,39%
Spread (NTN-B29 +)	10,24%

PREÇO MERCADO	YIELD (IPCA+)	YIELD % A.A. (-) TAXA ADM	SPREAD NTN-B (-) TAXA ADM
8,73	14,31%	13,11%	5,23%
8,48	15,28%	14,08%	6,14%
8,23	16,29%	15,09%	7,07%
7,98	17,32%	16,12%	8,04%
7,73	18,39%	17,19%	9,04%
7,48	19,46%	18,26%	10,03%
7,23	20,57%	19,37%	11,06%
6,98	21,71%	20,51%	12,13%
6,73	22,90%	21,70%	13,23%

LINHA DESTACADA: COTA DE MERCADO NO FECHAMENTO DO MÊS

CARTEIRA

CLASSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

POR SEGMENTO (% CARTEIRA DE CRIS)

Logística		22,9%
Residencial		21,6%
Shopping		16,2%
Corporativo		13,0%
Varejo		11,6%
Industrial		4,7%
Loteamento		3,9%
Hotéis		2,5%
Pulverizado		1,7%
Home Equity		1,7%

POR SECURITIZADORA (% CARTEIRA DE CRIS)

Opea		41,8%
Riza		21,8%
Habitasec		12,2%
Forte		11,8%
Casa de Pedra		5,2%
Vert		2,2%
Canal		1,8%
Ore		1,7%
Brazilian Securities		1,4%

GGRC CD RIO DE JANEIRO (20K0571487)

IPCA+ 5,34%

- 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.



TCS (26C4273912)

IPCA+ 12,00%

- Antecipação de recebíveis para os proprietários do imóvel em contrato de aluguel atípico com a TCS, empresa parte do grupo Tata, o maior grupo privado da Índia que possui mais de 1.000.000 de funcionários, está localizada em 55 países e possui faturamento acima de US\$ 30 bilhões por ano.
- A dívida dispõe de Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis do contrato de aluguel e Aval dos Sócios PF e PJ.



RBVA GPA 2º SÉRIE (20L0687133)

IPCA+ 5,60%

- 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.



CANOPUS (19L0882278)

IPCA+ 6,00%

- 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.



SHOPPING METRÔ ITAQUERA (24C1526928)

IPCA+ 9,11%

- 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.



GENERAL SHOPPING (20G0800227)

IPCA+ 5,00%

- A operação possui lastro nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSFI11) 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.



REITER LOG (21L1012230 E 21L1012231)

IPCA+ 8,50%

- 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.



BTLG MAUÁ (21L0640489)

IPCA+ 5,90%

- 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.



JFL LIVING (2311696564)

IPCA+ 7,50%

- 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.



ARAGUAÍNA (21H0853779, 21H0853780, 21H0853781 E 21H0853789)

Sênior: IPCA+ 7,50%

Subordinada: IPCA+ 11,50%

- 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.



HAUS GARTEN (24F1234491, 24F1234494, 24F1234495 E 24F1234497)

IPCA+ 9,15%

- 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.



JARAGUÁ DO SUL (13F0056986)

IPCA+ 6,00%

- 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.



TSR II (25E3736055)

- Emissão estruturada para a conclusão da fase II do empreendimento Reserva Terra, localizado em Interlagos na cidade de São Paulo - SP.
- As garantias são: i. Alienação fiduciária do imóvel lastro, das unidades e das quotas da SPE; ii. Cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de CVC; e iii. Aval dos sócios pessoa física e jurídica.



INCC-DI+ 9,50%

CD DIADEMA (23H1607023)

- 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.



IPCA+ 0,01%

SANEMA (22G0701494)

- 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).



IPCA+ 8,92%

B&B HOTELS (21H0720107)

- 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.



IPCA+ 7,50%

GENERAL SHOPPING (22L1309906)

- 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 AutoShopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.



IPCA+ 8,36%

HGRU11 MAKRO (21L0666509)

- 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%.



IPCA+ 6,50%

HSLG BEMOL (22J0978863)

- 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).



IPCA+ 7,62%

BTG ATLAS (26F3802891)

- Operação de aquisição de portfólio de 9 imóveis de fundos do TRX pelo FII BTRM do BTG. O valor total da venda soma R\$ 636 milhões, divididos em 132.627 m² de ABL.
- As garantias são: I. Alienação fiduciária dos imóveis; II. Cessão fiduciária de cotas e rendimentos de cotas do fundo CITLOG Sul de Minas FII e da conta vinculada; III. Cessão fiduciária de cotas do cedente.
- O LTV máximo da operação é de 65% e o ICSD deve ser maior que 1,3x.



IPCA+ 9,41%

OPPORTUNITY GREEN PARK (23I1487360)

- 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.



INCC-DI+ 9,00%

HDOF HADDOCK (22K0016415)

- 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.



IPCA+ 8,75%

SOMPO BARZEL (25L2909516)

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



IPCA+ 7,15%

LEO MADEIRAS (22A0699149)

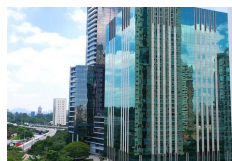
- Operação lastreada nos recebíveis do contrato de locação atípico de um galpão logístico AAA em Barueri com a Leo Madeiras, empresa focada na distribuição de insumos para marcenaria e para a indústria de móveis, que hoje conta com mais de 109 lojas e 15.000 itens ofertados. O LTV inicial é de 65%, lock-up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



IPCA+ 7,00%

HAAA THERA CORPORATE (21G0063256)

- 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.



IPCA+ 7,26%

ALLARD OSCAR FREIRE (22E1273339)

- 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.



IPCA+ 9,50%

PULVERIZADO II (21F0568989)

- 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.



IPCA+ 6,50%

PONTTE (25G5830819)

- 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%.



IPCA+ 9,49%

RIACHUELO (21A0857929)

- 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.



IPCA+ 7,20%

AMPARO YPÊ (17A0060699)

- 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.



IGP-M+ 10,00%

DIRECIONAL II (21D0737500)

IPCA+ 4,84%

- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecida 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.



PIRELLI PROMETEEON (17I0181659)

IPCA+ 6,59%

- Operação lastreada no CVC celebrado em 27/09/2017 entre a Pirelli e o fundo XPCERE FII 2, gerido pela XP Gestão.
- As garantias são: I. Alienação Fiduciária do Imóvel Lastro da Operação; II. Cessão Fiduciária dos Recebíveis do aluguel do imóvel em contrato atípico com a Prometeon; III. Aval da Holding na Itália - First Demand Guarantee.



AIZ (21F0569265)

IPCA+ 5,50%

- 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 a busca por solução junto aos investidores.
- Com o não pagamento no vencimento, em agosto de 2026, a operação encontra-se em default e passou a ser tratada em recuperação extrajudicial.



LOTE 5 (22J0311263)

IPCA+ 10,00%

- Operação estruturada 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.



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\$ 176mm (LTV atual de 42%).



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS

R\$ 1,18

bilhão sob gestão

8

FIIs listados

+37.000

investidores em FIIs listados

15

Fundos sob gestão

FONTE: RANKING ANBIMA DE GESTÃO DE 09/2026 E CVM (INFORME MENSAL DE 09/2026)

VPPR11

V2 PRIME PROPERTIES

Estratégia: Híbrido

Gestão: Ativa

ABL própria: 52.983,25 m²

Patrimônio: R\$ 303,12 milhões

Cotistas: 28.197

DADOS DE 30/09/2026

VVMR11

V2 MULTI RENDA FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

ABL própria: 17.561,71 m²

Patrimônio: R\$ 202,31 milhões

Cotistas: 485

DADOS DE 30/09/2026

VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

Estratégia: Renda Urbana

Gestão: Ativa

ABL própria: 30.088 m²

Patrimônio: R\$ 153,01 milhões

Cotistas: 368

DADOS DE 30/09/2026

VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

Estratégia: Corporativo

Gestão: Ativa

Patrimônio: R\$ 130,18 milhões

Cotistas: 2.434

DADOS DE 30/09/2026



O FUNDO

INFORMAÇÕES GERAIS

DESCRIÇÃO	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
SITE RI	www.v2investimentos.com.br ri@v2investimentos.com.br
CNPJ	23.120.027/0001-13
CÓDIGO BOVESPA	VVCR11
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	1,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (administração 0,20% + gestão 1,00%); mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (administração); base passa a ser o valor de mercado se o Fundo integrar o IFIX (administração).
DATA DE INÍCIO	27/04/2018



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;

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.

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 m² 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.

GIRO

Volume financeiro negociado no período dividido pelo valor de mercado do Fundo no fim do mês.

PRESENÇA EM PREGÕES

Percentual dos pregões da B3 no período em que houve negócio com as cotas do Fundo.

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.