

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

MAIO 2023

www.v2investimentos.com.br

MAIO 2023Cadastre-se [aqui](#) para receber um e-mail automaticamente sempre que uma nova informação for publicada no site do Fundo.**RESUMO**

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Nº de Cotistas
R\$ 24,51 milhões	R\$ 23,93 milhões	R\$ 22,74	R\$ 22,20	2.655
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	ABL Total	Vacância Física
R\$ 0,31	1,36%	0,80%	-	-

Comentário do Gestor

Em 31 de maio de 2023, a carteira do fundo VCCR11 contava com investimentos em sete Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e um fundo imobiliário de logística ("FII"). A equipe de gestão da V2 tem o objetivo de aumentar a diversificação da carteira do fundo para cerca de 20 CRI's, com exposição máxima por ativo de 10% individualmente. Para tanto, a gestão prevê os seguintes passos nos próximos meses:

- 1) Venda parcial de papéis que contam com participação superior ao limite de 10% do Patrimônio Líquido do VCCR11
- 2) Venda parcial do FII de logística presente na carteira do VCCR11
- 3) Compra de novos CRI's no mercado secundário de renda fixa
- 4) Compra de novos CRI's no mercado primário de renda fixa

Fatos Relevantes e Comunicados: seguem abaixo os links dos fatos relevantes e comunicados do mês de Maio

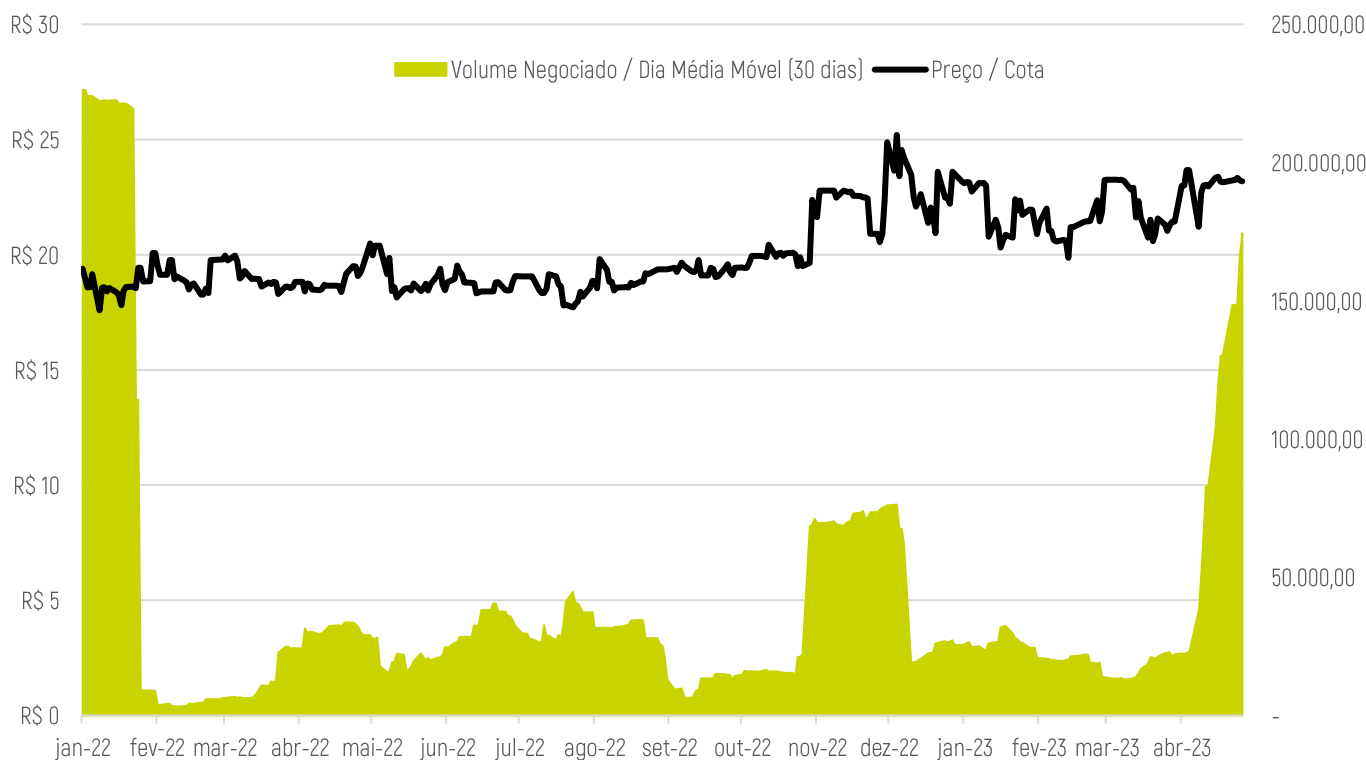
[Regulamento](#)

[Ata da Assembleia 23/05/2023](#)

LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	3.406.727,87	9.848.999,88	14.839.065,57
Giro	13,70%	39,62%	59,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)

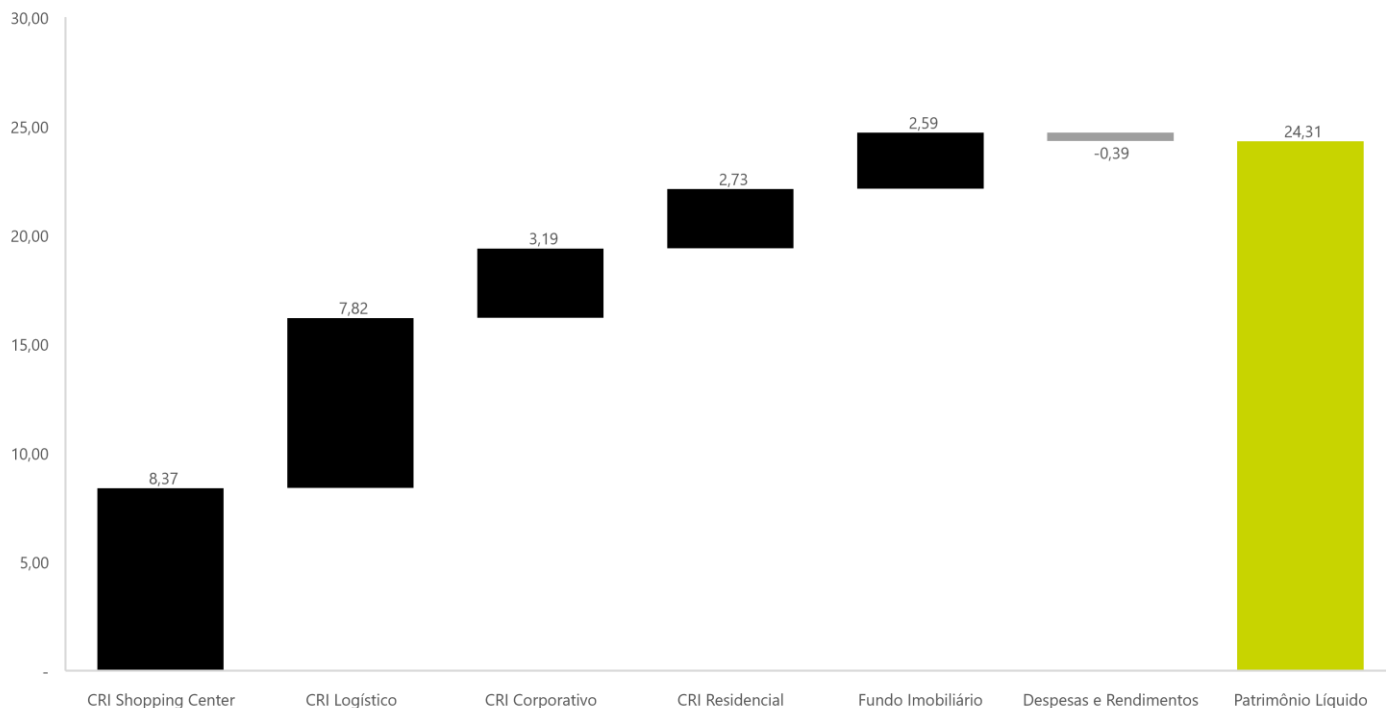
Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	0,51	0,35	0,4	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,57
2021	0,32	0,32	0,47	0,57	0,41	0,7	0,62	0,4	0,5	0,5	0,5	0,47
2022	0,56	0,6	0,61	0,84	0,56	0,5	0,65	0,61	0,5	0,44	0,32	0,36
2023	0,34	0,4	0,39	0,31	0,31	0,31						

DIVIDEND YIELD (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2020	0,52%	0,36%	0,41%	0,35%	0,35%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,58%
	2021	0,32%	0,32%	0,48%	0,58%	0,42%	0,98%	0,87%	0,56%	0,71%	0,71%	0,80%	0,79%
	2022	0,94%	1,00%	1,02%	1,40%	0,95%	0,89%	1,17%	1,12%	0,92%	0,82%	0,94%	1,26%
	2023	1,20%	1,33%	1,51%	1,34%	1,34%	1,40%						
Mercado	2020	0,56%	0,40%	0,47%	0,41%	0,43%	0,38%	0,38%	0,37%	0,37%	0,37%	0,38%	0,70%
	2021	0,38%	0,39%	0,56%	0,64%	0,49%	1,10%	0,89%	0,58%	0,73%	0,76%	0,88%	0,80%
	2022	0,99%	1,02%	1,11%	1,48%	1,00%	0,94%	1,30%	1,19%	0,98%	0,87%	0,97%	1,18%
	2023	1,22%	1,37%	1,57%	1,34%	1,34%	1,34%						

CARTEIRA

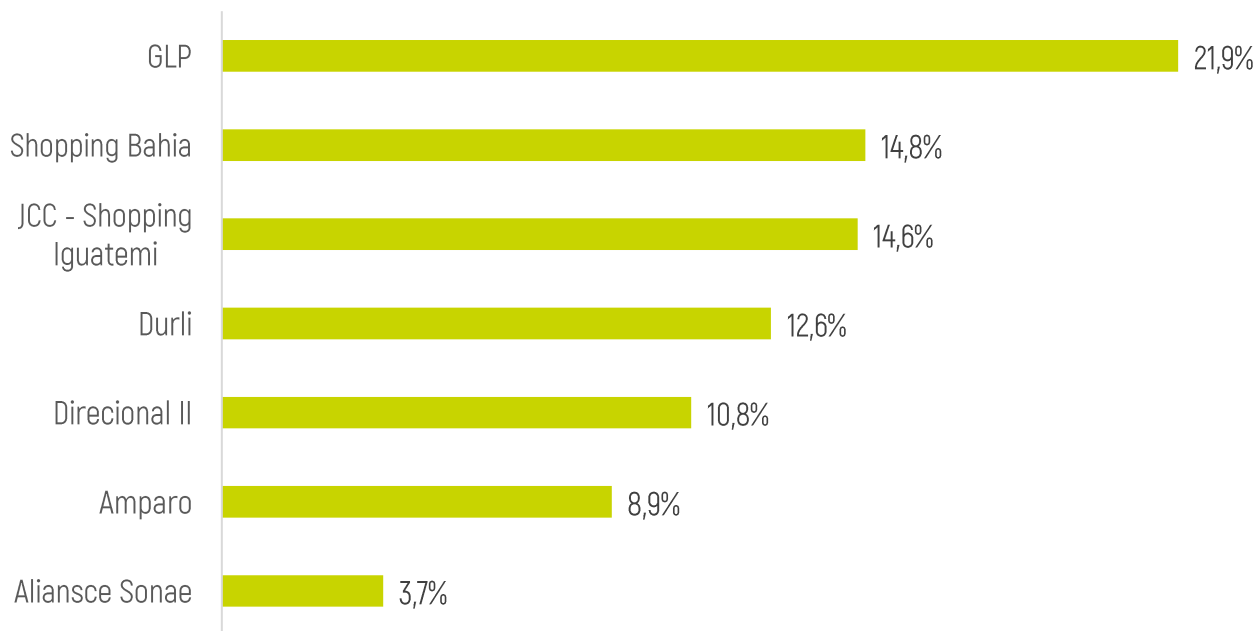
Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões):



CARTEIRA DE CRIS

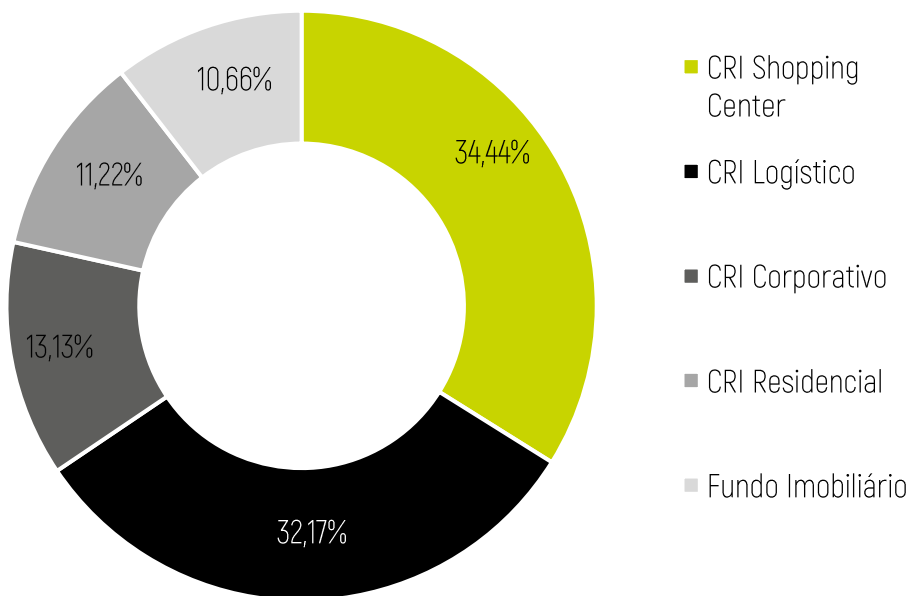
Ativo	Montante [MM]	Ativo Imobiliário	Emissor	Série	Emissão	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Vencimento	Indexador	taxa Spread [a.a.]	Juros	Amortização	Lastro
CRI	3,7	Shopping Bahia	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	10/07/2010	12/05/2025	IGPC-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	5,6	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	28/06/2018	12/07/2027	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,7	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163ª	1ª	19I0737680	23/09/2019	21/09/2034	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de Out-22	Shopping Center
CRI	2,7	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371ª	1ª	21D0737500	14/04/2021	17/04/2028	IPCA	4,80%	Mensal	3 parcelas nos últimos 3 anos	Residencial
CRI	0,9	Aliance Sonae	RB Sec	347ª	1ª	21G0065100	15/07/2021	17/07/2028	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	3,2	Durli	VIRGO	441ª	4ª	22C0004806	04/03/2022	15/02/2027	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	2,3	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª	17A0060699	27/01/2017	15/12/2037	IGPC-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico

CLASSIFICAÇÃO POR DEVEDOR DE CRI (% PL)



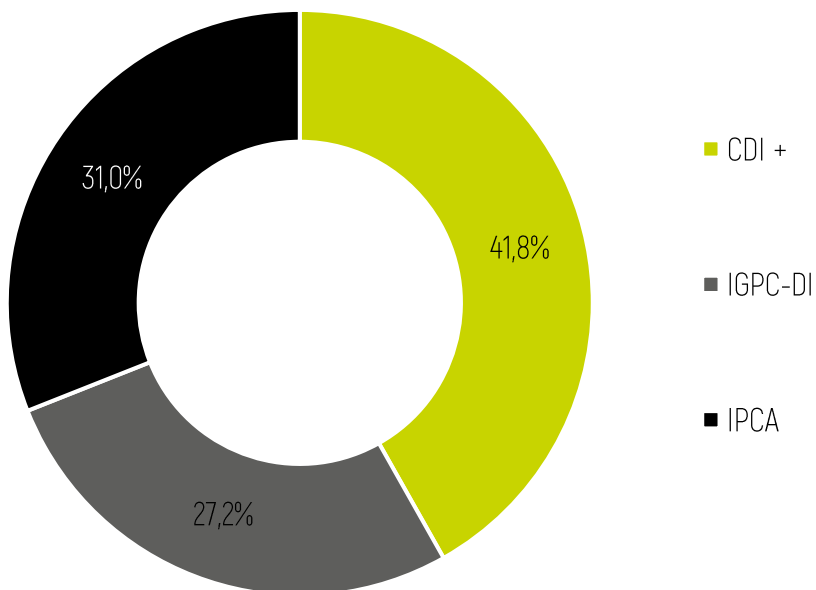
CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Shopping Center	8,4
CRI Logístico	7,8
CRI Corporativo	3,2
CRI Residencial	2,7
Fundo Imobiliário	2,6
Despesas e Rendimentos	-0,4
Patrimônio Líquido	24,3



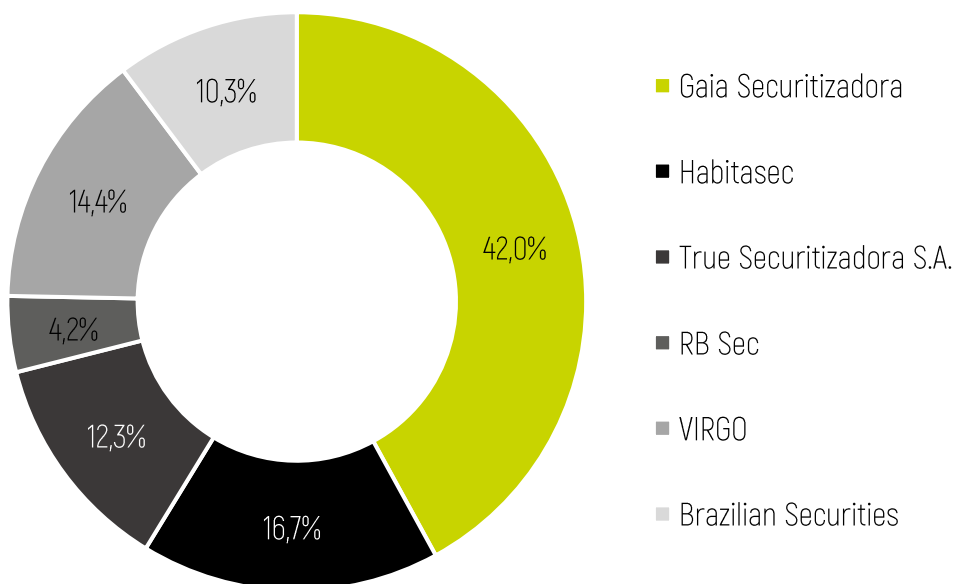
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CDI +	9,2
IGPC-DI	6,0
IPCA	6,9
Total CRI	22,1
PL	24,3



ALOCAÇÃO POR SECURITIZADORA (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	9,3
Habitasec	3,7
True Securitizadora S.A.	2,7
RB Sec	0,9
VIRGO	3,2
Brazilian Securities	2,3
Total CRI	22,1



CRIs

1. GLP (CDI + 1,0%)

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



2. Aliance Sonae (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 <=3,5



3. Shopping da Bahia (IGP-DI + 7,95%)

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



4. JCC – Shopping Iguatemi (CDI + 1,30%)

- Operação conta com AF e Hipoteca de 40,8% do Shopping Iguatemi Fortaleza, Penhor de 87,16% das quotas da TJ Participações Ltda, Cessão Fiduciária dos dividendos do shopping, sendo 165% para CRI Sênior e 130% para CRI Mezanino, Aval da Calila Investimentos (Holding), Subordinação de R\$40 MM e Fundo de Reserva de R\$5,1 MM.



CRIs

5. Durli Couros (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.



6. Direcional (IPCA + 4,84%)

- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecido competência no mercado imobiliário de média e baixa renda.
- Companhia lançou, aproximadamente, R\$ 3 bi de VGV nos últimos 12 meses e vendeu R\$ 2,5 bi, ficando entre as maiores do mercado.
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.



7. Química Amparo (IGP-M + 10,0%)

- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.
- Além da segurança de uma Química Amparo com faturamento na ordem de R\$ 5 bi por ano o CRI conta com AF do imóvel.



INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Site RI	ri.imobiliário@v2investimentos.com.br
CNPJ	23.120.027/0001-13
Código BOVESPA	VOCR11
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
Prêmio de Performance	20,0% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO do que exceder o rendimento da Taxa DI.
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.