

V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

VVCR11

OUTUBRO 2023



www.v2investimentos.com.br

OUTUBRO 2023

RESUMO

Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Cota Valor Mercado	Cota Valor Patrimonial	Duration do Portfólio
R\$ 38,67 milhões	R\$ 40,46 milhões	R\$ 20,9	R\$ 21,87	4,2 Anos
Rendimento	Dividend Yield	Retorno Mensal	Nº de cotistas	Yield de Mercado
R\$ 0,09	0,43%	-4,42%	3,126	8,80%

Comentário do Gestor

No mês de Outubro foi encerrada a 2ª Emissão de Cotas do VCCR11, perfazendo o montante total de R\$ 17.025.621,22, conforme [Anúncio de Encerramento](#). Com os recursos da oferta, ao longo do mês o Fundo aumentou operações já existentes na carteira (CRI GLP Louveira e CRI Iguatemi Fortaleza) e também adquiriu no mercado secundário CRI Grupo Pão de Açúcar na taxa de IPCA + 8,78%.

A equipe de gestão tem o objetivo de suavizar a variação na distribuição dos dividendos mensais, adquirindo papéis com pagamento de juros mensais e diluindo ou vendendo posições em CRI's com distribuição irregular de juros (exemplo, pagamento trimestral ou anual de juros).

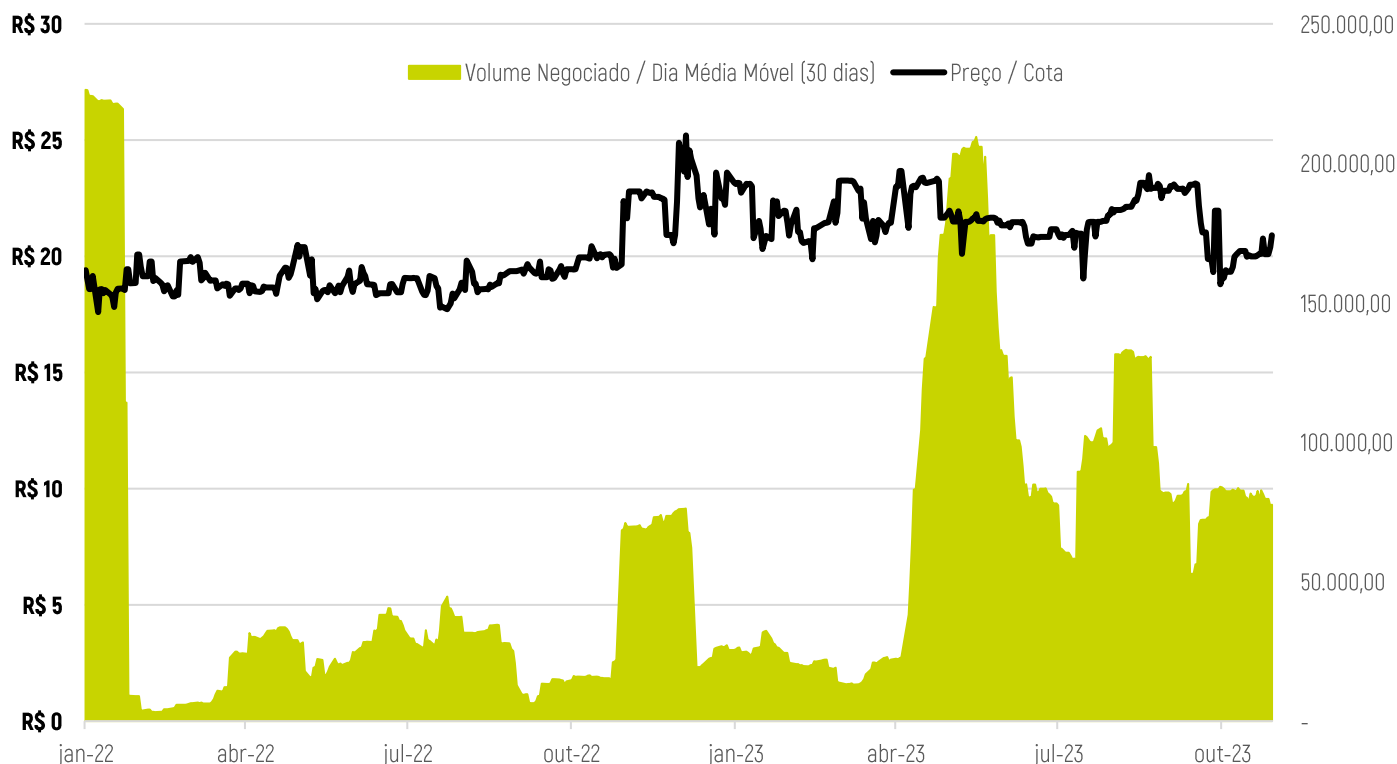
Ao final do mês de Outubro o Fundo contava com 18 CRI's na carteira.

Fatos Relevantes, Comunicados e Informes: seguem abaixo os links dos fatos relevantes e comunicados do mês.

[Rendimentos e Amortizações](#)

[Informe Mensal](#)

VARIAÇÃO DA COTA X VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO



LIQUIDEZ

Parâmetros	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro	1.372.106,71	24.990.137,22	25.912.191,65
Giro	4,15%	75,61%	78,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (R\$/COTA)

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2023	0,34	0,37	0,39	0,31	0,31	0,78	0,3	0,06	0,05	0,09		

DIVIDEND YIELD (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2023	1,20%	1,33%	1,51%	1,34%	1,34%	3,51%	1,35%	0,27%	0,23%	0,41%		
Mercado	2023	1,22%	1,37%	1,57%	1,34%	1,34%	3,42%	1,31%	0,26%	0,22%	0,43%		

CARTEIRA DE CRIS

Ativo	Código do Ativo	Securitizadora	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM	% da Carteira
CRI GLP Louveira	18F0879293	Planeta	CDI +	1,00%	0,85%	3.294.712,28	8,02%
CRI Shopping Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Habitasec	CDI +	1,30%	1,65%	3.239.539,15	7,89%
CRI Durli	22C0004806	Virgo	IPCA	7,76%	9,46%	3.015.205,85	7,34%
CRI Barra	23I1487360	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	9,00%	2.994.940,16	7,29%
CRI Direcional II	21D0737500	True	IPCA	4,80%	7,90%	2.703.171,17	6,58%
CRI Thera Corporate	21G0063256	True	IPCA	7,40%	8,30%	2.428.296,59	5,91%
CRI Vila XP	21D0456641	Virgo	IPCA	8,50%	8,12%	2.313.022,59	5,63%
CRI Amparo Ypê	17A0060699	Brazilian Securities	IGPM	10,00%	10,86%	2.282.300,10	5,56%
CRI Shopping Iguatemi Salvador	10G0033154	Planeta	IGP-DI	7,95%	4,00%	2.252.581,48	5,48%
CRI Sendas	19L0867734	True	CDI +	2,75%	2,74%	2.250.293,50	5,48%
CRI Hedge Design Offices	22K0016415	Virgo	IPCA	7,50%	8,78%	2.100.352,70	5,11%
CRI Almeida Junior	21I0801132	RB	CDI +	2,99%	3,30%	1.977.609,36	4,81%
CRI Hedge Desenv. Logístico	22I0089753	Habitasec	IPCA	7,50%	8,35%	1.957.058,54	4,76%
CRI Leo Madeiras	22A0699149	Opea	IPCA	7,00%	7,44%	1.333.010,12	3,25%
CRI Lote 5	22J0311263	Casa de Pedra	IPCA	10,00%	10,78%	989.396,68	2,41%
CRI Aliansce Sonae	21G0065100	RB	IPCA	4,62%	7,31%	931.223,27	2,27%
CRI Grupo Pão de Açúcar	20G0703083	Bari	IPCA	8,73%	8,18%	573.150,19	1,40%
CRI Arquiplan Paulista	23A1564492	Casa de Pedra	INCC-DI	9,00%	8,75%	373.0896,97	0,91%

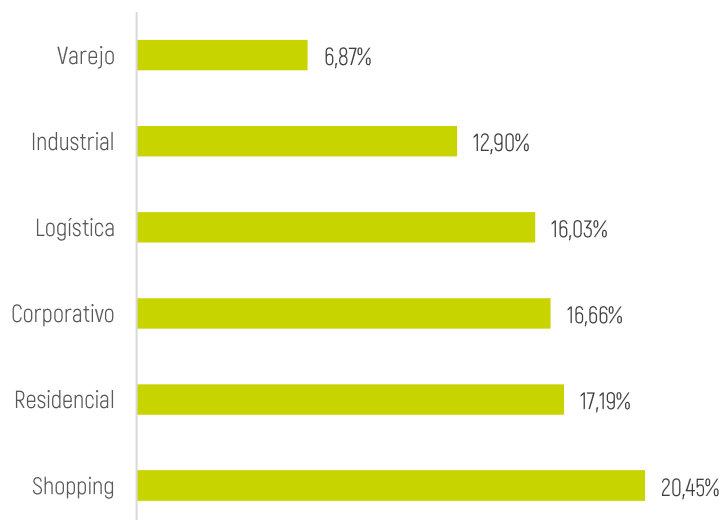
Taxa Média** (Patrimonial)	Duration
IPCA + 7,74%	4,2 Anos

*Tabela referente à carteira do dia 31/10/2023

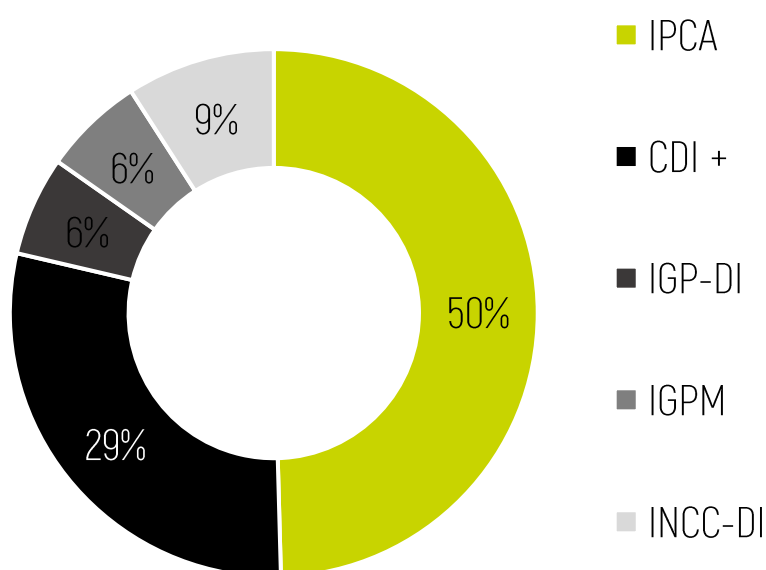
** Taxa estimada convertendo os CRI's com indexador CDI para IPCA

Taxa Média do fundo	
IPCA +	8,49%
CDI +	1,94%
IGP-DI +	4,00%
IGPM +	10,86%
INCC-DI +	8,98%

CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO E POR INDEXADOR (% PL)



CLASSIFICAÇÃO POR SEGMENTO E POR INDEXADOR (% PL)



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

DRE	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
Resultado CRI	898.090,37	576.164,72	127.901,87	166.483,34	189.029,12
Resultado FII	5.211,40	- 198.352,31	- 92.931,60	- 63.908,21	20.463,19
Resultado Caixa	4.297,09	9.158,49	18.352,23	17.439,53	5.813,62
Despesas do Fundo	- 32.814,05	- 33.922,95	- 33.990,98	- 41.374,52	- 43.832,91
Resultado Líquido	874.784,81	353.047,95	19.331,52	78.640,14	171.473,02

Resultado por cota (R\$)	0,81	0,33	0,01	0,05	0,09
Distribuição por cota (R\$)	0,78	0,30	0,06	0,05	0,09

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SEUNDÁRIO

VVCR		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	41.078.758,95
	Cota Patrimonial (R\$/Cota)	21,87
	Carteira de CRIs (% do PL)	88,70%
	Duration Portfólio de CRIs IPCA	4,2
	Yield % a.a. (IPCA +)	7,74%
	Spread (NTN-B +)	2,56%
Mercado	Cota Mercado (R\$/Cota)	20,90
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-4,43%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	2,87%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,80%
	Spread (NTN-B +)	3,62%

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
18,75	11,15%	10,00%	4,82%
19	10,88%	9,73%	4,55%
19,25	10,60%	9,45%	4,28%
19,5	10,33%	9,18%	4,00%
19,75	10,06%	8,91%	3,73%
20	9,78%	8,63%	3,46%
20,25	9,51%	8,36%	3,18%
21,5	8,14%	6,99%	1,82%
22	7,60%	6,45%	1,27%
22,5	7,05%	5,90%	0,72%

CRI's

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. Aliansce 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 $\leq 3,5$



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

- CRI com risco LGR SSA Empreendimentos, adquirida em 2013 pela Aliansce 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.



CRI's

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.



8. Hedge Desenvolvimento Logístico (IPCA + 8,75%)

- Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m² de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.
- Duration de 4,4 anos



CRIs

9. Leo Madeiras (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.



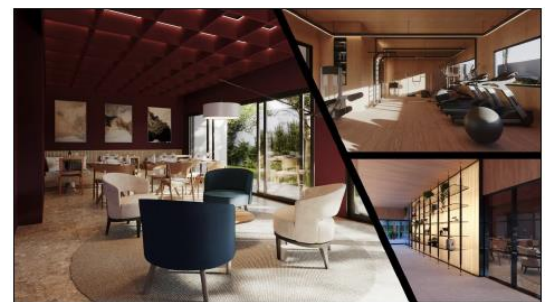
10. Hedge Design Offices (IPCA + 8,15%)

- 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.
- Duration de 4,2 anos



11. Lote 5 (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



12. XP Catarina (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.
- Duration de 9,5 anos



CRIs

13. Thera (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).
- Duration de 7,4 anos e prazo de 20 anos



14. Paulista (INCC-DI + 9,00%)

- Operação estruturada envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para o desenvolvimento de projeto residencial pela incorporadora Arquiplan chamado CITZY Paulista.
- A operação conta com as seguintes garantias: 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*, com duration estimado em 1,7 ano



15. Almeida Junior (CDI + 2,99%)

- Operação estruturada envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para o grupo de shopping Almeida Júnior
- A operação conta com a alienação fiduciária do Shopping Neumarkt, localizado na Cidade de Blumenau, Santa Catarina, com Loan to Value abaixo de 50%.



16. Sendas (CDI + 2,75%)

- CRI com lastro em aluguéis a serem pagos pela Sendas (Grupo Pão de Açúcar) e garantia dos imóveis (lojas) localizados nas seguintes cidades: Curitiba – PR, Palmas – TO, Camaçari – BA e Castanhal – PA. Operação conta com LTV inicial de 80%.
- Além da cessão de recebíveis das lojas Assai, alienação fiduciária dos ativos, a estrutura de garantias também é contemplada pela fiança do Grupo Pão de Açúcar.
- Duration estimado de 4,2 anos.



CRIs

17. Barra (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.
- Duration de 4,5 anos e prazo de 9 anos



18. Grupo Pão de Açúcar (IPCA + 8,73%)

- 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.
- Duration de 4,5 anos e prazo de 9 anos



SAIBA MAIS SOBRE A V2

NOSSOS NÚMEROS



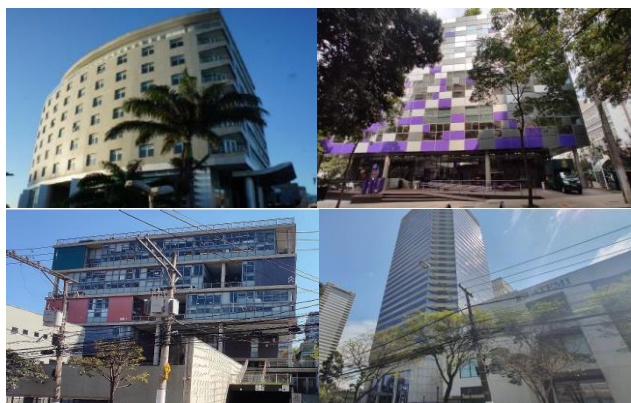
3 FIs listados



+7.000 investidores em FIs listados



13 Fundos sob gestão



VVC011

V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

- **Estratégia:** Corporativo
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 32.095,02 m²
- **Patrimônio:** R\$ 132,6 milhões
- **Cotistas:** 3.684

Dados de 31/10/2023



VVRI11

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII

- **Estratégia:** Renda Urbana
- **Gestão:** Ativa
- **ABL própria:** 16.207,00 m²
- **Patrimônio:** R\$ 38,6 milhões
- **Cotistas:** 114

Dados de 31/10/2023

INFORMAÇÕES GERAIS

Descrição	V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Site RI	ri.imobiliário@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
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

¹GLOSSÁRIO

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.