



# VECTIS JUROS REAL - FII

## VCJR11

### OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros imobiliários. O VCJR11 paga rendimentos mensais a seus cotistas e busca acompanhar a rentabilidade da NTN-B + 1% a 3% a.a.

#### Patrimônio líquido

R\$ **1,40 Bi**

#### Dividendos a pagar em 13/mar/23

R\$ **0,95/cota**

#### Número de cotistas

**14.072**

#### Cota

R\$ **94,83**  
patrimonial

#### Cota

R\$ **88,62**  
mercado

#### Taxa Média de CRIs MTM

**IPCA+ 10,0%** a.a.



Data base de 28/02/2023  
Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física  
**Palavras do gestor >>**



## Prezado(a) Cotista,

Gostaríamos de informar que o ano de 2023 teve início com alta de 0,53% no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), resultando em um acumulado de 5,77% nos últimos 12 meses, em linha com nossa previsão em cartas anteriores. O relatório Focus prevê que o IPCA acumulado para o final de 2023 seja de 5,90%, com expectativas positivas pela 11ª semana consecutiva.

O VCJR11 é um investimento de proteção patrimonial contra os efeitos da inflação, uma vez que repassa o IPCA, com dois meses de defasagem. Dessa forma, a base de distribuição de fevereiro será dezembro/22, com um registro de 0,62%. O Fundo distribuirá R\$ 0,95 por cota<sup>1</sup> a serem pagos no dia 13 de março de 2023, representando uma rentabilidade líquida de 117% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de fevereiro. Isso equivale a um Dividend Yield mensal de 1,07%.

Nos últimos 12 meses, o VCJR11 distribuiu R\$ 11,23 por cota. Com base em uma cota média ponderada de ingresso de R\$ 99,31, o Fundo apresenta um Dividend Yield líquido de impostos para pessoas físicas de 11,31%, em comparação com o IPCA acumulado de 5,52%<sup>2</sup>. Quando comparado com a NTN-B de maio de 2025, que possui vencimento mais próximo da duration do Fundo, 2,9 anos, a carteira do VCJR11 apresenta uma rentabilidade de 4,03% acima do retorno desse papel, uma vez que a NTN-B maio de 2025 está cotada em IPCA + 5,77%.a.a.<sup>3</sup>. No momento o Fundo está 105,8% alocado, sendo 102,3% em CRI e FII. Nossas operações possuem garantias concentradas no Estado de São Paulo em aproximadamente 78%.

A seguir, apresentamos uma análise de sensibilidade<sup>4</sup> dos retornos atuais do VCJR11 (líquido de taxa de administração) em diferentes preços das cotas no mercado secundário.

<sup>1</sup> Para o mês de fevereiro tivemos apenas 18 dias úteis

<sup>2</sup> Considera projeção de inflação Anbima para fevereiro de +0,77%

<sup>3</sup> Considera o *spread* sobre o IPCA das NTN-B25 em 28/02/2023

<sup>4</sup> Retorno atual da carteira líquido de taxa adm. Importante ressaltar que essas projeções são estimativas com base no cenário atual, de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento, recomendação de compra ou venda, consultoria ou análise de valores mobiliários, muito menos devem ser consideradas, em nenhuma hipótese, como promessa ou garantia de retorno esperado.



## NOTAS DO GESTOR

Preço Mercado	Deságio sobre Cota Patrimonial	Yield Líquido IPCA
<b>88,00</b>	-7,2%	11,1%
<b>88,50</b>	-6,7%	10,9%
<b>89,00</b>	-6,1%	10,7%
<b>89,50</b>	-5,6%	10,5%
<b>90,00</b>	-5,1%	10,2%
<b>90,50</b>	-4,6%	10,0%
<b>91,00</b>	-4,0%	9,8%
<b>91,50</b>	-3,5%	9,6%
<b>92,00</b>	-3,0%	9,4%
<b>92,50</b>	-2,5%	9,2%
<b>93,00</b>	-1,9%	9,0%
<b>93,50</b>	-1,4%	8,8%
<b>94,00</b>	-0,9%	8,6%

Com o objetivo de acelerar os investimentos, o Fundo mantém R\$ 81 milhões em operações compromissadas reversas. Tais operações possuem vencimento longo, permitindo maior monitoramento e controle de risco e liquidez de acordo com as políticas de gestão de risco da Gestora que, dentre outros, considera um percentual máximo para essas operações e critérios de custo a serem seguidos.

Gostaríamos de convidar todos os nossos investidores a nos acompanharem em nossas plataformas digitais, como o Instagram, LinkedIn e YouTube. Nestes canais, compartilhamos regularmente nossas perspectivas sobre o mercado e destacamos novas oportunidades de investimento que possam ser de interesse para nossos investidores.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## RETORNO DOS DIVIDENDOS

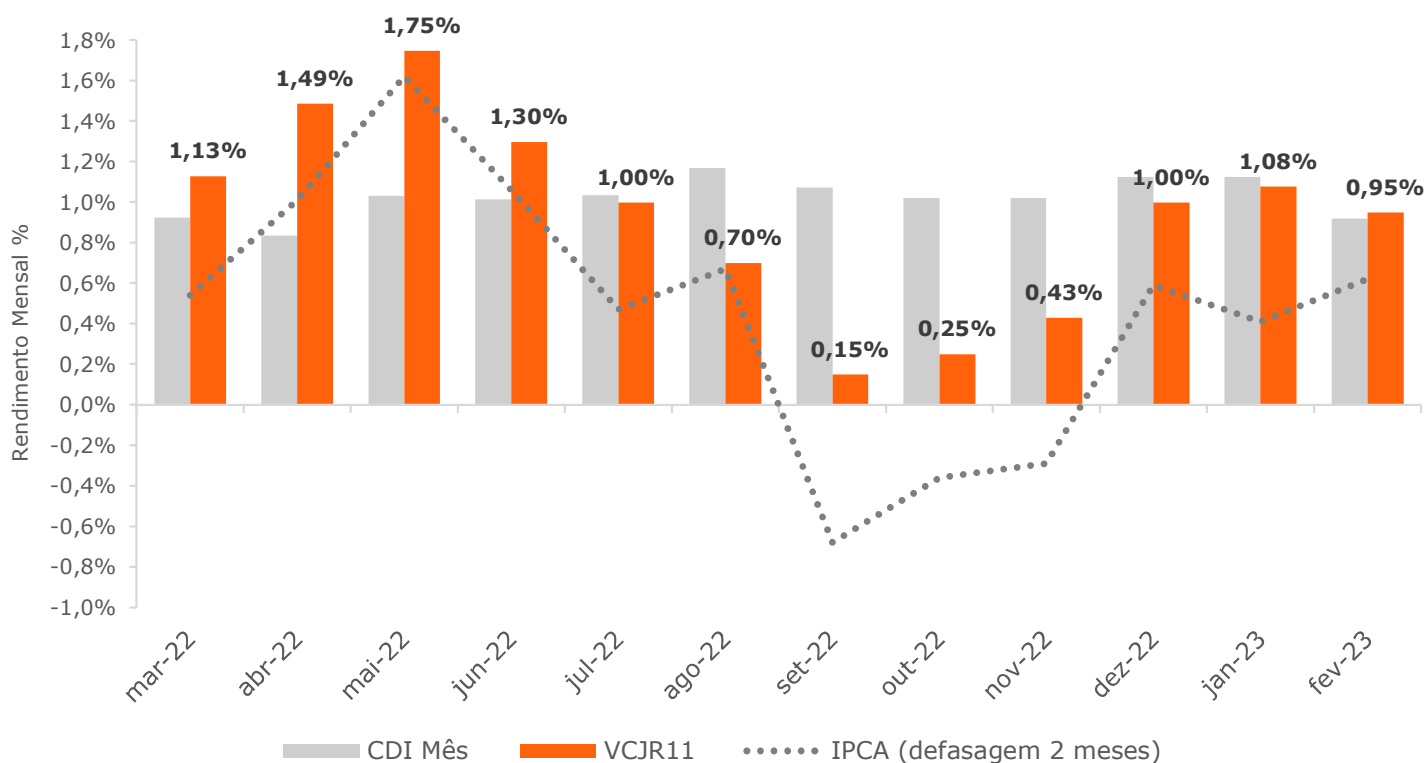
A distribuição de R\$ 0,95 por cota, referente ao mês de fevereiro, será paga no dia 13/03/2023 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 28/02/2023.

### Rendimento em fevereiro/23

\*Rendimento líquido da Cota Média de 1ª Emissão, isento de IR para pessoa física

Distribuição de  
**R\$ 0,95**  
Por cota

Equivalente a  
**103%**  
do CDI\*



Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 3ª Emissão <sup>2</sup> : R\$ 95,34		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>1</sup>	Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>1</sup>
fev/23	0,95	0,92%	0,95%	103%	121%	1,00%	108%	127%
jan/23	1,08	1,12%	1,08%	96%	113%	1,13%	100%	118%
dez/22	1,00	1,12%	1,00%	89%	104%	1,05%	93%	109%
nov/22	0,43	1,02%	0,43%	42%	49%	0,45%	44%	52%
out/22	0,25	1,02%	0,25%	24%	29%	0,26%	25%	29%
set/22	0,15	1,07%	0,15%	14%	16%	0,16%	14%	16%
ago/22	0,70	1,17%	0,70%	60%	70%	0,73%	62%	73%
jul/22	1,00	1,03%	1,00%	96%	113%	1,05%	101%	119%
jun/22	1,30	1,01%	1,30%	128%	151%	1,36%	134%	158%
mai/22	1,75	1,03%	1,75%	169%	199%	1,84%	178%	209%
abr/22	1,49	0,83%	1,49%	178%	210%	1,56%	187%	220%
mar/22	1,13	0,92%	1,13%	122%	144%	1,19%	128%	151%

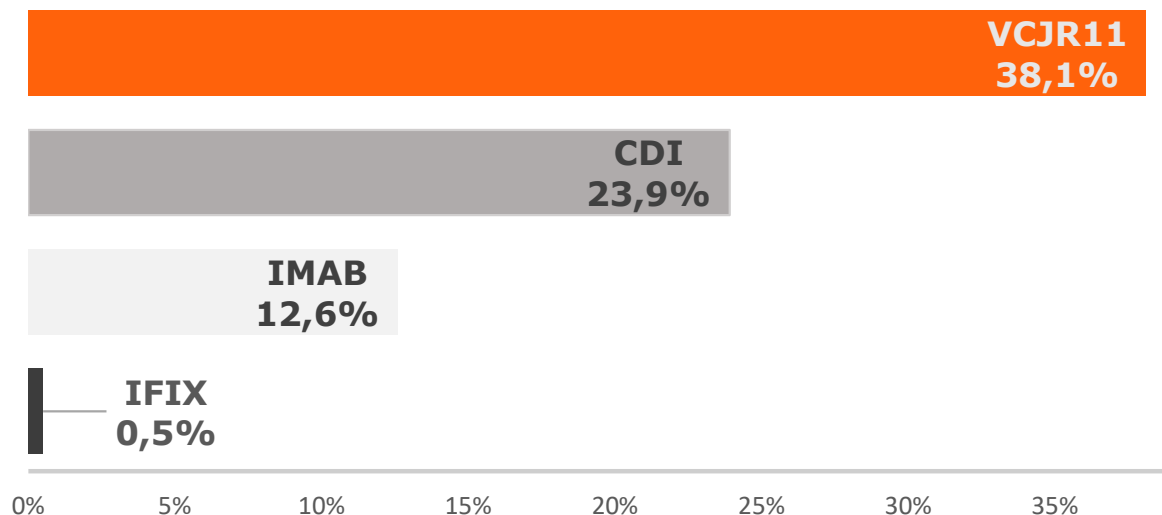
<sup>1</sup> Considera uma alíquota de IR de 15%

<sup>2</sup> Referente à 3ª Emissão de cotas do Fundo.



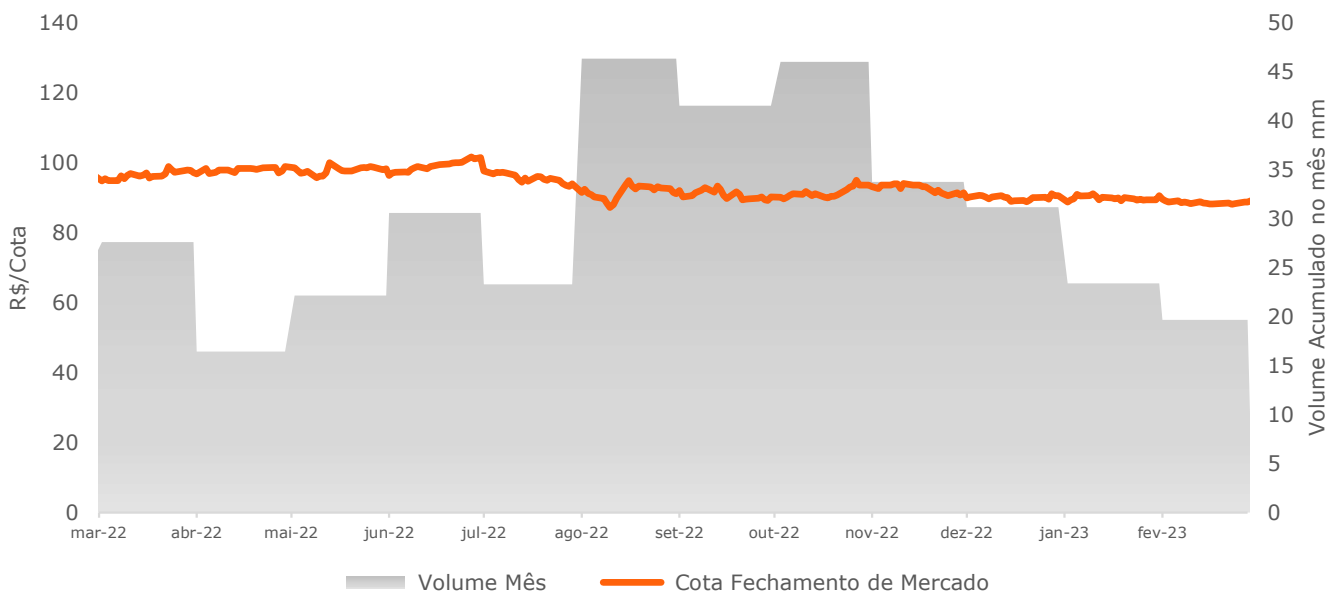
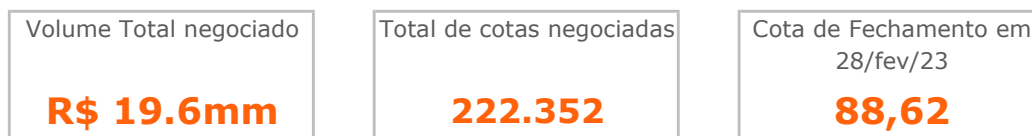
## RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

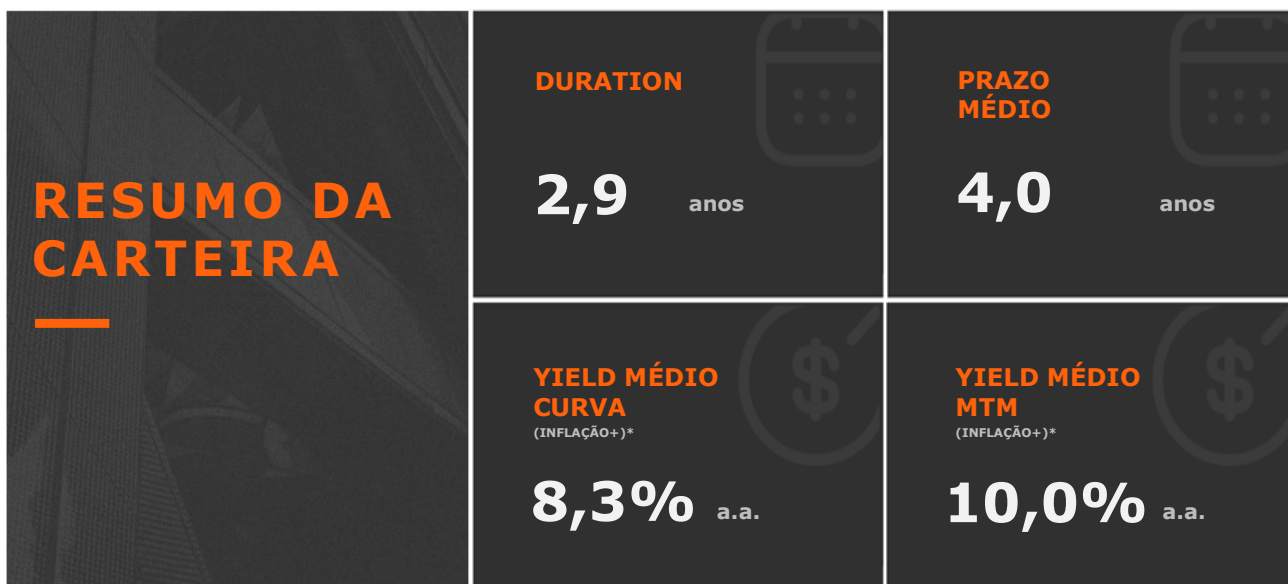
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

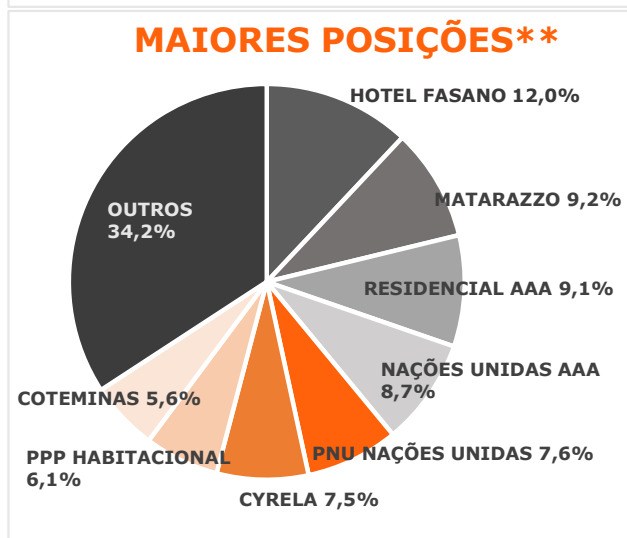
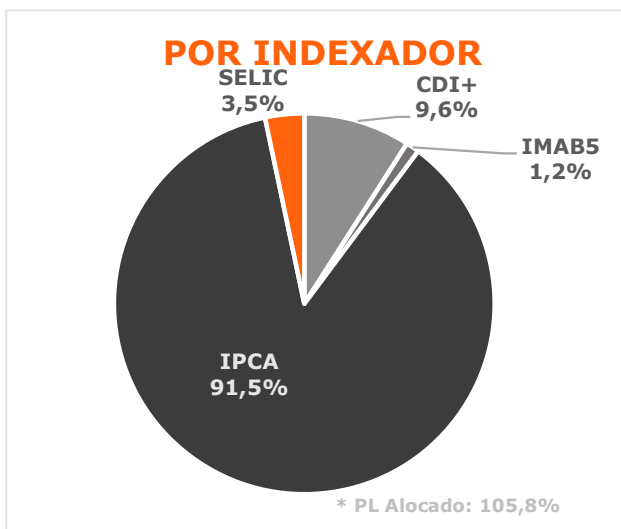
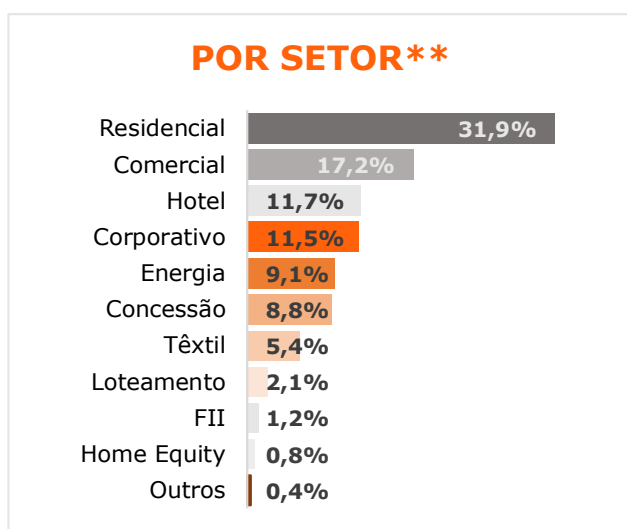
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em fevereiro de 2023, foram negociadas 222.352 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 19,6 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,1 milhões.





\*Yields brutos

## RESUMO DOS ATIVOS



\*\*Referente à Carteira de CRI



## RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Total de receitas	18.165.327	22.834.868	29.878.772	23.857.563	17.845.981	14.874.688	4.342.178	5.440.403	9.994.373	18.108.145	19.017.117	16.659.997
Receita CRI	16.766.249	22.110.585	28.686.241	22.867.254	16.914.161	14.000.133	3.723.694	4.986.065	9.346.530	17.260.129	18.457.749	16.114.831
Receita Renda Fixa	1.399.078	724.282	1.192.531	990.308	931.820	874.555	618.483	454.338	647.843	848.017	559.368	545.165
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-314.793	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659	-196.775	-139.159	-102.226	-145.765	-186.600	-125.858	-122.662
Despesas Fundo	-1.841.289	-1.656.895	-2.907.051	-2.725.398	-2.720.820	-3.058.828	-2.783.106	-2.745.670	-2.706.864	-2.846.990	-3.003.690	-2.486.127
Lucro Líquido	16.009.246	21.015.009	26.681.042	20.909.345	14.915.501	11.619.085	1.419.914	2.592.507	7.141.744	15.074.555	15.887.570	14.051.208
Reserva	-385.492	295.767	-914.094	-1.768.184	-191.531	-1.312.306	788.682	1.766.876	-810.437	-350.585	0	0
Lucro por cota	1,16	1,45	1,75	1,30	1,00	0,70	0,15	0,30	0,43	1,00	1,08	0,95
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>1,13</b>	<b>1,49</b>	<b>1,75</b>	<b>1,30</b>	<b>1,00</b>	<b>0,70</b>	<b>0,15</b>	<b>0,25</b>	<b>0,43</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>0,95</b>

## CARTEIRA DE ATIVOS

Nº	Ativo	Cód. CETIP	Emissor	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Taxa de Aquisição IPCA +	Taxa MTM IPCA+	Valor Curva R\$MM	Valor Mercado R\$ MM	Duration (Anos)	%PL
1	CRI	21C0732722	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,3%	8,9%	6,3%	8,9%	177,2	167,5	2,3	12,0%
2	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	10,5%	11,2%	10,5%	11,2%	133,5	129,1	5,2	9,2%
3	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,0%	10,6%	8,0%	10,6%	132,8	127,0	1,9	9,1%
4	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,0%	10,7%	8,0%	10,7%	127,4	121,0	2,1	8,7%
5	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,0%	9,9%	10,0%	10,4%	107,8	106,7	2,0	7,6%
6	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,9%	7,7%	3,9%	7,7%	112,4	104,7	2,0	7,5%
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,0%	9,6%	6,0%	9,6%	104,8	85,1	5,3	6,1%
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,0%	9,0%	8,0%	9,0%	77,0	77,7	3,4	5,6%
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,0%	12,3%	11,0%	12,3%	75,3	70,6	4,6	5,1%
10	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,0%	4,0%	10,7%	10,7%	43,8	43,7	1,4	3,1%
11	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,3%	9,7%	7,3%	9,7%	42,8	41,6	1,3	3,0%
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,0%	5,0%	11,4%	11,4%	40,1	40,1	1,9	2,9%
13	CRI	22C0508211	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	CDI+	4,3%	4,3%	11,2%	11,2%	35,3	35,3	3,6	2,5%
14	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,8%	9,3%	7,8%	9,3%	37,9	34,9	4,9	2,5%
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,0%	9,5%	9,0%	9,5%	33,7	33,2	3,1	2,4%
16	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,1%	7,5%	7,1%	7,5%	32,8	32,6	2,4	2,3%
17	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	9,0%	12,6%	9,0%	12,6%	31,2	29,7	1,5	2,1%
18	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,0%	10,6%	11,0%	10,6%	29,3	29,6	2,6	2,1%
19	CRI	22L1463473	VIRGO	PORTE	IPCA	11,1%	10,7%	11,1%	10,7%	28,6	28,8	1,3	2,1%
20	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,8%	9,3%	7,8%	9,3%	26,2	24,0	5,1	1,7%
21	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,5%	10,1%	7,5%	10,1%	19,1	18,2	2,0	1,3%
22	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,1%	4,1%	10,4%	10,4%	10,0	10,0	2,0	0,7%
23	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,0%	7,9%	5,0%	7,9%	7,5	7,1	2,3	0,5%
24	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,0%	5,5%	11,8%	11,8%	5,0	5,1	1,8	0,4%
25	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,0%	9,3%	6,0%	9,3%	4,5	4,3	1,9	0,3%
26	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,2%	7,3%	5,2%	7,3%	4,0	3,6	4,7	0,3%
27	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,3%	9,4%	7,3%	9,4%	0,5	0,4	4,4	0,0%
28	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5					16,8	16,8		1,2%
29	RF	OVER			SELIC					48,4	48,4		3,5%
<b>TOTAL</b>										<b>1.546,0</b>	<b>1.476,9</b>		<b>105,8%</b>

## ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

**Cidade Matarazzo:** A companhia solicitou que parte do financiamento do projeto Cidade Matarazzo fosse indexado ao CDI. Dessa forma, a operação que consta na carteira do Fundo foi reestruturada de forma a garantir que sua remuneração seja equivalente a eventuais novas tranches em CDI. Assim, alteramos a remuneração inicial da operação, que passou de de IPCA + 9% a.a. para IPCA + 10,5% a.a., sendo que esta remuneração será repactuada anualmente, considerando a evolução do projeto e a variação das NTN-Bs.

**Serpasa:** Foram utilizados recursos do Fundo Reserva para pagamento dos juros da operação, estando pendente a recomposição do Fundo pela Companhia. Em função da utilização destes recursos, não houve qualquer impacto nos rendimentos do VCJR11 no presente mês. O projeto teve atraso em função da demora na obtenção da licença de operação na ANP. A pedido dos credores, a Alvarez & Marsal foi contratada para auxiliar a empresa. Estamos acompanhando a situação de perto e ressaltamos que a operação representa 0,4% da carteira do fundo.

**Encalço – Dahma:** A companhia solicitou que os índices financeiros da operação fossem atualizados. Dessa forma, além da inclusão de novo índice para acompanhamento da dívida bruta da companhia, a remuneração da operação foi ajustada de IPCA + 8% a.a. para IPCA + 9% a.a..



## RESUMO DOS ATIVOS



Nota<sup>1</sup>: LTV Inicial apenas com CEPACs. Projeto será vinculado após aprovação Prefeitura.

### Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



**Concentração:**  
9,1%PL



**Juros:**  
IPCA+8% a.a.



**LTV:**  
85%<sup>1</sup>



**Data Venc. Operação:**  
nov/26

Vila Olímpia - São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança Acionista;
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel, CEPACs e direito construtivo);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas – a ser constituída).



### Porte



**Concentração:**  
2,1%PL



**Juros:**  
IPCA+11,14% a.a.



**LTV:**  
Aprox. 37%



**Data Venc. Operação:**  
dez/25

São Paulo/SP

#### Garantias

- AF de terreno com valor de liquidação forçada de 136 MM
- CF de recebíveis no valor de 23,7 MM
- Aval dos sócios PFs
- Fundo de reserva e despesas



### Creditas Home Equity



**Concentração:**  
0,3%PL



**Juros:**  
IPCA+5,5% a.a.<sup>1</sup>



**LTV:**  
Aprox. 37%



**Data Venc. Operação:**  
fev/35

São Paulo/SP<sup>2</sup> – 37%

Demais cidades/SP – 31%

Outras localidades – 32%

#### Garantias

- AF de Imóveis;
- Índices de Cobertura mínimos para séries sênior e mezanino.

Nota<sup>1</sup>: Combinação das séries sênior e mezanino.  
Nota<sup>2</sup>: 67,9% da carteira é constituída de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 37% na cidade de SP.

## RESUMO DOS ATIVOS



Nota<sup>1</sup>: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

### PPP Habitacional – Condomínio Júlio Prestes<sup>1</sup>



**Concentração:**  
**6,1%PL**



**Juros:**  
**IPCA+6% a.a.**



**LTV:**  
**<2%**



**Data Venc. Operação:**  
**jan/36**

Júlio Prestes - São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança CPP (6 PMTs), garantida por penhor de cotas de Fundo DI no Banco do Brasil;
- Penhor sobre Fluxo de recebíveis de contratos imobiliários da CDHU.



Nota<sup>1</sup>: Projeto foi vinculado após andamento de obras com redução do LTV para 50%.

Nota<sup>2</sup>: A segunda emissão da operação foi emitida com um volume total de R\$35MM a uma taxa de CDI+4,3% a.a.

### Residencial AAA nas Nações Unidas para aluguel



**Concentração:**  
**8,7%PL**



**Juros:**  
**IPCA+8% a.a.**  
**CDI+4,1% a.a.<sup>2</sup>**



**LTV:**  
**50%<sup>1</sup>**



**Data Venc. Operação:**  
**mar/27**

Granja Julieta - São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança Acionistas;
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas).



Nota<sup>1</sup>: 74% da carteira é de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 54% na cidade de SP.

### CashME - Home Equity



**Concentração:**  
**0,5%PL**



**Juros:**  
**IPCA+5,0% a.a.**  
**(série sênior)**



**LTV:**  
**52%**



**Data Venc. Operação:**  
**dez/28**

São Paulo/SP<sup>1</sup> – 54%  
Demais cidades/SP – 20%  
Outras localidades – 26%

#### Garantias

- AF de Imóveis;
- Série Subordinada (30% da emissão).

## RESUMO DOS ATIVOS



### Tecnisa - Financiamento de projetos



**Concentração:**  
**3%PL**



**Juros:**  
**IPCA+7,25% a.a.**



**LTV:**  
**74%**



**Data Venc. Operação:**  
**mai/25**

Jardim das Perdizes - São Paulo/SP

#### Garantias

- AF de Cotas (SPE proprietária do Jardim das Perdizes).



### Cyrela - Financiamento de projetos



**Concentração:**  
**7,5%PL**



**Juros:**  
**IPCA+3,9% a.a.**



**LTV:**  
**45%**



**Data Venc. Operação:**  
**abr/25**

Moema - São Paulo/SP

#### Garantias

- AF de cotas de SPE (projeto residencial).



### Moreias



**Concentração:**  
**2,1%PL**



**Juros:**  
**IPCA+11,0% a.a.**



**LTV:**  
**~25%**



**Data Venc. Operação:**  
**jun/26**

Moreias/CE

#### Garantias

- AF de Imóveis;  
- AF de Quotas;  
- AF de Participação Societária em Projeto Hoteleiro;  
- Fiança;  
- Fundo de Despesas;  
- Fundo de Reserva;  
- Fundo de Juros;  
- Cessão Fiduciária de Recebíveis.



## RESUMO DOS ATIVOS



### Hotel Fasano Itaim e Studios



**Concentração:**  
**12%PL**



**Juros:**  
**IPCA+6,25% a.a.**



**LTV:**  
**Mínimo de 70%**



**Data Venc. Operação:**  
**mar/28**

São Paulo/SP

#### Garantias

- Alienação fiduciária de cotas;
- CF dos rendimentos dos fundos de investimento que detém as unidades hoteleiras e studios; e
- Fiança da Gafisa S.A.



### Moura Dubeux – Estoque residencial e corporativo



**Concentração:**  
**0,3%PL**



**Juros:**  
**IPCA+6,0% a.a.**



**LTV:**  
**70%**



**Data Venc. Operação:**  
**mar/25**

Maceió/AL, Salvador/BA,  
Caruaru/PE e Fortaleza/CE

#### Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros.



### Damha



**Concentração:**  
**2,1%PL**



**Juros:**  
**IPCA+8,0% a.a.**



**LTV:**  
**22%**



**Data Venc. Operação:**  
**jun/26**

Estado SP – 53% | Outras localidades – 47%

#### Garantias

- Fiança;
- CF Fluxo de Recebíveis;
- Alienação fiduciária de Cotas;
- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de reserva e de despesas.

## RESUMO DOS ATIVOS



### WTorre

**Concentração:**  
1,3%PL

**LTV:**  
100%<sup>1</sup>

São Paulo/SP

**Juros:**  
IPCA+7,50% a.a.

**Data Venc. Operação:**  
jul/27

#### Garantias

- Seguro no valor integral do saldo devedor;
- Cessão fiduciária de Recebíveis; e
- Aval dos sócios.

Nota<sup>1</sup>: Seguro pagamento no valor integral do saldo devedor da dívida.6.6



### Coteminas

**Concentração:**  
5,6%PL

**LTV:**  
50%

São Gonçalo do Amarante/RN

**Juros:**  
IPCA+8,0% a.a.

**Data Venc. Operação:**  
jul/31

#### Garantias

- AF dos imóveis comerciais do Complexo Seridó;
- CF dos recebíveis oriundos de contratos de locação dos Imóveis Comerciais; e
- Fiança dos sócios



### Athon (Título Verde)

**Concentração:**  
4,2%PL

**LTV:**  
<80%

Matões/MA, Maraba/PA,  
Cidade de Mãe do Rio/PA, Quissamã/RJ

**Juros:**  
IPCA+7,75% a.a.

**Data Venc. Operação:**  
ago/35

#### Garantias

- Fiança;
- Alienação fiduciária de quotas;
- Alienação fiduciária de equipamentos;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Aval Corporativo até os inícios das operações.

**Título Verde:**  
Certificado pela Climate Bonds Initiative e pela SITAWI Finanças do Bem.



## RESUMO DOS ATIVOS



### Global Realty

**Concentração:**  
2,4%PL

**LTV:**  
50%

São Paulo/SP

**Juros:**  
IPCA+9,0% a.a.

**Data Venc. Operação:**  
out/26

#### Garantias

Cotas de SPE (onde será constituído o projeto);  
- AF do terreno (onde será constituído o projeto);  
- AF das futuras unidades;  
- AF de 8 unidades do empreendimento Sky Park Tuití;  
- CF de parte dos resultados do empreendimento Sky Park Tuití;  
- CF das vendas das futuras



### Nortis

**Concentração:**  
2,3%PL

**LTV:**  
50%

São Paulo/SP

**Juros:**  
IPCA+7,15% a.a.

**Data Venc. Operação:**  
out/27

#### Garantias

- AF de cotas de 12 SPES;  
- CF dos lucros de 12 SPES;  
- Fiança dos sócios.



### PNU Nações Unidas

**Concentração:**  
7,6%PL

**LTV:**  
60%

São Paulo/SP

**Juros:**  
IPCA+10,0% a.a.  
CDI+4,1% a.a.<sup>1</sup>

**Data Venc. Operação:**  
jul/25

#### Garantias

- Fiança;  
- Cessão fiduciária de recebíveis de subsidiária integral da Votorantim S.A;  
- Seguro de garantia financeira.

Nota<sup>1</sup>: A terceira emissão da operação foi emitida com um volume total de R\$30MM, sendo R\$20MM a uma taxa de IPCA+10% a.a. e R\$10MM a taxa de CDI+4,1% a.a.

## RESUMO DOS ATIVOS



### Complexo Cidade Matarazzo



**Concentração:**  
**9,2%PL**



**Juros:**  
**IPCA+9,0% a.a.**



**LTV**  
**36%**



**Data Venc. Operação:**  
**jun/40**

São Paulo/SP

#### Garantias

- Garantias de aval da companhia;
- Alienação fiduciária da parte comercial do imóvel Cidade Matarazzo;
- Cessão fiduciária de fluxo de recebíveis de direitos de marca (naming rights), estacionamento e lojas do empreendimento comercial (*Mall*).



### Origio Energia



**Concentração:**  
**5,1%PL**



**Juros:**  
**IPCA+11,0% a.a.**



**LTV**  
**42%**



**Data Venc. Operação:**  
**mar/37**

Minas Gerais - Cidade de Papagaios, Passos, Pitangui, Araçuaí, Arcos, São Gotardo

#### Garantias

- Alienação fiduciária de equipamentos;
- Cotas das SPEs;
- Direitos de superfície das fazendas solares;
- Seguro garantia e fiança do grupo.



### Pacaembu



**Concentração:**  
**2,9%PL**



**Juros:**  
**CDI+5,0%**



**LTV**  
**65%**



**Data Venc. Operação:**  
**mar/27**

São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança;
- Cessão fiduciária de de direitos creditórios de todos os recebíveis presentes e futuros do projeto
- alienação fiduciária de 100% das cotas da devedora;
- alienação fiduciária de cotas de veículo de investimento na devedora;
- coobrigação de sócios da devedora, incluindo a cessão fiduciária de conta vinculada;
- fianças dos acionistas pessoa física.

Nota: Em caso de evento de liquidez durante o prazo da operação, a taxa da operação poderá chegar a CDI +9%a.a.

## RESUMO DOS ATIVOS



### Embraed

**Concentração:**  
3,1%PL

**LTV:**  
50%

**Juros:**  
CDI+4,0%

**Data Venc. Operação:**  
abr/26

#### Garantias

- AF de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fiança de sócios e empresas do grupo

Balneário Camboriu/SC



### Serpasa

**Concentração:**  
0,4%PL

**LTV:**  
65%

**Juros:**  
CDI+6,0%

**Data Venc. Operação:**  
abr/27

#### Garantias

- Aval;
- Alienação Fiduciária de imóveis rurais com LTV de, pelo menos, 65% em valor de liquidação forçada;
- Fundos de reserva e despesas;

Muquém do São Francisco / BA



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**Nome**

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**Tipo de Fundo e Prazo**

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.

**CNPJ**

32.400.250/0001-05

**Data de Início do Fundo**

09/out/19

**Público Alvo**

Investidores em Geral

**Gestor**

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

**Custódia**

Itaú Unibanco

**Administrador**

Intrag DTVM Ltda

**Ticker**

VCJR11

**Taxa de Administração**

1,60% a.a.

**Taxa de Performance**

Não há

Este material foi elaborado pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Vectis Juros Real Fundo de Investimento imobiliário - FII ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) ou nos websites da instituição administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. O Fundo não conta com garantia da instituição administradora, da Gestora, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Instituição administradora: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 62.418.140/0001-31. Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar - SP.

