



# 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\$ **1,39 Bi**

#### Dividendos a pagar em 13/jul/22

R\$ **1,30/cota**

#### Número de cotistas

**11.366**

#### Cota

R\$ **94,11**  
patrimonial

#### Dividend Yield

**17,8%** a.a.  
Sobre cota patrimonial

#### Rentabilidade equivalente

**136%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota patrimonial

R\$ **101,29**  
mercado

**16,5%** a.a.  
Sobre cota do mercado

**127%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota do mercado



Data base de 30/06/2022

<sup>1</sup>Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

**Palavras do gestor >>**

**Prezado Cotista,**

O Fundo distribuirá R\$ 1,30 por cota, pagos no dia 13 de julho de 2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida para o investidor pessoa física de 127% do CDI sobre a cota de fechamento de 30 de junho de 2022. A redução do valor distribuído em relação ao mês anterior é reflexo exclusivamente da queda do IPCA, que atingiu 1,62% em março contra 1,06% em abril. Ressaltamos que o objetivo principal do nosso Fundo é proteger o poder de compra dos cotistas.

Em junho, o IPCA-15 registrou alta de 0,69%, ante 0,59% no mês anterior, ficando novamente acima das expectativas de mercado de 0,62%, segundo a Reuters. De acordo com o relatório do Banco Itaú, publicado em junho de 2022, a projeção para o IPCA em 2022 permanece acima da meta e os preços devem seguir pressionados ao longo do segundo semestre. O IPCA em abril atingiu seu maior nível para o mês.

Como temos frisado nas últimas cartas, as operações do Fundo, em sua maioria, repassam a inflação com dois meses de defasagem, de modo que o VCJR11 se torna uma excelente proteção em tempos de instabilidade e pressão inflacionária.

No primeiro semestre deste ano, distribuímos R\$ 8,00 em dividendos acumulados para nossos cotistas e, junto com a valorização da cota, chegamos a uma rentabilidade de 10,45% no ano, considerando as datas de fechamento de 31/12/2021 (R\$ 98,95) e 30/06/2022 (R\$ 101,29).

Mesmo durante todo o processo de captação, encerrado no mês de maio, as novas operações ajudaram a melhorar a rentabilidade total do Fundo fazendo com que a distribuição do VCJR11 estivesse entre as melhores do mercado no comparativo com a carteira recomendada do Itaú.

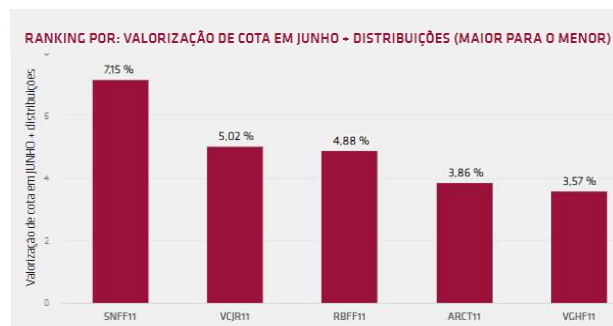
|               | jun/22      |              | mai/22      |              | abr/22      |              | mar/22      |              | fev/22      |              |
|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|               | R\$/cota    | DY           | R\$/cota    | DY           | R\$/cota    | DY           | R\$/cota    | DY           | R\$/cota    | DY           |
|               |             |              |             |              |             |              |             |              |             |              |
| <b>VCJR11</b> | <b>1,30</b> | <b>16,5%</b> | <b>1,75</b> | <b>23,6%</b> | <b>1,49</b> | <b>19,7%</b> | <b>1,13</b> | <b>15,0%</b> | <b>1,08</b> | <b>14,1%</b> |
| BRCO11        | 0,77        | 9,9%         | 0,65        | 8,1%         | 0,63        | 7,7%         | 0,63        | 7,9%         | 0,63        | 7,9%         |
| HGCR11        | 1,20        | 14,8%        | 1,15        | 13,8%        | 1,10        | 13,2%        | 1,05        | 12,5%        | 1,05        | 12,7%        |
| HGRU11        | 1,20        | 12,8%        | 0,82        | 8,6%         | 0,82        | 8,9%         | 0,82        | 9,0%         | 0,76        | 8,4%         |
| KNHY11        | 1,28        | 15,8%        | 1,75        | 22,0%        | 1,55        | 19,6%        | 1,21        | 15,1%        | 1,10        | 13,7%        |
| KNIP11        | 1,50        | 19,3%        | 1,70        | 21,7%        | 1,70        | 21,9%        | 1,35        | 17,2%        | 1,08        | 13,4%        |
| LVBII1        | 0,74        | 9,4%         | 0,74        | 9,0%         | 0,74        | 9,3%         | 0,72        | 8,9%         | 0,71        | 9,0%         |
| RBRP11        | 0,45        | 9,8%         | 0,45        | 9,1%         | 0,45        | 8,2%         | 0,42        | 7,9%         | 0,42        | 7,9%         |
| VILG11        | 0,71        | 9,3%         | 0,70        | 8,8%         | 0,70        | 8,6%         | 0,70        | 8,8%         | 0,70        | 8,5%         |
| KNCR11        | 1,05        | 13,1%        | 1,08        | 13,4%        | 0,97        | 12,0%        | 1,00        | 12,6%        | 0,83        | 10,4%        |

Carteira Recomendada de Fundos Imobiliários Itaú BBA.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**NOTAS DO GESTOR**

Como resultado do compromisso da nossa diligência, tivemos no mês de junho a segunda melhor performance FII dentre os fundos que compõem o IFIX, de acordo com o Clube FII.



Fonte: [Clube FII](#)

Reiteramos aos nossos cotistas que para realizar a comparação do VCJR11 com índice IPCA, algumas características do Fundo e de mercado devem ser consideradas em sua análise:

1. O VCJR11 é um fundo que distribui rendimentos mensais, sendo o diferencial do produto a geração de renda mensal isenta de Imposto de Renda para o investidor pessoa física. Sendo assim, as análises devem considerar o reinvestimento dos dividendos distribuídos na cota de mercado no momento de seu recebimento;
2. A maior parte da carteira do Fundo está indexada ao IPCA com uma defasagem de 2 meses. Desta forma, a curva a ser considerada tem que levar em conta essa diferença temporal;
3. Em seu regulamento, o Fundo tem como objetivo proporcionar a seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional indexados à inflação acrescido de spread de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano. Portanto, a comparação a ser realizada para verificar a adequação do produto ao que ele se propõe deve ser com os indicadores IMAB (que se refere a uma categoria de índices que acompanham carteira de títulos públicos atrelados ao IPCA); e
4. O Fundo, por ter em sua carteira apenas títulos de renda fixa, acaba se comportando como um ativo de renda fixa: sofre volatilidade de marcação a mercado quando há variações na taxa de juros. Seu valor patrimonial e, conseqüentemente, a sua cota a mercado pode ser impactada pela alta da taxa básica de juros. Para se ter uma comparação com outros indexadores, como o IPCA, a cota do Fundo deve ser ajustada sem o efeito de variação no

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## NOTAS DO GESTOR





## NOTAS DO GESTOR

Consideradas as características anteriores, quando analisamos o retorno do Fundo, reinvestindo os rendimentos distribuídos a mercado e sem considerar a variação da cota no mercado secundário, seu rendimento desde o início do Fundo é de 30,7%, 7,1% acima do IPCA(-2m), líquido de imposto de renda para pessoas físicas, ou o equivalente a IMAB + 21,6% (IMAB + 23,5% considerando variação do Fundo no mercado secundário). Vale ressaltar, ainda, que o rendimento pago pelo Fundo nesse período foi parcialmente impactado pelos processos de alocação, que, por sua vez, aumentaram a rentabilidade ponderada da carteira para o longo prazo, bem como diversificou a carteira, diminuindo a concentração em ativos.

Salientamos que o pequeno percentual de caixa do Fundo, mostrado na carteira de junho, encontra-se comprometido com o desembolso de tranches já contratadas, referentes a operações existentes na carteira do Fundo, e com a emissão de um novo investimento, que teve seu desembolso prorrogado para o mês de julho por motivos de finalização de diligência e registro de garantias em cartórios.

Ainda, como compromisso com as melhores práticas ESG, a Vectis neutralizou a sua pegada de carbono administrativa através de compras de crédito de carbono da MOSS, cujos recursos são voltados para preservação da fauna, flora e recursos hídricos de florestas nativas, além do desenvolvimento social de comunidades locais. A sustentabilidade e as questões climáticas são um tema prioritário para a Vectis e trabalhamos em nome dos nossos cotistas para contribuir com um futuro próspero.

Aproveitamos para convidar todos os nossos investidores a nos seguir em nossas plataformas digitais (Instagram, LinkedIn e YouTube), onde comunicamos nossas visões de mercado e novas oportunidades.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## RETORNO DOS DIVIDENDOS

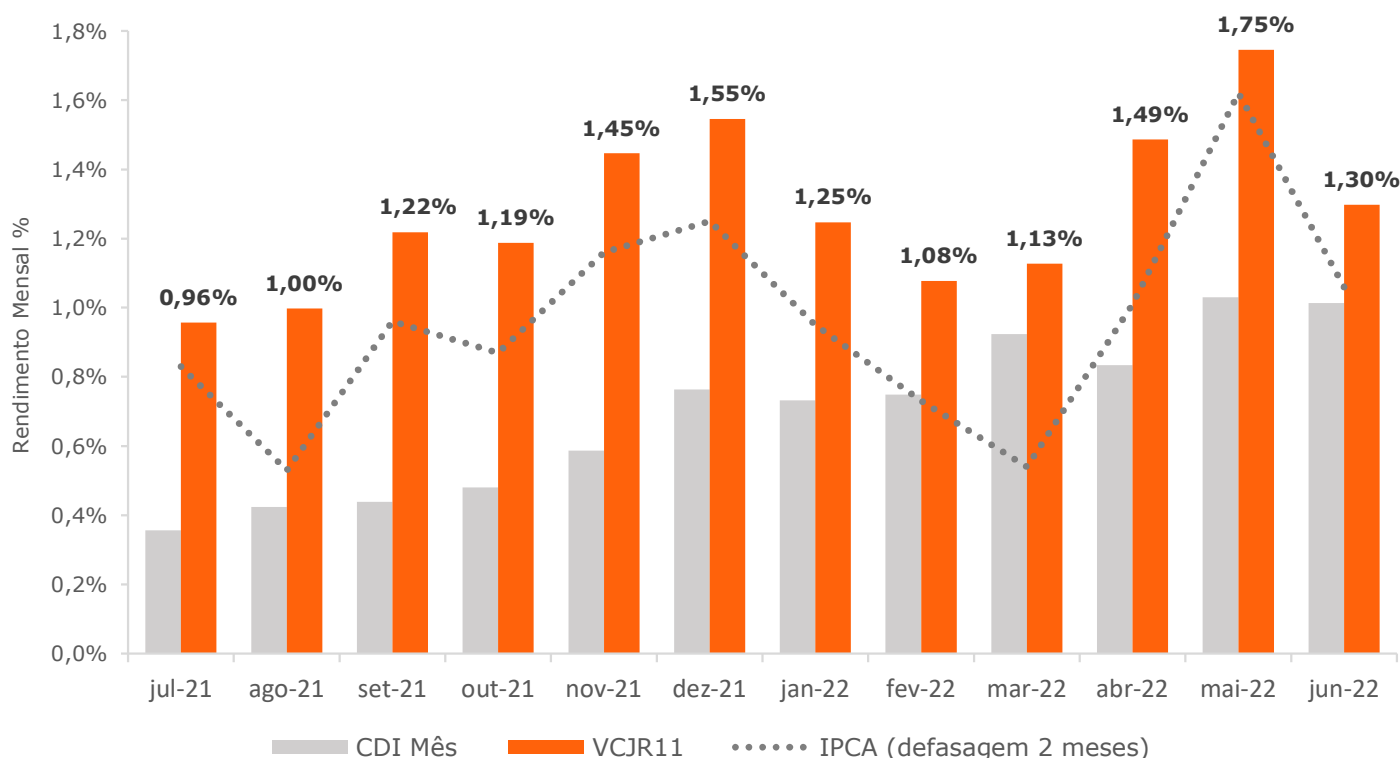
A distribuição de R\$ 1,30 por cota, referente ao mês de junho, será paga no dia 13/07/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 30/06/2022.

### Rendimento em junho/22

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

Distribuição de  
**R\$ 1,30**  
Por cota

Equivalente a  
**128%**  
do CDI\*



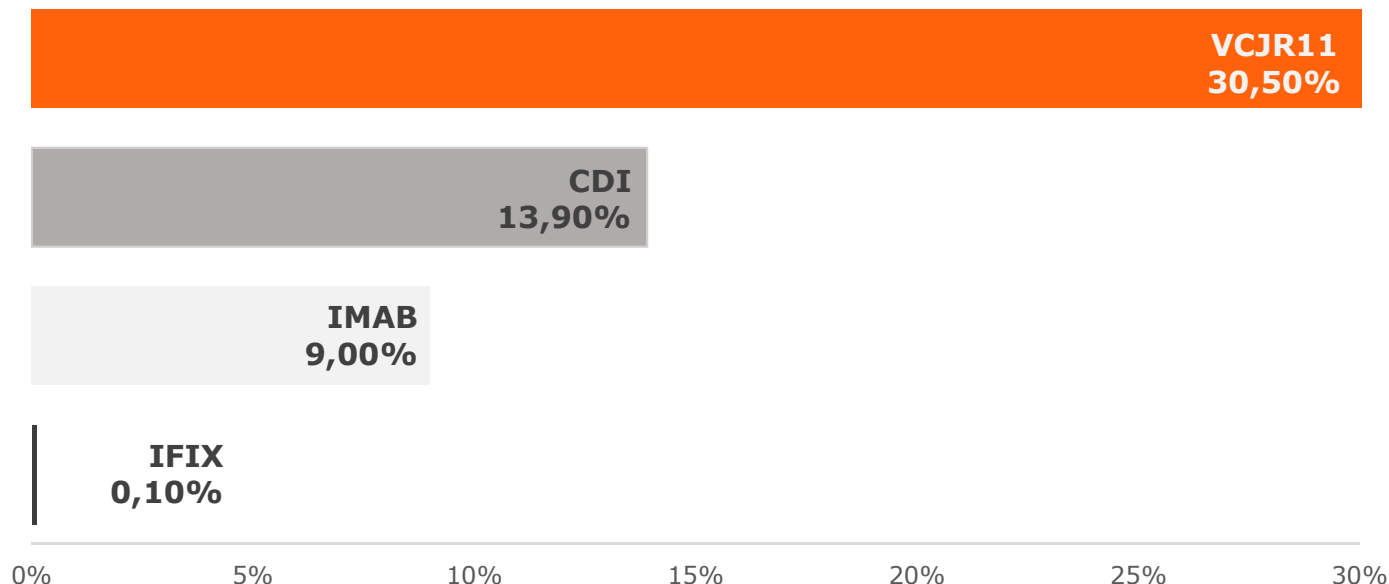
| Mês    | Dividendo por Cota | Taxa DI | Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23 |      |                            | Cota Média de 3ª Emissão <sup>2</sup> : R\$ 95,34 |      |                            |
|--------|--------------------|---------|--------------------------------------|------|----------------------------|---|------|----------------------------|
|        |                    |         | Fundo                                | % DI | % DI Gross-up <sup>1</sup> | Fundo   | % DI | % DI Gross-up <sup>1</sup> |
| 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%                       |
| fev/22 | 1,08               | 0,75%   | 1,08%                                | 144% | 169%                       | 1,13%   | 151% | 178%                       |
| jan/22 | 1,25               | 0,73%   | 1,25%                                | 170% | 200%                       | 1,31%   | 179% | 211%                       |
| dez/21 | 1,55               | 0,76%   | 1,55%                                | 203% | 238%                       | -   | -    | -                          |
| nov/21 | 1,45               | 0,59%   | 1,45%                                | 247% | 290%                       | -   | -    | -                          |
| out/21 | 1,19               | 0,48%   | 1,19%                                | 247% | 291%                       | -   | -    | -                          |
| set/21 | 1,22               | 0,44%   | 1,22%                                | 278% | 327%                       | -   | -    | -                          |
| ago/21 | 1,00               | 0,42%   | 1,00%                                | 235% | 277%                       | -   | -    | -                          |
| jul/21 | 0,96               | 0,36%   | 0,96%                                | 269% | 317%                       | -   | -    | -                          |

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

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

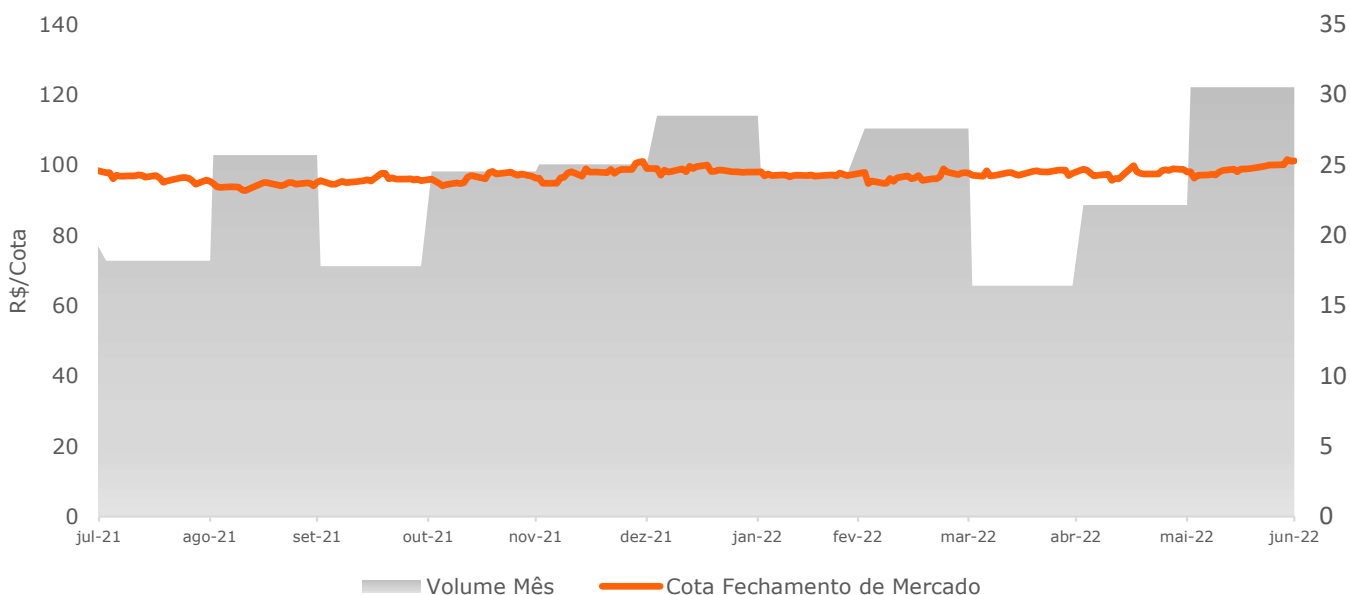
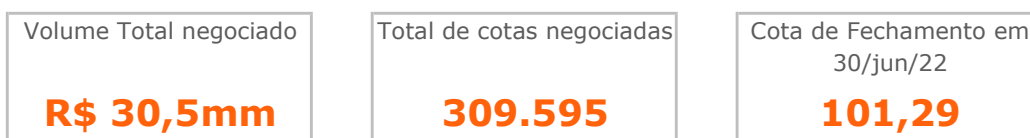
## RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

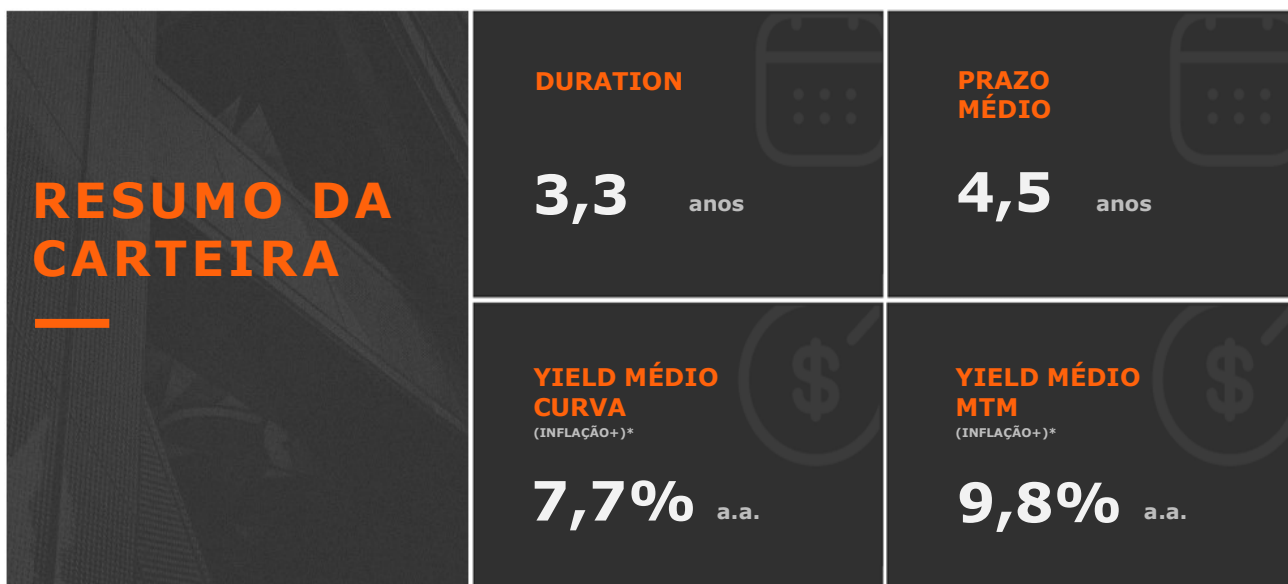
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

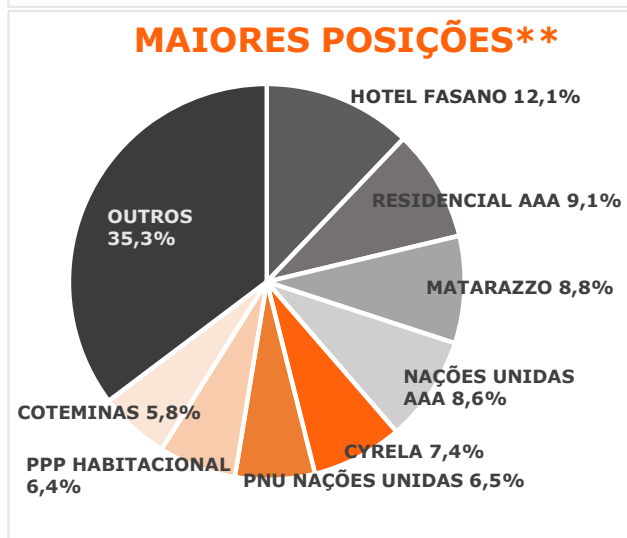
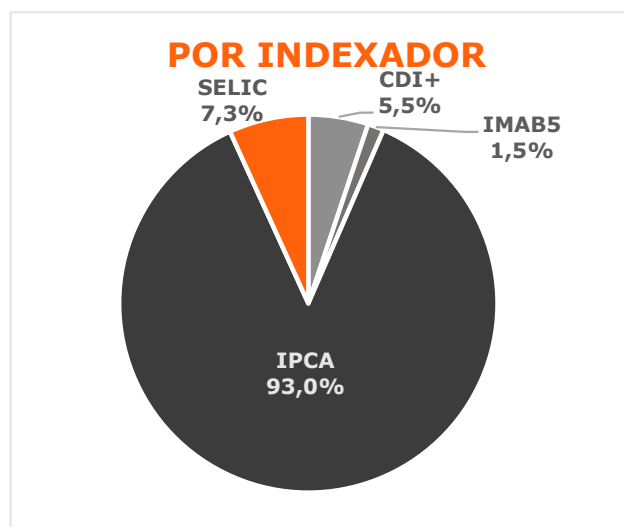
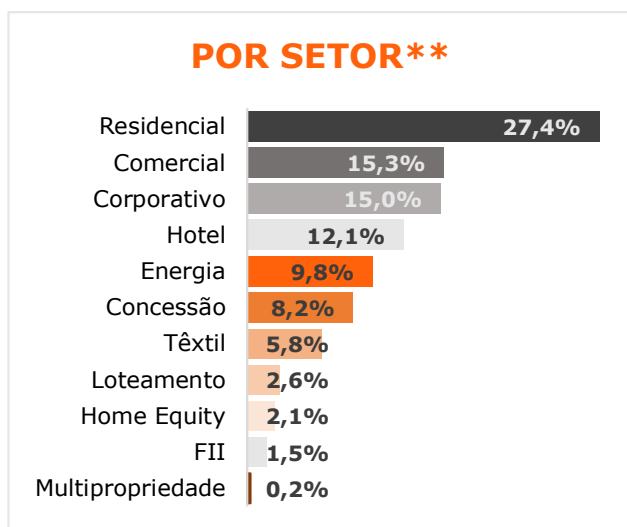
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em junho de 2022, foram negociadas 309.595 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 30,5 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,5 milhão.





\*Yields brutos

## RESUMO DOS ATIVOS



\*\*Referente à Carteira de CRI

## RESUMO CONTÁBIL

| DRE GERENCIAL<br>(R\$)       | jul/21      | ago/21      | set/21      | out/21      | nov/21      | dez/21      | jan/22      | fev/22      | mar/22      | abr/22      | mai/22      | jun/22      |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total de receitas            | 13.078.107  | 13.450.772  | 28.303.760  | 14.496.397  | 18.269.038  | 20.787.427  | 16.692.250  | 15.091.727  | 18.165.327  | 22.834.868  | 29.878.772  | 23.857.563  |
| Receita CRI                  | 11.997.025  | 13.084.336  | 15.696.394  | 13.079.002  | 18.246.465  | 20.500.787  | 16.425.564  | 14.230.100  | 16.766.249  | 22.110.585  | 28.686.241  | 22.867.254  |
| Receita Renda Fixa           | 1.081.082   | 366.437     | 12.607.366  | 1.417.395   | 274.093     | 286.640     | 266.687     | 861.627     | 1.399.078   | 724.282     | 1.192.531   | 990.308     |
| Outras Receitas              | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Despesas com IR              | -239.582    | -82.448     | -12.499     | -249.437    | -61.671     | -64.494     | -60.004     | -193.866    | -314.793    | -162.964    | -290.680    | -222.819    |
| Despesas Fundo               | -1.681.916  | -1.663.490  | -1.551.910  | -1.474.257  | -1.443.412  | -1.602.515  | -1.481.165  | -1.453.979  | -1.841.289  | -1.656.895  | -2.907.051  | -2.725.398  |
| Lucro líquido                | 11.156.608  | 11.704.834  | 26.739.351  | 12.772.703  | 17.015.474  | 19.120.418  | 15.151.081  | 13.443.882  | 16.009.246  | 21.015.009  | 26.681.042  | 20.909.345  |
| Reserva                      | 0           | 0           | 0           | 1.088.634   | -189.848    | -1.134.404  | 0           | 1.055.917   | -385.492    | 295.767     | -914.094    | -1.768.184  |
| <b>Rendimento (R\$/cota)</b> | <b>0,96</b> | <b>1,00</b> | <b>1,22</b> | <b>1,19</b> | <b>1,45</b> | <b>1,55</b> | <b>1,25</b> | <b>1,08</b> | <b>1,13</b> | <b>1,49</b> | <b>1,75</b> | <b>1,30</b> |

## CARTEIRA DE ATIVOS

| Nº           | Ativo | Cód. CETIP | Emissor   | Devedor                | Indexador | Taxa de Aquisição | Taxa MTM | Valor Curva R\$MM | Valor Mercado R\$ MM | Duration (Anos) | %PL   |  |
|--------------|-------|------------|-----------|------------------------|-----------|-------------------|----------|-------------------|----------------------|-----------------|-------|--|
| 1            | CRI   | 21C0732722 | ISEC      | HOTEL FASANO           | IPCA      | 6,25%             | 9,0%     | 180,5             | 168,1                | 2,8             | 12,1% |  |
| 2            | CRI   | 19K0093990 | TRUE      | RESIDENCIAL AAA        | IPCA      | 8,00%             | 10,7%    | 134,3             | 126,5                | 2,4             | 9,1%  |  |
| 3            | CRI   | 22C0509668 | OPEA      | MATARAZZO              | IPCA      | 9,00%             | 9,2%     | 122,6             | 121,4                | 5,7             | 8,8%  |  |
| 4            | CRI   | 20B0929384 | TRUE      | NAÇÕES UNIDAS AAA      | IPCA      | 8,00%             | 10,9%    | 127,7             | 119,3                | 2,6             | 8,6%  |  |
| 5            | CRI   | 20G0855350 | OPEA      | CYRELA                 | IPCA      | 3,91%             | 7,9%     | 113,3             | 103,0                | 2,5             | 7,4%  |  |
| 6            | CRI   | 22C1074766 | TRUE      | PNU NAÇÕES UNIDAS      | IPCA      | 10,00%            | 10,8%    | 92,1              | 90,1                 | 2,4             | 6,5%  |  |
| 7            | CRI   | 20C0139788 | TRAVESSIA | PPP HABITACIONAL       | IPCA      | 6,00%             | 9,1%     | 106,6             | 88,1                 | 5,5             | 6,4%  |  |
| 8            | CRI   | 21G0785091 | VIRGO     | COTEMINAS              | IPCA      | 8,00%             | 8,6%     | 81,9              | 80,2                 | 3,6             | 5,8%  |  |
| 9            | CRI   | 22C1012859 | OPEA      | ORIGO ENERGIA          | IPCA      | 11,00%            | 11,8%    | 76,9              | 74,1                 | 5,0             | 5,3%  |  |
| 10           | CRI   | 20E1000795 | TRUE      | TECNISA                | IPCA      | 7,25%             | 10,0%    | 52,2              | 50,1                 | 1,6             | 3,6%  |  |
| 11           | CRI   | 22D1283353 | HABITASEC | EMBRAED                | CDI+      | 3,85%             | 4,0%     | 50,1              | 49,9                 | 1,7             | 3,6%  |  |
| 12           | CRI   | 21G0864337 | TRUE      | ATHON (VIVO)           | IPCA      | 7,50%             | 9,0%     | 38,9              | 36,2                 | 5,1             | 2,6%  |  |
| 13           | CRI   | 21F0880938 | TRUE      | DAMHA                  | IPCA      | 8,00%             | 11,7%    | 37,5              | 35,3                 | 1,8             | 2,5%  |  |
| 14           | CRI   | 21E0584243 | TRUE      | SETIN                  | IPCA      | 8,50%             | 11,5%    | 37,6              | 34,7                 | 3,0             | 2,5%  |  |
| 15           | CRI   | 21J0733885 | VIRGO     | GLOBAL REALTY          | IPCA      | 9,00%             | 9,4%     | 33,5              | 33,1                 | 3,6             | 2,4%  |  |
| 16           | CRI   | 21J0842804 | TRUE      | NORTIS                 | IPCA      | 7,15%             | 7,6%     | 32,4              | 32,0                 | 2,9             | 2,3%  |  |
| 17           | CRI   | 22D0378281 | TRUE      | PACAEMBU               | CDI+      | 5,00%             | 5,0%     | 26,0              | 26,0                 | 2,3             | 1,9%  |  |
| 18           | CRI   | 21G0864335 | TRUE      | ATHON (BRK)            | IPCA      | 7,50%             | 8,9%     | 26,7              | 24,8                 | 5,3             | 1,8%  |  |
| 19           | CRI   | 20H0794682 | GAIA      | HOME EQUITY (CASH ME)  | IPCA      | 5,00%             | 8,1%     | 26,3              | 24,4                 | 2,5             | 1,8%  |  |
| 20           | CRI   | 21G0479417 | TRUE      | WTORRE                 | IPCA      | 7,50%             | 10,4%    | 21,4              | 20,2                 | 2,2             | 1,5%  |  |
| 21           | CRI   | 21C0793197 | TRUE      | MOURA DUBEUX           | IPCA      | 6,00%             | 9,1%     | 19,4              | 18,1                 | 2,4             | 1,3%  |  |
| 22           | CRI   | 20B0849733 | VERT      | HOME EQUITY (CREDITAS) | IPCA      | 5,22%             | 7,0%     | 4,8               | 4,4                  | 4,9             | 0,3%  |  |
| 23           | CRI   | 20A0813348 | FORTESEC  | OLIMPIA PARK           | IPCA      | 8,00%             | 14,7%    | 2,2               | 2,1                  | 1,3             | 0,1%  |  |
| 24           | CRI   | 20A0813344 | FORTESEC  | OLIMPIA PARK           | IPCA      | 13,00%            | 20,2%    | 1,5               | 1,4                  | 1,3             | 0,1%  |  |
| 25           | CRI   | 20B0850705 | VERT      | HOME EQUITY (CREDITAS) | IPCA      | 7,27%             | 9,7%     | 0,8               | 0,7                  | 4,5             | 0,0%  |  |
| 26           | FII   | CYCR11     | PLURAL    | FII CYRELA CREDITO     | IMAB5     |                   |          | 21,1              | 21,1                 |                 | 1,5%  |  |
| 27           | RF    | OVER       |           | COMPROMISSADA OVER     | SELIC     |                   |          | 101,0             | 101,0                |                 | 7,3%  |  |
| <b>TOTAL</b> |       |            |           |                        |           |                   |          | <b>1.569,2</b>    | <b>1.486,3</b>       | <b>107,3%</b>   |       |  |



## 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).



Nota<sup>1</sup>: Combinação das séries sênior e subordinada.  
Nota<sup>2</sup>: LTV máximo é 77% em ambas as séries.

### Olímpia Park



**Concentração:**  
0,1%PL



**Juros:**  
IPCA+10% a.a.<sup>1</sup>



**LTV:**  
40% na sênior e  
58% na sub<sup>2</sup>



**Data Venc. Operação:**  
fev/26

Olímpia/SP

#### Garantias

- CF Fluxo de Recebíveis (VPL mínimo de - 130% do saldo devedor);
- AF de Ações Devedora;
- Fianças Acionistas;
- Fundo de Reserva (2PMTs).



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.

### 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.

## RESUMO DOS ATIVOS



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

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



**Concentração:**  
6,4%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%.

### Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



**Concentração:**  
8,6%PL



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



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



**Data Venc. Operação:**  
mar/27

Granja Julieta - São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança Acionistas;
- AF de Participação (SCP proprietária do Imóvel);
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel - a ser constituída);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas - a ser constituída).



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:**  
1,8%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:**  
3,6%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:**  
7,4%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).



### Setin



**Concentração:**  
2,5%PL



**Juros:**  
IPCA+8,5% a.a.



**LTV:**  
72%



**Data Venc. Operação:**  
mai/26

São Paulo/SP

#### Garantias

- Fiança Acionistas;  
- CF Fluxo de Recebíveis;  
- Alienação fiduciária de Cotas de 3 SPEs;  
- Alienação fiduciária de imóveis;  
- Fundo de reserva e de despesas.



## RESUMO DOS ATIVOS



### Hotel Fasano Itaim e Studios

**Concentração:**  
12,1%PL

**LTV:**  
Mínimo de 70%

São Paulo/SP

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

**Data Venc. Operação:**  
mar/28

#### 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:**  
1,3%PL

**LTV:**  
70%

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

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

**Data Venc. Operação:**  
mar/25

#### Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros.



### Damha

**Concentração:**  
2,5%PL

**LTV:**  
22%

Estado SP – 53% | Outras localidades – 47%

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

**Data Venc. Operação:**  
jun/26

#### 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:**  
1,5%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:**  
5,8%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 (Titulo Verde)

**Concentração:**  
4,4%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:**  
6,5%PL

**LTV:**  
60%

São Paulo/SP

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

**Data Venc. Operação:**  
jul/25

#### Garantias

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

## RESUMO DOS ATIVOS



### Complexo Cidade Matarazzo



**Concentração:**  
**8,8%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).



### Origo Energia



**Concentração:**  
**5,3%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:**  
**1,9%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:**  
**3,6%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



## 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 neste 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.

