



# 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 12/jan/23

R\$ **1,00/cota**

#### Número de cotistas

**13.619**

#### Cota

R\$ **94,25**  
patrimonial

#### Cota

R\$ **90,51**  
mercado

#### Taxa Média de CRIs MTM

**IPCA+ 10,1%** a.a.



Data base de 30/12/2022  
Rendimento líquido, isento de  
IR para pessoa física  
**Palavras do gestor >>**

**Prezado(a) Cotista,**

Em novembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), registrou alta de 0,41%, impulsionado principalmente pelo setor de vestuário e transportes. Chegamos, portanto, em uma inflação acumulada no ano de 2022 de 5,13% e, considerando período dos últimos 12 meses, 5,90% (novembro/21 a novembro/22).

Com a entrada do novo governo federal, seguiremos acompanhando e divulgando sobre medidas com potencial impacto nos preços, consumo e, conseqüentemente, na inflação.

O Fundo repassa a inflação com dois meses de defasagem e, portanto, a base para a distribuição deste mês será a variação de outubro, registrada em 0,59%. Sendo assim, os dividendos referentes a dezembro, que serão distribuídos em 12 de janeiro, são de R\$ 1,00 por cota e representam uma rentabilidade isenta de imposto de renda para o investidor pessoa física de 98% do CDI sobre a cota de fechamento do mês de dezembro, equivalente a um Dividend Yield mensal de 1,10%.

Avaliando a performance do Fundo no ano de 2022, o VCJR11 distribuiu R\$ 11,53 por cota. Considerando uma cota média ponderada de ingresso (aquelas aplicadas nas emissões do Fundo) de R\$ 99,31, o Fundo apresenta um Dividend Yield de 11,61%, líquido de imposto de renda para pessoas físicas, contra o IPCA de 12 meses de 5,59%<sup>1</sup>.

Outro ponto importante, é que a carteira atual do Fundo está marcada a mercado em IPCA + 10,14%.a.a. Quando comparamos o retorno do Fundo com o retorno da NTN-B de vencimento mais próximo à duration do Fundo (3 anos), temos que a NTN-B maio de 2025 está cotada em IPCA + 6,18%.a.a., ou seja, a carteira do Fundo apresenta uma rentabilidade de 3,73% acima do retorno da NTN-B maio/25.

Neste mês de dezembro, a operação de Olímpia foi resgatada antecipadamente e realizamos o desembolso das duas novas operações destacadas a seguir, ficando assim com 105,9% do VCJR11 alocado.

Realizamos dois desembolsos no mês de dezembro: (i) aproximadamente R\$20 milhões na segunda tranche do CRI de Moréias, uma operação que conta com remuneração de IPCA + 11% a.a., podendo chegar a IPCA + 13% a.a. em um LTV de 25% e (ii) R\$30 milhões em tranche única do CRI da Porte Engenharia, em uma operação com volume total de R\$ 59 milhões. A Porte é uma das principais e mais consolidadas incorporadoras do eixo leste de São Paulo e os recursos serão destinados principalmente à conclusão de seu empreendimento Métria 624. A operação conta com uma remuneração de

<sup>1</sup> Considera projeção de inflação Anbima para dezembro de +0,43%

<sup>2</sup> Considera o *spread* sobre o IPCA das NTN-B25 em 30/12/2022

**NOTAS  
DO GESTOR**

## NOTAS DO GESTOR

IPCA + 11,14% a.a. com garantias de cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel na cidade São Paulo com LTV total de 36,9% em valor de liquidação forçada, além de garantia de aval, fundo de reserva e despesa.

Com o objetivo de acelerar os investimentos, o Fundo mantém R\$84 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.

Acreditamos fortemente que o VCJR11 continua sendo um importante instrumento para proteção patrimonial, protegendo o poder de compra do cotista no longo prazo, repassando mensalmente os efeitos inflacionários na forma de rendimentos isentos para pessoas físicas e produzindo retornos reais atrativos e superiores aos títulos do governo indexados à inflação. Vale destacar ainda que a cota do VCJR11 fechou o mês de dezembro sendo negociada na B3 a um desconto de 4,0% com relação ao seu valor patrimonial.

Abaixo, uma análise de sensibilidade sobre os retornos atuais do VCJR11 (líquido de taxa de administração) em diferentes preços das cotas no mercado secundário<sup>3</sup>.

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

<sup>3</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

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



RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## RETORNO DOS DIVIDENDOS

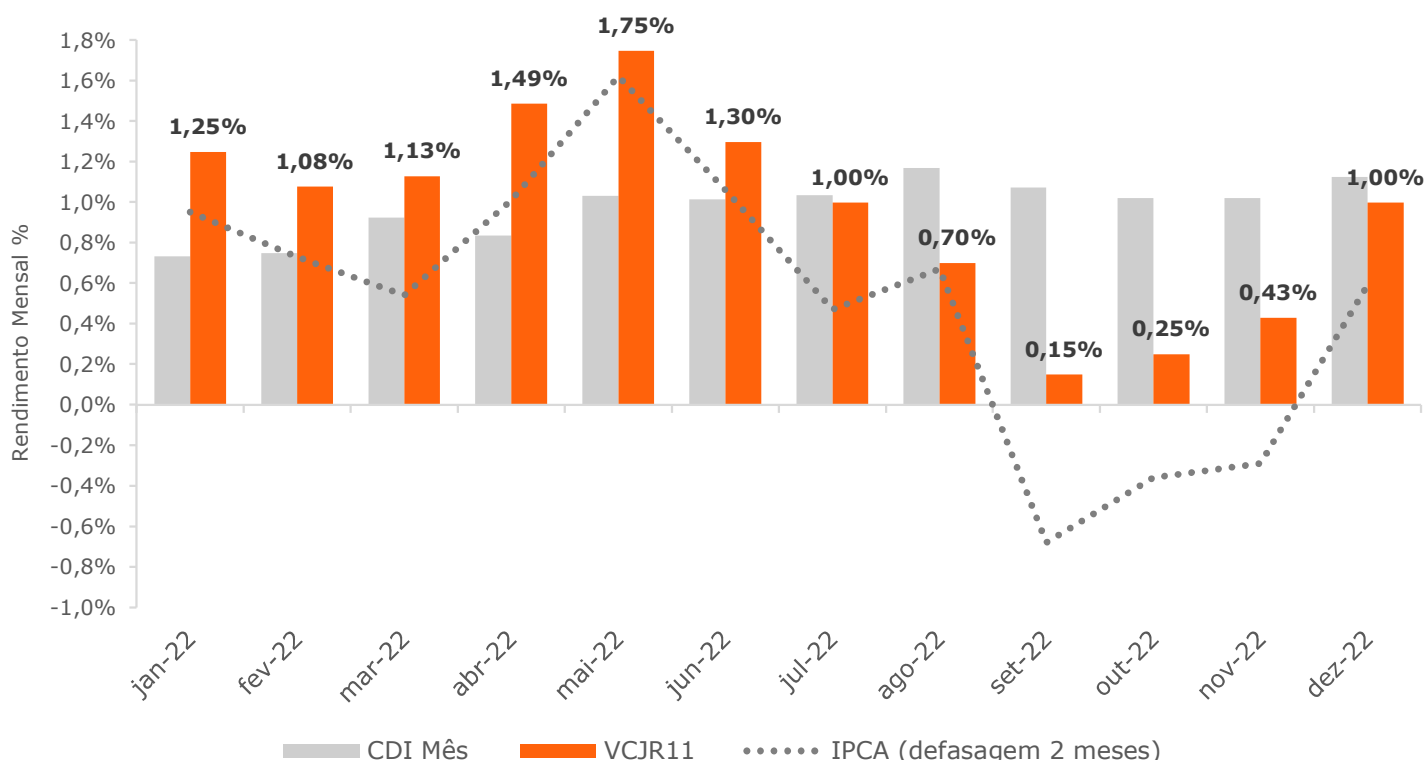
A distribuição de R\$ 1,00 por cota, referente ao mês de dezembro, será paga no dia 12/01/2023 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 30/12/2022.

### Rendimento em dezembro/22

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

Distribuição de  
**R\$ 1,00**  
Por cota

Equivalente a  
**89%**  
do CDI\*



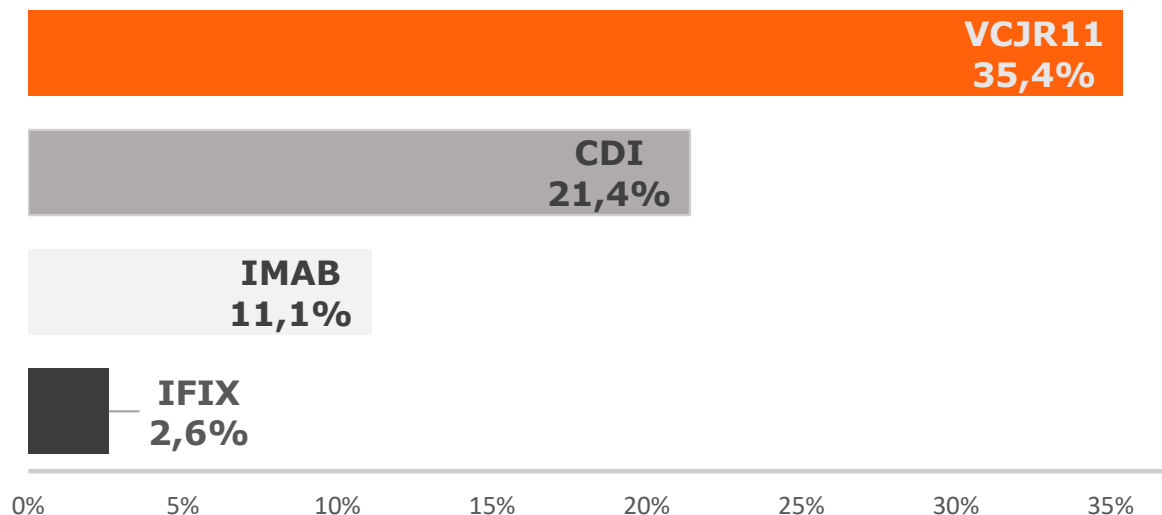
| Mês    | Dividendo por Cota | Taxa DI | Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23 |      |                            | Cota Média de 3ª Emissão <sup>2</sup> : R\$ 95,34 |      |                            |
|--------|--------------------|---------|--------------------------------------|------|----------------------------|---|------|----------------------------|
|        |                    |         | Fundo                                | % DI | % DI Gross-up <sup>1</sup> | Fundo   | % DI | % DI Gross-up <sup>1</sup> |
| 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%                       |
| 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%                       |

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

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

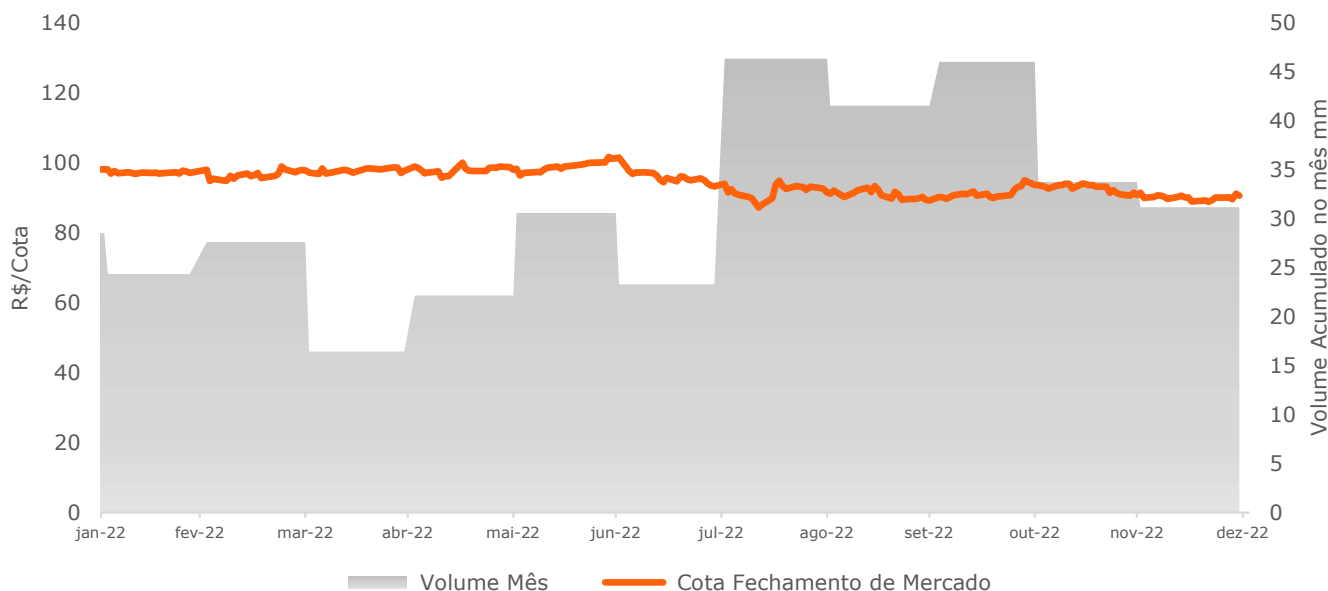
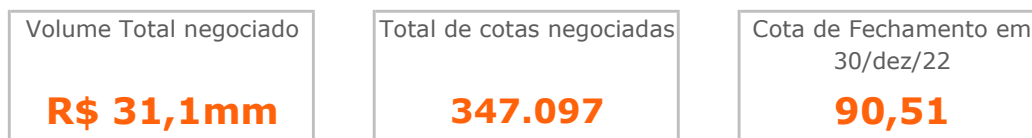
## RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

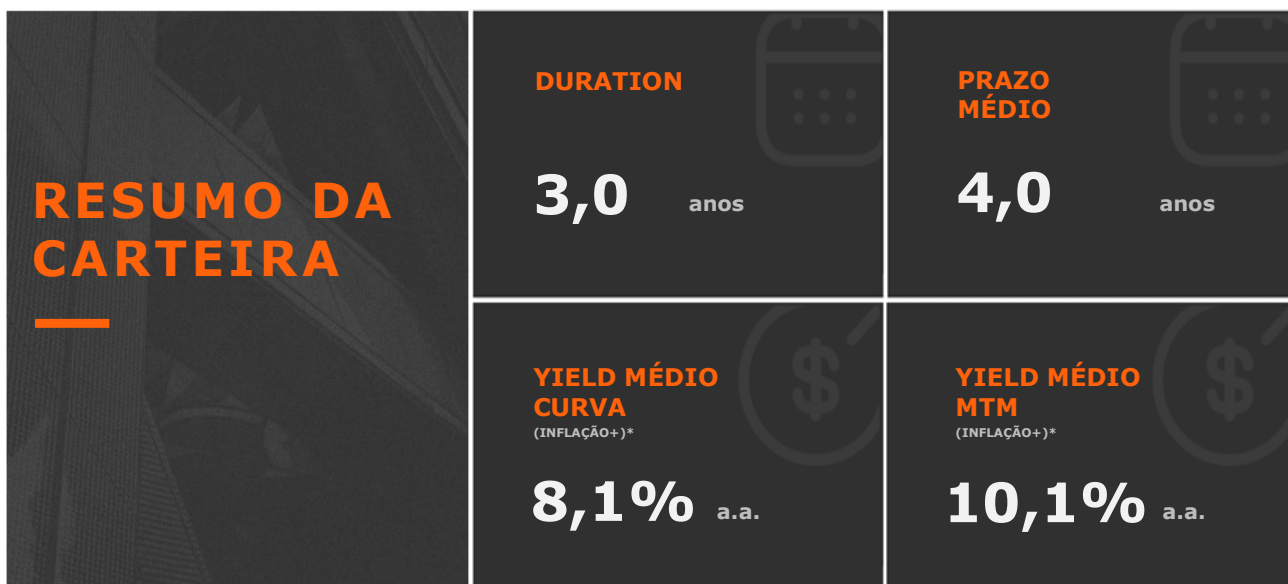
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

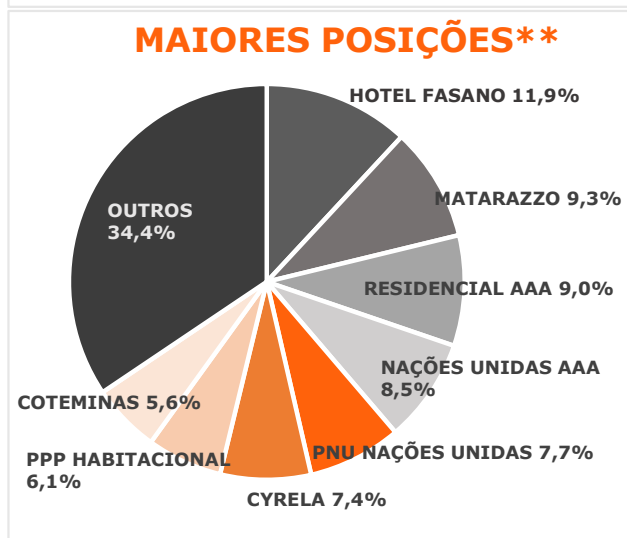
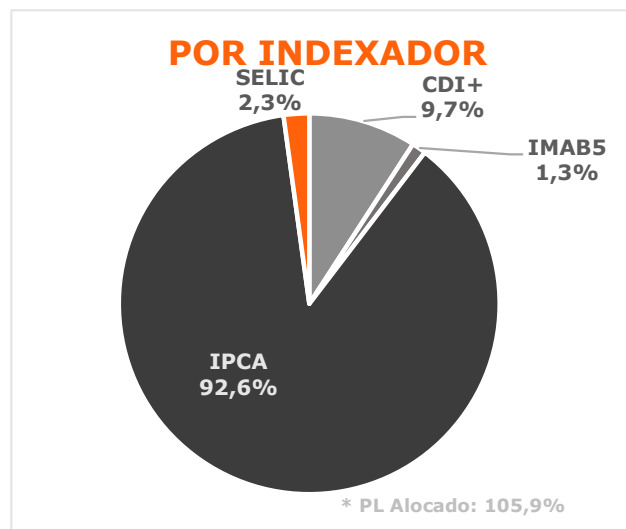
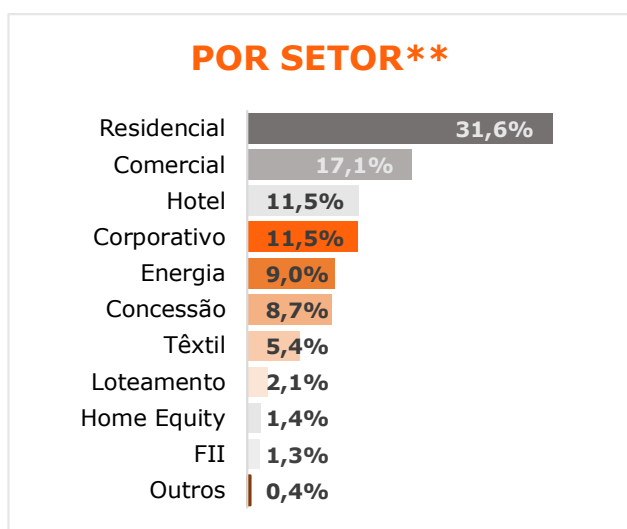
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em dezembro de 2022, foram negociadas 347.097 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 31,1 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,4 milhões.





\*Yields brutos

## RESUMO DOS ATIVOS



\*\*Referente à Carteira de CRI



## RESUMO CONTÁBIL

| DRE GERENCIAL<br>(R\$)       | jan/22      | fev/22      | mar/22      | abr/22      | mai/22      | jun/22      | jul/22      | ago/22      | set/22      | out/22      | nov/22      | dez/22      |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total de receitas            | 16.692.250  | 15.091.727  | 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  |
| Receita CRI                  | 16.425.564  | 14.230.100  | 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  |
| Receita Renda Fixa           | 266.687     | 861.627     | 1.399.078   | 724.282     | 1.192.531   | 990.308     | 931.820     | 874.555     | 618.483     | 454.338     | 647.843     | 848.017     |
| Outras Receitas              | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Despesas com IR              | -60.004     | -193.866    | -314.793    | -162.964    | -290.680    | -222.819    | -209.659    | -196.775    | -139.159    | -102.226    | -145.765    | -186.600    |
| Despesas Fundo               | -1.481.165  | -1.453.979  | -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  |
| Lucro líquido                | 15.151.081  | 13.443.882  | 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  |
| Reserva                      | 0           | 1.055.917   | -385.492    | 295.767     | -914.094    | -1.768.184  | -191.531    | -1.312.306  | 788.682     | 1.766.876   | -810.437    | -350.585    |
| Lucro por cota               | 1,22        | 1,01        | 1,16        | 1,45        | 1,75        | 1,30        | 1,00        | 0,70        | 0,15        | 0,30        | 0,43        | 1,00        |
| <b>Rendimento (R\$/cota)</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> | <b>1,00</b> | <b>0,70</b> | <b>0,15</b> | <b>0,25</b> | <b>0,43</b> | <b>1,00</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      | 6,3%              | 9,3%     | 176,8             | 165,2               | 2,4             | 11,9% |
| 2            | CRI   | 22C0509668 | OPEA      | MATARAZZO              | IPCA      | 9,0%              | 9,6%     | 133,4             | 129,1               | 5,6             | 9,3%  |
| 3            | CRI   | 19K0093990 | TRUE      | RESIDENCIAL AAA        | IPCA      | 8,0%              | 11,0%    | 132,4             | 125,2               | 2,0             | 9,0%  |
| 4            | CRI   | 20B0929384 | TRUE      | NAÇÕES UNIDAS AAA      | IPCA      | 8,0%              | 11,1%    | 125,9             | 118,1               | 2,2             | 8,5%  |
| 5            | CRI   | 22H0156413 | TRUE      | PNU NAÇÕES UNIDAS      | IPCA      | 10,0%             | 10,4%    | 107,8             | 106,2               | 2,1             | 7,7%  |
| 6            | CRI   | 20G0855350 | OPEA      | CYRELA                 | IPCA      | 3,9%              | 8,1%     | 112,0             | 102,9               | 2,1             | 7,4%  |
| 7            | CRI   | 20C0139788 | TRAVESSIA | PPP HABITACIONAL       | IPCA      | 6,0%              | 9,5%     | 104,7             | 85,3                | 5,3             | 6,1%  |
| 8            | CRI   | 21G0785091 | VIRGO     | COTEMINAS              | IPCA      | 8,0%              | 9,3%     | 77,9              | 77,9                | 3,4             | 5,6%  |
| 9            | CRI   | 22C1012859 | OPEA      | ORIGO ENERGIA          | IPCA      | 11,0%             | 12,2%    | 75,1              | 71,4                | 4,7             | 5,1%  |
| 10           | CRI   | 22D1283353 | HABITASEC | EMBRAED                | CDI+      | 4,0%              | 4,0%     | 43,8              | 43,7                | 1,5             | 3,2%  |
| 11           | CRI   | 20E1000795 | TRUE      | TECNISA                | IPCA      | 7,3%              | 10,2%    | 45,2              | 43,5                | 1,4             | 3,1%  |
| 12           | CRI   | 22D0378281 | TRUE      | PACAEMBU               | CDI+      | 5,0%              | 5,0%     | 40,3              | 40,3                | 2,0             | 2,9%  |
| 13           | CRI   | 22C0508211 | TRUE      | NAÇÕES UNIDAS AAA      | CDI+      | 4,3%              | 4,3%     | 35,5              | 35,4                | 3,7             | 2,6%  |
| 14           | CRI   | 21G0864337 | TRUE      | ATHON (VIVO)           | IPCA      | 7,8%              | 9,4%     | 37,9              | 34,8                | 4,9             | 2,5%  |
| 15           | CRI   | 21J0733885 | VIRGO     | GLOBAL REALTY          | IPCA      | 9,0%              | 9,8%     | 33,4              | 32,6                | 3,2             | 2,4%  |
| 16           | CRI   | 21J0842804 | TRUE      | NORTIS                 | IPCA      | 7,1%              | 7,9%     | 32,5              | 31,9                | 2,5             | 2,3%  |
| 17           | CRI   | 21F0880938 | TRUE      | DAMHA                  | IPCA      | 8,0%              | 11,9%    | 32,6              | 30,8                | 1,6             | 2,2%  |
| 18           | CRI   | 22L1463473 | VIRGO     | PORTE                  | IPCA      | 11,1%             | 11,1%    | 30,0              | 30,0                | 1,4             | 2,2%  |
| 19           | CRI   | 22G0785359 | OPEA      | MOREIAS                | IPCA      | 11,0%             | 10,9%    | 29,4              | 29,5                | 2,7             | 2,1%  |
| 20           | CRI   | 21G0864335 | TRUE      | ATHON (BRK)            | IPCA      | 7,8%              | 9,4%     | 26,2              | 23,9                | 5,1             | 1,7%  |
| 21           | CRI   | 21G0479417 | TRUE      | WTORRE                 | IPCA      | 7,5%              | 10,6%    | 19,6              | 18,5                | 2,0             | 1,3%  |
| 22           | CRI   | 20H0794682 | GAIA      | HOME EQUITY (CASH ME)  | IPCA      | 5,0%              | 8,3%     | 17,0              | 15,8                | 2,3             | 1,1%  |
| 23           | CRI   | 22H0197977 | TRUE      | PNU NAÇÕES UNIDAS      | CDI+      | 4,1%              | 4,1%     | 10,1              | 10,1                | 2,1             | 0,7%  |
| 24           | CRI   | 21C0793197 | TRUE      | MOURA DUBEUX           | IPCA      | 6,0%              | 9,7%     | 8,4               | 7,9                 | 2,0             | 0,6%  |
| 25           | CRI   | 22D0382755 | VIRGO     | SERPASA                | CDI+      | 6,0%              | 6,0%     | 5,0               | 5,0                 | 1,9             | 0,4%  |
| 26           | CRI   | 20B0849733 | VERT      | HOME EQUITY (CREDITAS) | IPCA      | 5,2%              | 7,4%     | 4,1               | 3,7                 | 4,8             | 0,3%  |
| 27           | CRI   | 20B0850705 | VERT      | HOME EQUITY (CREDITAS) | IPCA      | 7,3%              | 9,6%     | 0,5               | 0,4                 | 4,4             | 0,0%  |
| 28           | FII   | CYCR11     | PLURAL    | FII CYRELA CREDITO     | IMAB5     | 0,0%              | 0,0%     | 18,4              | 18,4                | 0,0             | 1,3%  |
| 29           | RF    | OVER       |           |                        | SELIC     | 0,0%              | 0,0%     | 31,4              | 31,4                | 0,0             | 2,3%  |
| <b>TOTAL</b> |       |            |           |                        |           |                   |          | <b>1.547,4</b>    | <b>1.469,0</b>      | <b>105,9%</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%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:**  
2,2%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:**  
**8,5%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:**  
**1,1%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:**  
**3,1%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).



### 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:**  
11,9%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:**  
0,6%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:**  
2,2%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 (Titulo 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:**  
7,7%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:**  
**9,3%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:**  
3,2%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 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.

