

# VCJR11 VECTIS JUROS REAL

## 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\$ 1,42 Bi

**Dividendos a pagar**  
R\$ 1,00/cota  
13/03/2024

**Número de cotistas**  
28.407

**Cota**  
R\$ 96,66  
patrimonial

**Cota**  
R\$ 94,93  
mercado

**Taxa Média de CRIs MTM**  
IPCA + 9,7% a.a.



Data base de 29/02/2024  
Rendimento líquido, isento de  
IR para pessoa física

**Palavra do gestor >**



# VECTIS JUROS REAL

FEVEREIRO 2024

## Prezado(a) Cotista,

O Fundo distribuirá R\$ 1,00<sup>1</sup> por cota a serem pagos no dia 13 de março de 2024, repassando majoritariamente a inflação de dezembro que foi de 0,56% no mês. Mesmo sendo indexado ao IPCA, o VCJR segue com remuneração acima do CDI. Esse dividendo representa uma rentabilidade líquida de IR de 131% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de fevereiro de 2024. Isso equivale a um Dividend Yield mensal de 1,05% (13,40% anualizado).

Olhando para a inflação nesse início de ano, percebemos uma tendência positiva nesses últimos meses, com dezembro fechando em 0,56%, janeiro em 0,42% e perspectiva para fevereiro é de um número em torno de 0,80%.

Essa pressão inflacionária nesse início de ano se deve, principalmente i) ao aumento dos preços em alguns alimentos, sobretudo os alimentos in natura, que pelas condições climáticas acabam sofrendo mais durante esse período de calor e chuvas, ii) ao reajuste sazonal de preços das escolas e faculdades, e iii) alguns serviços que continuam pressionados e com tendências de alta.

Apesar da quebra de safra e outros prejuízos causados pelo fenômeno climático “El Niño”, os preços das commodities não reagiram e continuam, inclusive, em patamares abaixo do que vimos nos últimos anos. Será importante acompanharmos de perto as informações sobre a safra nos próximos meses para ajustarmos as projeções para o final de 2024.

Dadas essas incertezas inflacionárias, é sempre bom lembrar que o VCJR11 é um instrumento de proteção patrimonial contra os efeitos da inflação, com capacidade para repassar o impacto do IPCA com aproximadamente apenas dois meses de defasagem.

Quando comparado com a NTN-B de agosto de 2026 ("B-26"), que possui vencimento mais próximo da duration do Fundo, 2,7 anos, a carteira do VCJR11 apresenta uma rentabilidade de 3,80% acima do retorno desse papel, uma vez que a B-26<sup>2</sup> está cotada em IPCA + 5,64% a.a.

No fechamento do mês, o VCJR11 possuía um deságio de cerca de 1,79% em relação a sua cota patrimonial. Para os cotistas entrantes via mercado secundário, seria o equivalente a comprar um fundo com uma carteira que remunera IPCA + 10,94% a.a., ou B-26 + 5,02% a.a.. Nas próximas páginas apresentamos uma análise de sensibilidade dos retornos brutos atuais do VCJR11 em diferentes preços das cotas no mercado secundário<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Valor absoluto impactado pelo número menor de dias úteis no mes de fevereiro: apenas 19.

<sup>2</sup> Considera o spread sobre o IPCA das NTN-B26 em 29/02/2024

<sup>3</sup> 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.



# VECTIS JUROS REAL

FEVEREIRO 2024

O Fundo está com 108,7% do PL alocado, sendo 107% do PL em CRI e FII. Aproximadamente 81% das nossas operações possuem garantias concentradas no estado de São Paulo. Em linha com a filosofia da Vectis Gestão de manter uma originação e estruturação proprietárias das operações alocadas no Fundo, a Gestora possui a totalidade ou maioria dos votos em CRIs representativos de R\$1,44BI no VCJR11, o que representa 96% da carteira de CRI, ou 101% do PL do VCJR11 em 29/02/2024.

Com isso, o Fundo encerrou o mês com R\$1,55 Bi alocados tendo R\$124,4 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, YouTube e Spotify. Nestes canais, compartilhamos regularmente nossas perspectivas sobre o mercado e destacamos novas oportunidades de investimento que possam ser de interesse para nossos investidores.



## Retorno de Dividendos

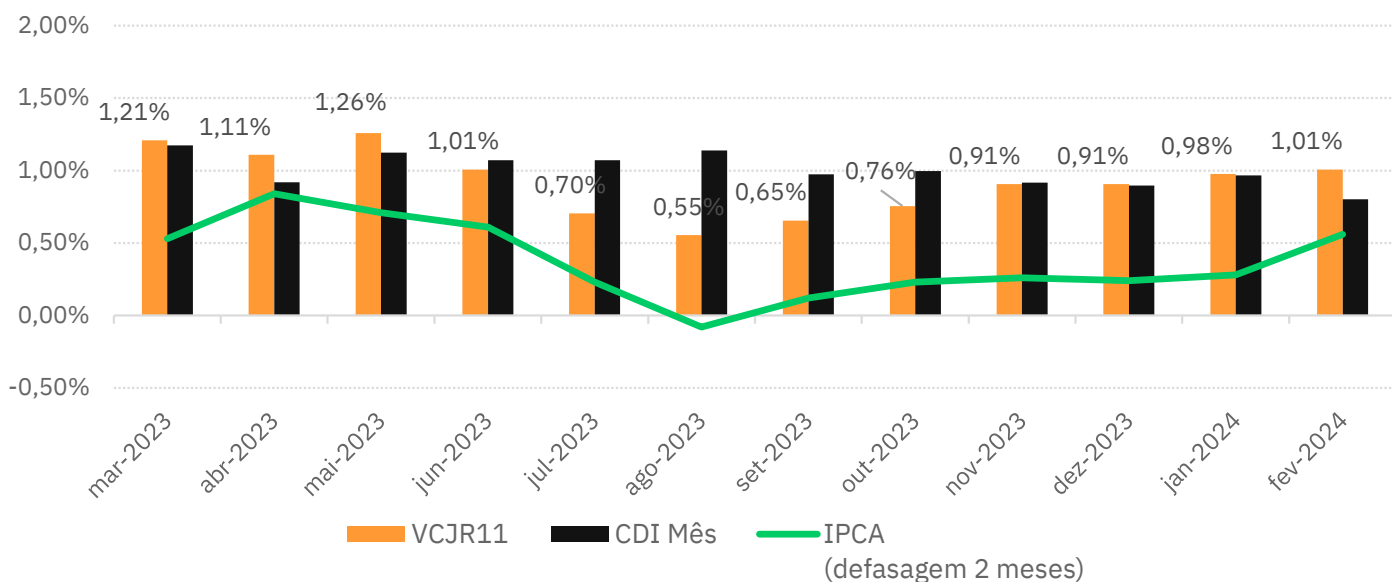
A distribuição de R\$ 1,00 por cota, referente ao mês de fevereiro, será paga no dia 13/03/2024 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 29/02/2024.

### Rendimento em: Fevereiro 2024

\*Rendimento líquido da Cota Média das Emissões, isento de IR para pessoa física.

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

Equivalente a  
**126%**  
do CDI\*



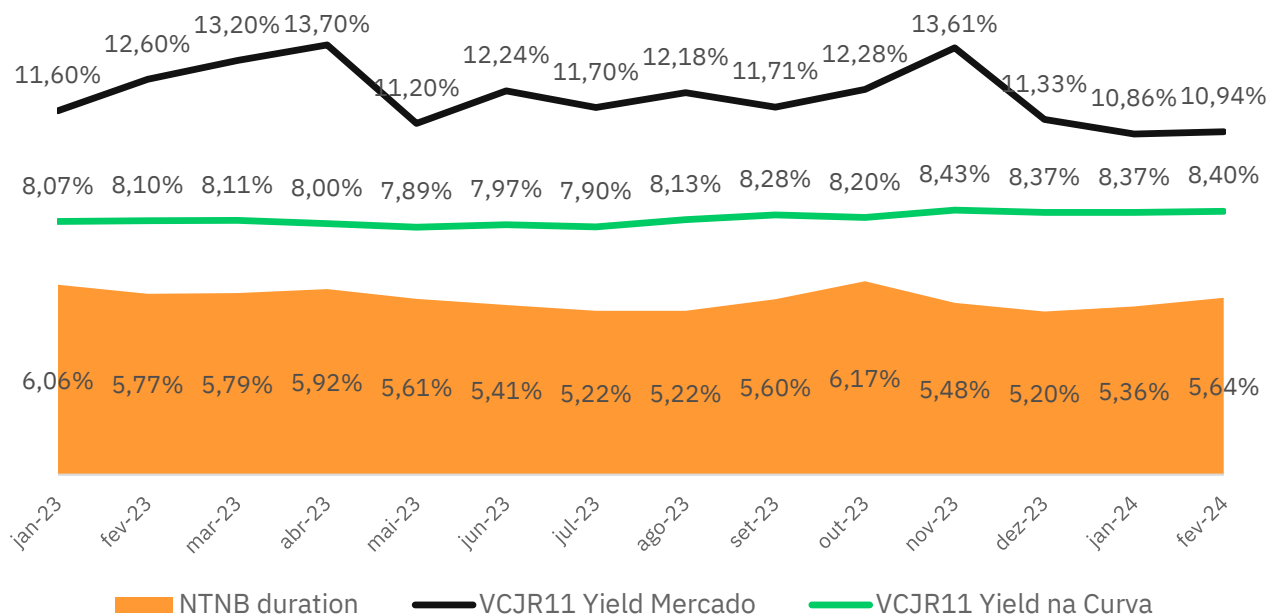
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média das Emissões		R\$ 99,31
			Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>1</sup>
fev/24	1,00	0,80%	1,01%	126%	148%
jan/24	0,97	0,97%	0,98%	101%	119%
dez/23	0,90	0,90%	0,91%	101%	119%
nov/23	0,90	0,92%	0,91%	98%	115%
out/23	0,75	1,00%	0,76%	76%	89%
set/23	0,65	0,97%	0,65%	67%	79%
ago/23	0,55	1,14%	0,55%	48%	56%
jul/23	0,70	1,07%	0,70%	65%	76%
jun/23	1,00	1,07%	1,01%	94%	111%
mai/23	1,25	1,12%	1,26%	112%	132%
abr/23	1,10	0,92%	1,11%	120%	141%
mar/23	1,20	1,17%	1,21%	103%	121%

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



## Yield sobre IPCA

Histórico de *yield*<sup>1</sup> do Fundo sobre IPCA, considerando taxa média dos ativos da carteira e deságio do preço de mercado em relação a cota patrimonial comparado a taxa da NTN-B de *duration* mais próxima a da carteira de ativos do Fundo.



<sup>1</sup> Referente a carteira e cota de mercado no fechamento de mês

## Tabela de Sensibilidade

A tabela indica o retorno bruto do Fundo sobre a NTN-B de *duration* mais próxima, além do retorno bruto e líquido sobre o IPCA, considerando a taxa média dos ativos da carteira do Fundo e o deságio do preço do mercado em relação à cota patrimonial.

Preço de Mercado	Ágio/Deságio sobre Cota Patrimonial	Spread NTN-B+	Yield IPCA+	Yield ex Taxa Adm
97,00	0,35%	4,17%	10,05%	8,31%
96,50	-0,17%	4,38%	10,26%	8,52%
96,00	-0,69%	4,58%	10,47%	8,73%
95,50	-1,20%	4,78%	10,69%	8,95%
95,00	-1,72%	4,99%	10,91%	9,16%
94,93	-1,79%	5,02%	10,94%	9,19%
94,00	-2,76%	5,40%	11,34%	9,59%
93,50	-3,27%	5,61%	11,56%	9,80%
93,00	-3,79%	5,82%	11,78%	10,02%
92,50	-4,31%	6,03%	12,00%	10,24%
92,00	-4,82%	6,24%	12,22%	10,46%



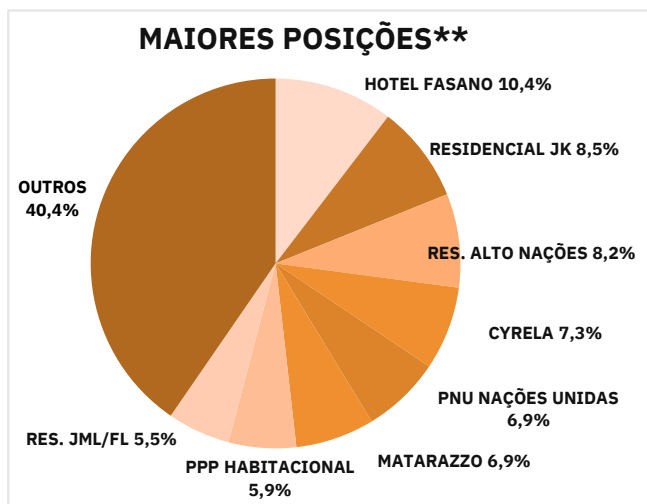
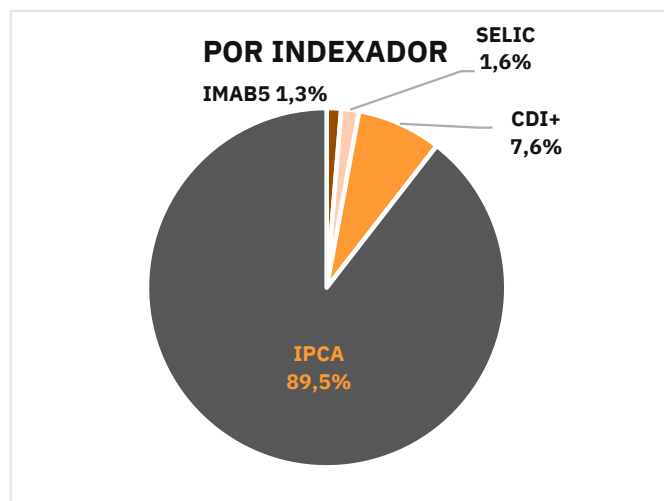
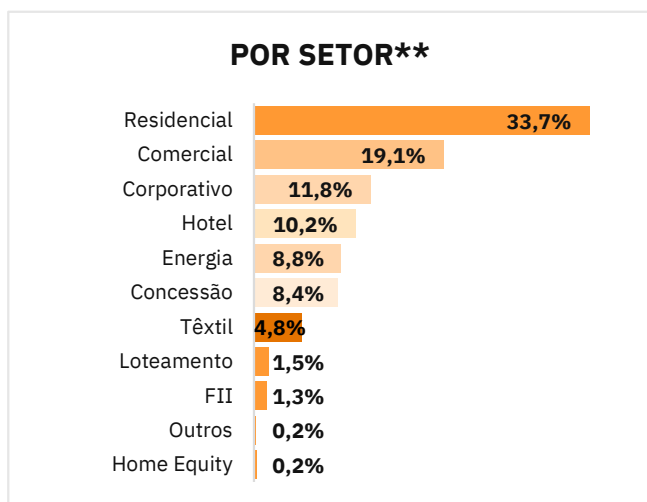
## Resumo da Carteira

As informações da carteira são atualizadas diariamente na página do Vectis Juros Real.

**Clique aqui para conferir!**

Ativo	Indexador	%PL Alocado	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo Médio	Duration
CRI	IPCA+	97,3%	9,8%	8,4%	3,8	2,7
CRI	CDI+	8,3%	4,5%	4,5%	2,5	2,0
Cotas de FII	IPCA+	1,4%	-	-	-	-
Caixa	%CDI	1,7%	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>108,7%</b>			<b>3,6</b>	<b>2,7</b>

## Resumo dos Ativos



\*\*Referente à Carteira de CRI



## 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 2024, foram negociadas 490.463 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 46 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 2,4 milhões.

Volume Total negociado  
no mês

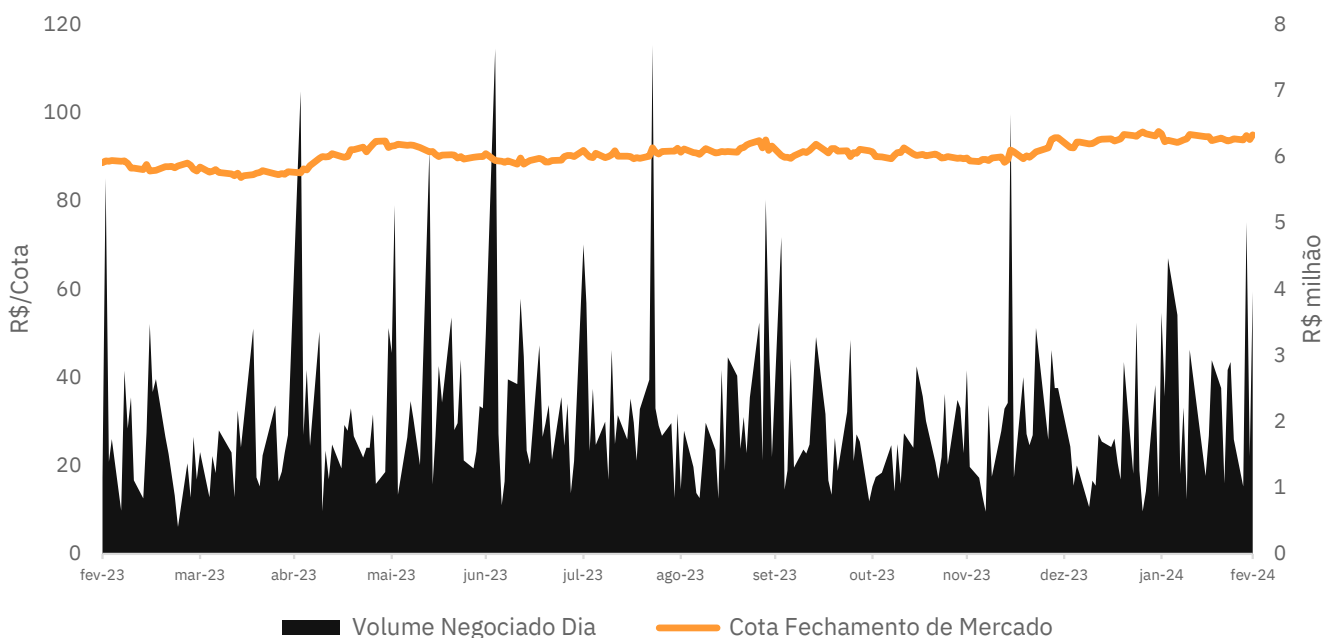
**R\$ 46mm**

Total de cotas negociadas

**490.463**

Cota de Fechamento em  
29/02/24

**94,93**



## Resumo Contábil

DRE GERENCIAL (R\$ milhão)	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Total de receitas	22,54	18,97	21,68	17,92	13,66	12,65	12,67	14,77	18,60	14,36	17,66	17,39
Receita CRI	21,83	18,42	20,94	17,19	12,91	11,83	12,18	14,19	18,25	14,16	17,39	17,11
Receita Renda Fixa	0,72	0,54	0,74	0,74	0,75	0,82	0,49	0,58	0,35	0,21	0,27	0,28
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas com IR	-0,16	-0,12	-0,17	-0,17	-0,17	-0,18	-0,11	-0,13	-0,08	-0,05	-0,06	-0,06
Despesas Fundo	-3,09	-2,39	-3,11	-2,91	-2,87	-3,29	-2,83	-2,86	-3,08	-3,23	-3,40	-2,97
Lucro líquido	19,30	16,46	18,40	14,85	10,62	9,18	9,73	11,78	15,44	11,09	14,20	14,36
Reserva	-1,63	-0,26	0,01	-0,13	-0,31	-1,08	-0,16	-0,74	-2,19	2,16	0,08	0,37
Lucro por cota (R\$)	1,20	1,10	1,25	1,00	0,70	0,55	0,65	0,75	0,90	0,90	0,97	1,00
Rendimento (R\$/cota)	1,20	1,10	1,25	1,00	0,70	0,55	0,65	0,75	0,90	0,90	0,97	1,00



**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	21C0731446	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	7,75%	9,00%	81,6	78,0	2,1	5,48%
2	CRI	21C0732722	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	7,75%	9,00%	81,6	78,0	2,1	5,48%
3	CRI	19K0093569	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
4	CRI	19K0093591	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
5	CRI	19K0093603	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
6	CRI	19K0093608	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
7	CRI	19K0093963	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
8	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL JK	IPCA	8,00%	12,09%	22,3	21,4	1,1	1,50%
9	CRI	20B0929306	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	IPCA	8,00%	9,28%	63,7	61,6	2,8	4,33%
10	CRI	20B0929384	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	IPCA	8,00%	9,28%	63,7	61,6	2,8	4,33%
11	CRI	22C0508211	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	CDI+	4,30%	4,31%	35,3	35,3	3,3	2,48%
12	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	10,58%	109,0	103,3	5,3	7,26%
13	CRI	23J2162618	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	9,28%	31,6	32,0	5,5	2,25%
14	CRI	20G0855277	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	7,87%	56,9	54,6	1,1	3,84%
15	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	7,87%	56,9	54,6	1,1	3,84%
16	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	9,99%	19,7	19,5	1,3	1,37%
17	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,10%	4,10%	10,0	10,0	1,3	0,71%
18	CRI	23H1370159	OPEA	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,50%	10,25%	40,8	40,9	1,3	2,88%
19	CRI	21L0970492	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	10,68%	36,6	36,4	1,2	2,56%
20	CRI	22C1074766	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	10,65%	48,8	48,5	1,2	3,41%
21	CRI	20C0139730	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	8,75%	51,9	44,3	5,0	3,11%
22	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	8,75%	51,9	44,3	5,0	3,11%
23	CRI	23J2238807	OPEA	RES. JML/FL	IPCA	11,00%	10,69%	82,3	83,0	3,0	5,83%
24	CRI	23J2238808	OPEA	RES. JML/FL	IPCA	11,00%	10,70%	1,0	1,0	3,7	0,07%
25	CRI	21G0785091	VIRGO	S. G. AMARANTE	IPCA	9,25%	8,60%	71,1	72,4	3,0	5,09%
26	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	10,71%	11,44%	75,3	73,3	4,3	5,15%
27	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	9,19%	42,7	42,5	2,4	2,99%
28	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,00%	5,00%	39,2	39,2	1,5	2,75%
29	CRI	20E1000787	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	9,62%	19,9	19,4	2,4	1,36%
30	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	9,62%	19,9	19,4	2,4	1,36%
31	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	9,00%	12,45%	22,9	22,1	1,1	1,55%
32	CRI	21G0479417	TRUE	COWORKING ALLIANZ	IPCA	7,50%	10,05%	15,5	14,9	1,6	1,05%
33	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,75%	8,75%	26,1	24,7	4,8	1,73%
34	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,75%	8,76%	37,3	35,4	4,6	2,48%
35	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	6,70%	23,7	23,9	1,7	1,68%
36	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,00%	6,00%	4,4	4,4	3,1	0,31%
37	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,00%	3,99%	28,7	28,7	1,1	2,02%
38	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,00%	10,41%	28,0	28,3	2,0	1,99%
39	CRI	22L1463473	VIRGO	PORTE	IPCA	11,14%	10,84%	19,4	19,5	0,9	1,37%
40	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	6,77%	3,3	3,1	4,4	0,22%
41	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	8,93%	0,4	0,4	4,2	0,03%
42	CRI	24B1328842	OPEA	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	9,62%	16,5	16,0	2,4	1,12%
43	FII	CYCR11		FII CYRELA CREDITO	IMAB			19,9	20,2		1,42%
44	OVER	OVER		OVER	SELIC			23,9	23,9		1,68%
<b>Total</b>								<b>1.595,6</b>	<b>1.546,8</b>		<b>108,7%</b>





## Resumo dos Ativos



### RESIDENCIAL ALTO DAS NAÇÕES



Concentração:  
**11,1%PL**



Juros<sup>2</sup>:  
**IPCA+8% a.a.**  
**CDI+4,3% a.a.**



LTV<sup>1</sup>:  
**80%**



Data Venc. Operação:  
**mai/29**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

- Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE proprietária do Imóvel;
- Alienação fiduciária de 100% do imóvel terreno + unidades autônomas);
- Fiança dos Acionistas.



### HOTEL FASANO



Concentração:  
**11%PL**



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



LTV:  
**70%**



Data Venc. Operação:  
**mar/28**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

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



### PNU NAÇÕES UNIDAS



Concentração:  
**10,9%PL**



Juros:  
**IPCA+10% a.a.**  
**IPCA+10,5% a.a.**  
**CDI+4,1% a.a.**



LTV:  
**69%**



Data Venc. Operação:  
**jul/25**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

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

Nota: 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.. Na quarta emissão foi emitido um volume de 40 MM a taxa de IPCA+10,5% a.a.



## Resumo dos Ativos



### MATARAZZO



Concentração:  
**9,5%PL**



Juros:  
**IPCA+9,5% 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).



### RESIDENCIAL JK



Concentração:  
**9%PL**



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



LTV¹:  
**85%**



Data Venc. Operação:  
**jun/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).

Nota¹: LTV Inicial apenas com CEPACs. Projeto será vinculado após aprovação Prefeitura.



### CYRELA



Concentração:  
**7,7%PL**



Juros:  
**IPCA+3,91% a.a.**



LTV:  
**45%**



Data Venc. Operação:  
**abr/25**

**Moema - São Paulo/SP**

#### Garantias

- AF de cotas de SPE (projeto residencial).



## Resumo dos Ativos



### PPP HABITACIONAL



Concentração:  
**6,2%PL**



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



LTV:  
**<2%**



Data Venc. Operação:  
**jan/36**

**Júlio Prestes - São Paulo/SP**

Nota: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

#### 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.



### RESIDENCIAL JML/JFL



Concentração:  
**5,9%PL**



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



LTV:  
**49%**



Data Venc. Operação:  
**out/28**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

- AF das ações de SPes
- AF de ações sob condição suspensiva de SPes
- CF sob condição suspensiva de recebíveis resultado da JML747 e FL125



### S. G. AMARANTE



Concentração:  
**5,1%PL**



Juros:  
**IPCA+9,25% a.a.**



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**jul/31**

**São Gonçalo do Amarante/RN**

#### Garantias

- AF dos imóveis comerciais do Complexo S.G. do Amarante;
- CF dos recebíveis oriundos de contratos de locação dos Imóveis Comerciais; e
- Fiança dos sócios.

\*Ativo não operacional não correlacionado com atividade da Coteminas.



## Resumo dos Ativos



### ORIGO ENERGIA

<p>Concentração: <b>5,1%PL</b></p> <p>LTV: <b>42%</b></p>	<p>Juros: <b>IPCA+10,71% a.a.</b></p> <p>Data Venc. Operação: <b>abr/37</b></p>	<p><b>Garantias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação fiduciária de equipamentos;</li> <li>- Cotas das SPEs;</li> <li>- Direitos de superfície das fazendas solares;</li> <li>- Seguro garantia e fiança do grupo.</li> </ul>
---	---	--

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




### ATHON (VIVO) ATHON (BRK)

<p>Concentração: <b>4,2%PL</b></p> <p>LTV: <b>&lt;80%</b></p>	<p>Juros: <b>IPCA+7,75% a.a.</b></p> <p>Data Venc. Operação: <b>ago/35</b></p>	<p><b>Garantias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiança;</li> <li>- Alienação fiduciária de quotas;</li> <li>- Alienação fiduciária de equipamentos;</li> <li>- Cessão fiduciária de recebíveis;</li> <li>- Aval Corporativo até os inícios das operações.</li> </ul>
---	--	---

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

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



### GLOBAL REALTY

<p>Concentração: <b>3%PL</b></p> <p>LTV: <b>50%</b></p>	<p>Juros: <b>IPCA+9,0% a.a.</b></p> <p>Data Venc. Operação: <b>out/26</b></p>	<p><b>Garantias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cotas de SPE (onde será constituído o projeto);</li> <li>- AF do terreno (onde será constituído o projeto);</li> <li>- AF das futuras unidades;</li> <li>- AF de 8 unidades do empreendimento Sky Park Tuití;</li> <li>- CF de parte dos resultados do empreendimento Sky Park Tuití;</li> <li>- CF das vendas das futuras Unidades; e</li> <li>- Aval Global Realty e Sócios.</li> </ul>
---	---	--


**São Paulo/SP**



## Resumo dos Ativos



### PACAEMBU




Concentração:  
**2,8%PL**



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



LTV:  
**65%**



Data Venc. Operação:  
**out/25**

**São Paulo/SP**

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

### 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.



### TECNISA - JD DAS PERDIZES



Concentração:  
**3,8%PL**



Juros:  
**IPCA+9,5% a.a.**



LTV:  
**74%**




Data Venc. Operação:  
**jul/27**


**Jardim das Perdizes - São Paulo/SP**

### Garantias


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




### MOREIAS




Concentração:  
**2%PL**



Juros:  
**IPCA+11% 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



### EMBRAED



Concentração:  
**2%PL**



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



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**abr/26**

#### Garantias

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

**Balneário Camboriu/SC**



### NORTIS



Concentração:  
**1,7%PL**



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



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**out/27**

#### Garantias

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

**São Paulo/SP**



### DAMHA



Concentração:  
**1,6%PL**



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



LTV:  
**22%**



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.

**Estado SP – 53% | Outras localidades – 47%**



## Resumo dos Ativos



### PORTE



Concentração:  
**1,4%PL**



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



LTV:  
**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.



### COWORKING ALLIANZ PARQUE



Concentração:  
**1%PL**



Juros:  
**IPCA+7,5% a.a.**



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



Data Venc. Operação:  
**jul/27**

**São Paulo/SP**

### 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



### SERPASA



Concentração:  
**0,3%PL**



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



LTV:  
**59%**



Data Venc. Operação:  
**dez/31**


**Muquém do São Francisco / BA**

### Garantias





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



## Resumo dos Ativos



### HOME EQUITY (CREDITAS)

 Concentração: <b>0,2%PL</b>	 Juros <sup>1</sup> : <b>IPCA+5,5% a.a.</b>
 LTV: <b>37%</b>	 Data Venc. Operação: <b>fev/35</b>

**São Paulo/SP<sup>2</sup> – 37%**  
**Demais cidades/SP – 31% | Outras localidades – 32%**

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.

#### Garantias

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



## Características do Fundo



# VCJR11 VECTIS JUROS REAL



**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**  
09/10/19

**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.

**Quantidade de Cotas**  
14.723.970

**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.