

 **vectis gestão**

março/2023



## Aviso Importante

Este Memorando de Informações (“Material”) foi preparado pela Vectis.

Este Material é baseado em informações da data de sua entrega. As informações contidas neste Material são de natureza exclusivamente informativa e não devem ser consideradas como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de riscos futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos para as pessoas jurídicas. A entrega deste Material e a transmissão de qualquer informação a ele relacionada, seja por escrito ou verbal, não constitui e não está relacionada a uma oferta pública de cotas.

Informações sobre fundos de investimentos geridos pela VECTIS GESTÃO: Fundos de investimentos não são garantidos pelo administrador do fundo, nem pelo gestor da carteira, nem por qualquer outro mecanismo de seguro, ou pelo fundo que garante os créditos - FGC. O rendimento passado não representa qualquer garantia de rendimento futuro. Recomenda-se aos investidores que leiam cuidadosamente os prospectos e os regulamentos dos fundos de investimentos ao investirem seus fundos.



# VCJR11 | Highlights de mar/24

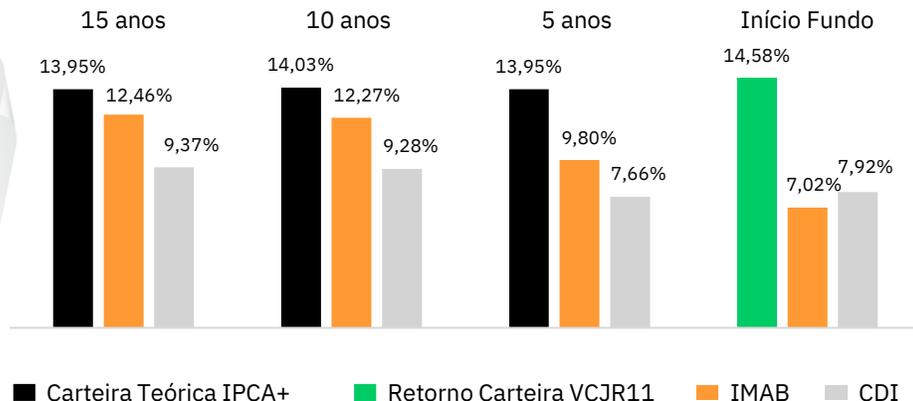
1

## VCJR11: repasse da inflação com, em média, 2 meses de defasagem



2

## A geração de retorno do IPCA ao longo do tempo é subestimada pelo mercado:

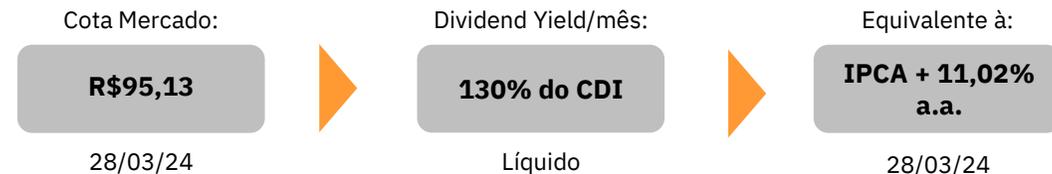


Vale ressaltar que o retorno da carteira do VCJR11, na cota patrimonial, é IPCA + 8,07% líquido

Além de **uma sólida estratégia** de proteção **contra a inflação**, oferece **retorno superior às NTN-Bs**, mantendo uma  **criteriosa relação entre risco e retorno**. Já em março, o retorno de sua carteira **superou o CDI** e, pelo desconto no secundário, pode oferecer **retornos equivalentes à IPCA + 11,02% a.a., líquido de taxa**.

3

## Fundo de papel (CRIs), indexado ao IPCA e com rentabilidade superior ao CDI



VCJR é **opção** para o investidor que quer se proteger da inflação futura e **se posicionar em IPCA+** antes da queda do CDI.

**Total Return 2023:**  
119,2% do CDI

**Clique e assista** ao nosso vídeo “Destaques dos Fundos”, onde os gestores comentam a performance dos fundos no mês de março de 2024.

Atualmente, **06 casas de Research** recomendam a compra do VCJR11:





## VCRA11 | Highlights de mar/24

1

### Resultado do Fundo e atualizações da carteira

Em relação a março de 2024, o VCRA11 pagará um dividendo de R\$ 1,10/cota. Considerando a cota de fechamento de 28/03 de R\$ 80,23, que representa um deságio de 21,44% sobre a cota patrimonial, o dividendo equivalente a 164% do CDI, líquido de imposto de renda para pessoas físicas.

#### CRA Grupo APR (5,6% do PL)

Conforme comunicado ao mercado, publicado em 19 de março, informamos que foi concluído o processo de consolidação dos imóveis em garantia da operação. Desta forma, tais imóveis passam a ser de titularidade da Securitizadora, representante dos titulares dos CRA. A gestora está trabalhando em conjunto com os prestadores de serviço contratados para promover a realização dos leilões extrajudiciais para pagamento do saldo devedor da operação. A expectativa é que o processo de leilão seja concluído até o mês de maio. Seguimos trabalhando também no levantamento dos R\$11 milhões penhorados e depositados em uma conta judicial para amortização parcial do saldo devedor da operação. Conforme avaliação da Intrag, nossa administradora, não houve impacto no valor da cota patrimonial, uma vez que eles entendem que a qualidade e o valor das garantias da operação são suficientes para fazer frente ao saldo da dívida.

#### CRA BBF (10,4% do PL)

Seguimos com a estratégia descrita na carta anterior, buscando as medidas judiciais aplicáveis para defender os interesses dos cotistas, sem prejuízo de conversas com a empresa para tentativa de renegociação da dívida. Manteremos os cotistas informados a respeito da evolução do caso, através de nossas cartas mensais, comunicados a mercado ou fatos relevantes, conforme aplicável. Neste caso, a Intrag realizou uma provisão e houve redução de apenas 10% do valor da operação na nossa Cota Patrimonial e que, no dia 28/03, estava em R\$102,13.

#### CRA Usina Santa Fé (0,4% do PL)

No mês de março, adquirimos no mercado secundário R\$1,7 milhões do CRA Usina Santa Fé, a taxa de CDI + 4,0% a.a..

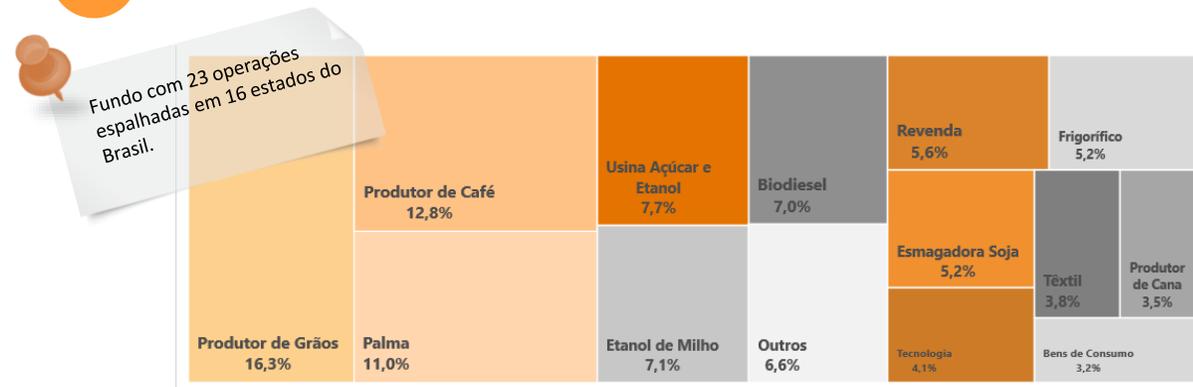
**Ao final de março, o Fundo contava com uma alocação de 94,4% em operações do agronegócio e 5,6% em instrumentos de caixa.**

<sup>1</sup>Cota Patrimonial de 28/mar, anterior a provisão de BBF pela Intrag de 10% em razão da cautelar.

<sup>2</sup> Cota de fechamento no dia 28/03.

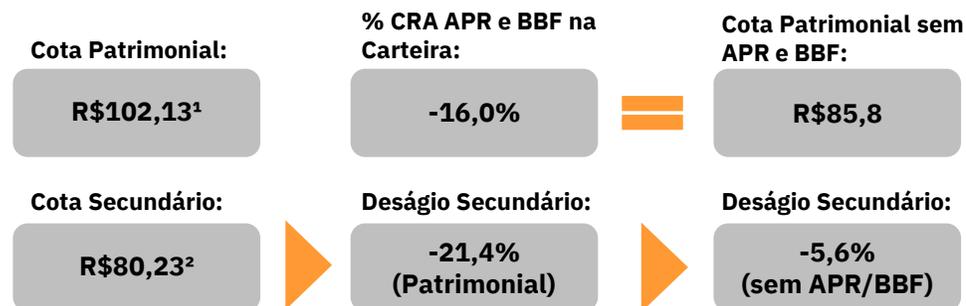
2

### Tese pautada na diversificação de setores, regiões e etapas da cadeia Agro



3

### Exercício TEÓRICO, considerando os CRAs APR e BBF marcados à zero\*:



\*Racional realizado para fins de simulação.



**Clique e assista** ao nosso vídeo “Destaque dos Fundos”, onde os gestores comentam a performance dos fundos no mês de março de 2024.



## VCRR11 | Highlights de mar/24

1

### Fundo criado para gerar renda através de aluguéis residenciais



#### Investir no VCRR11

- Aquisição com desconto
- Renda garantida de R\$ 0,67/mês até maio/24
- Diversificação em diversos ativos
- Administração operacional Charlie
- Isenção de IR para pessoa física na distribuição de dividendos



#### Comprar Imóvel



- Preço de mercado
- INCC durante a obra
- Risco concentrado
- Negociação com o proprietário
- IR de até 27,5%

2

### O VCRR11 apresenta desconto relevante para o investidor:

Produto de longo prazo, que deve ser comparado ao aluguel tradicional praticado no mercado imobiliário por pessoas físicas, não comparável com a rentabilidade do CDI:

- Nos preços atuais o investidor compra a um preço atrativo, que equivale a, aproximadamente, **R\$ 14 mil/m<sup>2</sup> em ativos de alto padrão, decorados e localizados em regiões premium da cidade de São Paulo**
- 348 unidades em pontos estratégicos da cidade de São Paulo **diminuem a probabilidade do investidor ficar sem nenhum aluguel em determinado momento**
- Com a cota a mercado em R\$73,15<sup>1</sup> equivale adquirir um ativo com um **retorno anualizado e líquido de IR para pessoas físicas, de 11,48% no mês de mar/24**
- Renda mínima garantida de R\$ 0,67/cota até maio/24**

<sup>1</sup>Cota de fechamento no dia 28/03.

3

### 4 empreendimentos Cyrela, em localizações premium de São Paulo

#### EIXO PAULISTA



48 unidades

**PRÉDIOS ENTREGUES** ✓

(operações em processo de maturação)

#### EIXO IBIRAPUERA



146 unidades

**PRÉDIOS ENTREGUES** ✓

(100% das unidades operacionais até maio/24)



**Clique e assista** ao vídeo gravado dentro do Iconyc, principal empreendimento do Fundo, falando mais sobre a nossa estratégia.



**Clique e assista** ao nosso vídeo “Destaques dos Fundos”, onde os gestores comentam a performance dos fundos no mês de março de 2024.



Tel.: (11) 4480-1030

End.: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758 – São Paulo

E-mail: [ri@vectis.com.br](mailto:ri@vectis.com.br)

Site: <https://www.vectis.com.br>

Linkedin: <https://www.linkedin.com/company/grupovectis>

Instagram: [https://www.instagram.com/\\_vectis/](https://www.instagram.com/_vectis/)

