

# 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\$ 1,38 Bi

**Dividendos a pagar**  
R\$ 1,50/cota

**Número de cotistas**  
31.822

**Cota**  
R\$ 93,91  
patrimonial

**Cota**  
R\$ 85,00  
mercado

**Taxa Média de CRIs MTM**  
IPCA + 11,2% a.a.



**Data base de 30/04/2025**  
Rendimento líquido, isento de  
IR para pessoa física

**Palavra do gestor >**



# VECTIS JUROS REAL

ABRIL 2025

Prezado(a) Cotista,

O Fundo distribuirá R\$1,50 por cota a serem pagos no dia 14 de maio de 2025, repassando majoritariamente a inflação de fevereiro, que foi de 1,31%. É importante lembrar que o VCJR11 é um instrumento de proteção patrimonial contra os efeitos da inflação, uma vez que repassa o IPCA com aproximadamente dois meses de defasagem. Quando comparamos a taxa média da carteira (patrimonial) com a NTN-B de maio de 2029 ("B-29"), que possui vencimento mais próximo da *duration* do Fundo, 3,8 anos, a carteira do VCJR11 apresenta uma rentabilidade de 1,35% acima do retorno desse papel, uma vez que a B-29 está cotada em IPCA + 7,46% a.a.<sup>1</sup>.

No fechamento do mês, o VCJR11 possuía um deságio de cerca de 9,49% 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 + 12,85% a.a., ou B-29 + 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.

Mesmo sendo indexado ao IPCA, o VCJR11 segue com remuneração acima do CDI. Esse dividendo representa uma rentabilidade líquida de IR de 167% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de abril de 2025. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 1,76% (21,18% anualizado)<sup>2</sup>.

Ao final do mês de abril, o Fundo não possui mais alavancagem e está com 100% do PL alocado, sendo 91% do PL em CRI e FII. Aproximadamente 74% 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, o Fundo possui a totalidade ou maioria dos votos em CRI representativos de R\$1,13bi, o que representa 92% da carteira de CRI, ou 92% do PL do VCJR11 em 30/04/2025.

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.

<sup>1</sup> Considera o spread sobre o IPCA das NTN-B28 em 30/04/2025.

<sup>2</sup> *Dividend Yield* calculado utilizando o dividendo pago pelo Fundo dentro do mês corrente, multiplicado por 12, e dividido pelo preço da cota no último pregão do mês corrente.



## Retorno de Dividendos

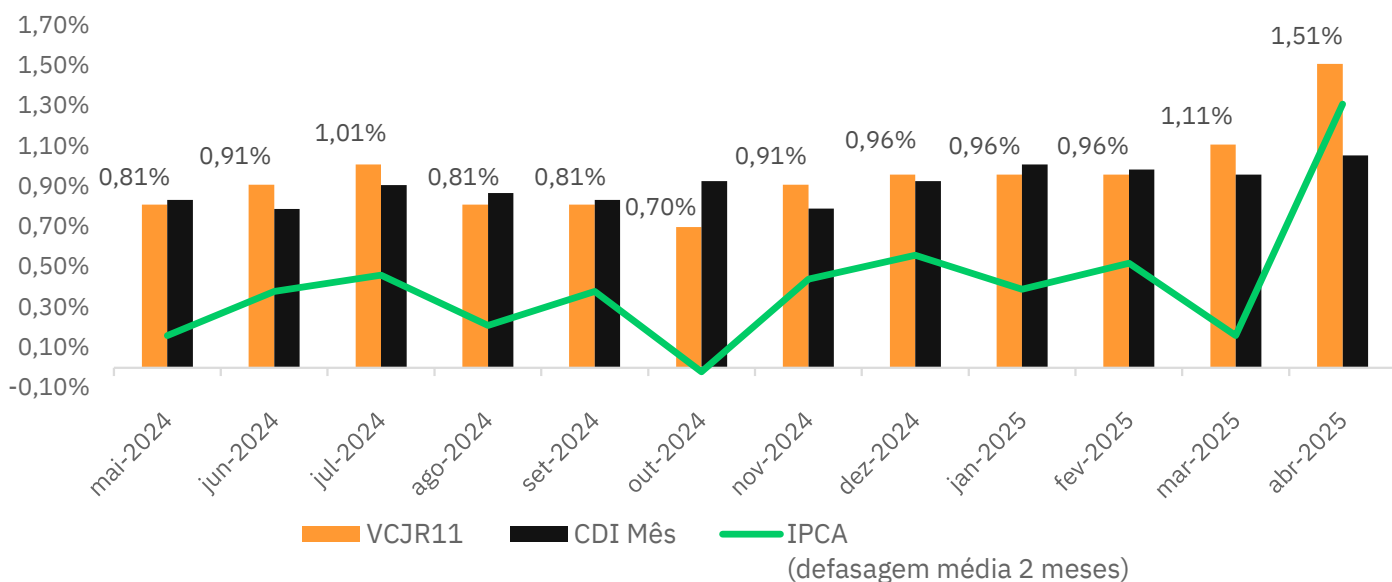
A distribuição de R\$ 1,50 por cota, referente ao mês de abril, será paga no dia 14/05/2025 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 30/04/2025.

### Rendimento em: Abril 2025

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

Distribuição de  
**R\$ 1,50**  
Por cota

Equivalente a  
**144%**  
do CDI\*



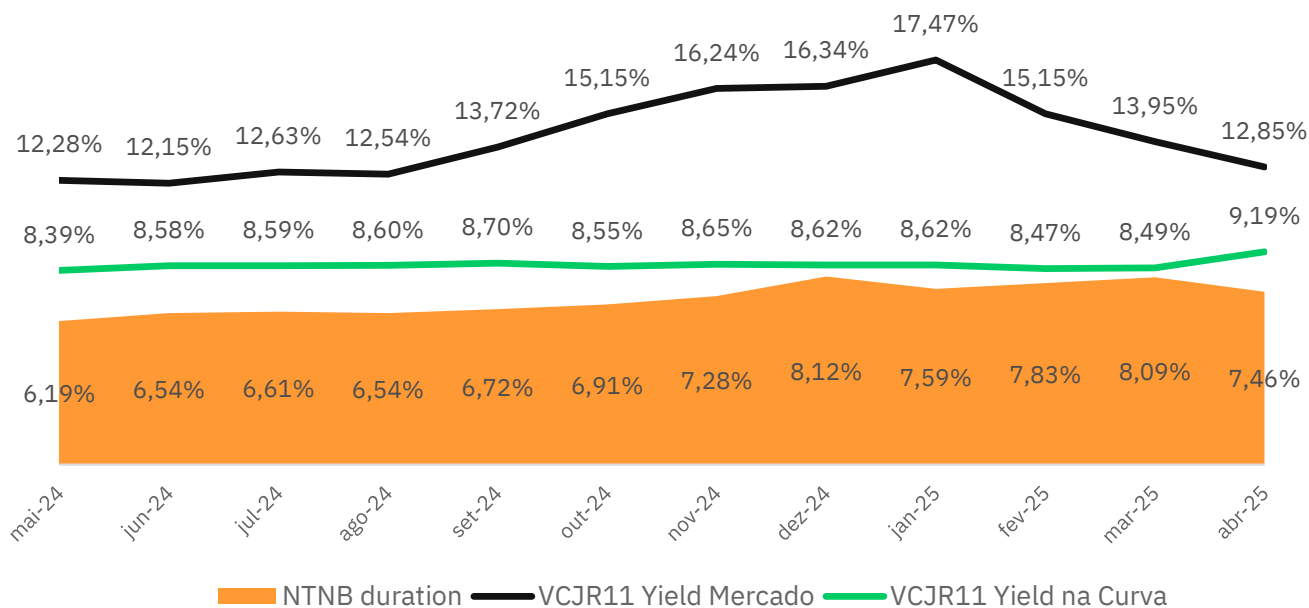
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média das Emissões		R\$ 99,31
			Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>1</sup>
abr/25	1,50	1,06%	1,51%	142%	168%
mar/25	1,10	0,96%	1,11%	115%	135%
fev/25	0,95	0,99%	0,96%	96%	113%
jan/25	0,95	1,01%	0,96%	95%	112%
dez/24	0,95	0,93%	0,96%	103%	121%
nov/24	0,90	0,79%	0,91%	115%	135%
out/24	0,70	0,93%	0,70%	75%	88%
set/24	0,80	0,83%	0,81%	97%	114%
ago/24	0,80	0,87%	0,81%	93%	109%
jul/24	1,00	0,91%	1,01%	110%	129%
jun/24	0,90	0,79%	0,91%	115%	135%
mai/24	0,80	0,83%	0,81%	97%	114%

<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+
87,50	-6,83%	4,28%	12,06%
87,00	-7,36%	4,43%	12,22%
86,50	-7,89%	4,57%	12,37%
86,00	-8,43%	4,72%	12,53%
85,50	-8,96%	4,87%	12,69%
85,00	-9,49%	5,02%	12,85%
84,50	-10,02%	5,17%	13,01%
84,00	-10,55%	5,32%	13,18%
83,50	-11,09%	5,47%	13,34%
83,00	-11,62%	5,62%	13,50%
82,50	-12,15%	5,77%	13,66%



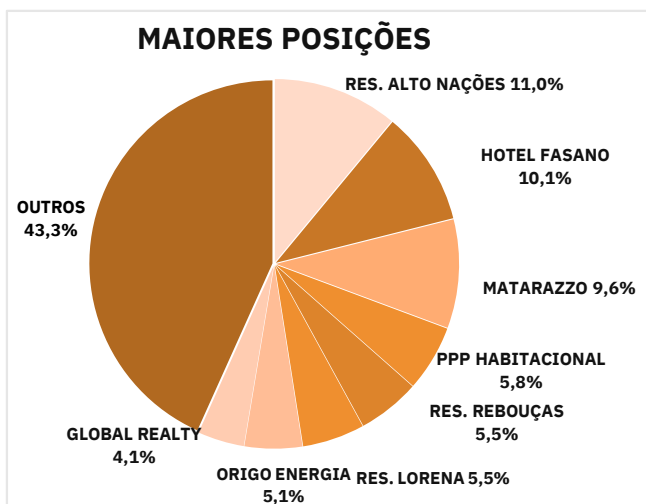
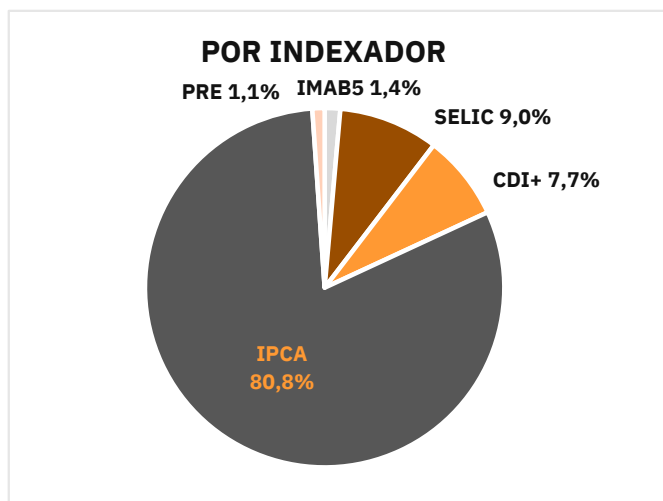
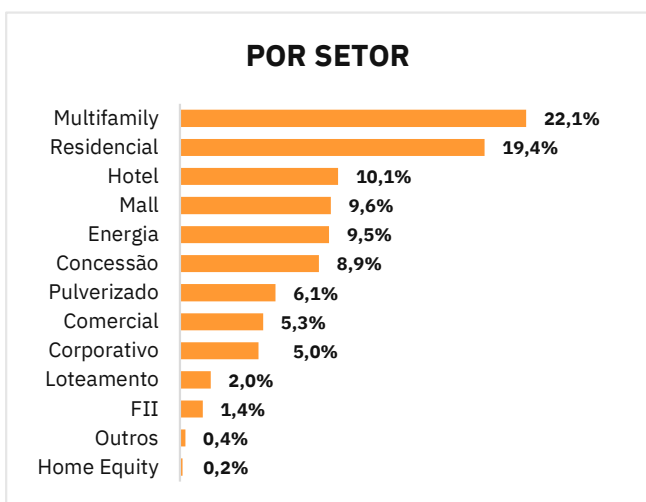
## Resumo da Carteira

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+	80,7%	11,1%	8,5%	7,1	4,0
CRI	CDI+	7,7%	5,7%	6,2%	4,1	2,2
CRI	PRÉ	1,1%	20,6%	20,0%	4,5	4,5
Cotas de FII	IPCA+	1,4%	-	-	-	-
Caixa	%CDI	9,0%	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>100%</b>			<b>6,7</b>	<b>3,8</b>

## Resumo dos Ativos





## Negociação e Liquidez

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em abril de 2025, foram negociadas 321.223 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 27 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,3 milhões.

Volume Total negociado  
no mês

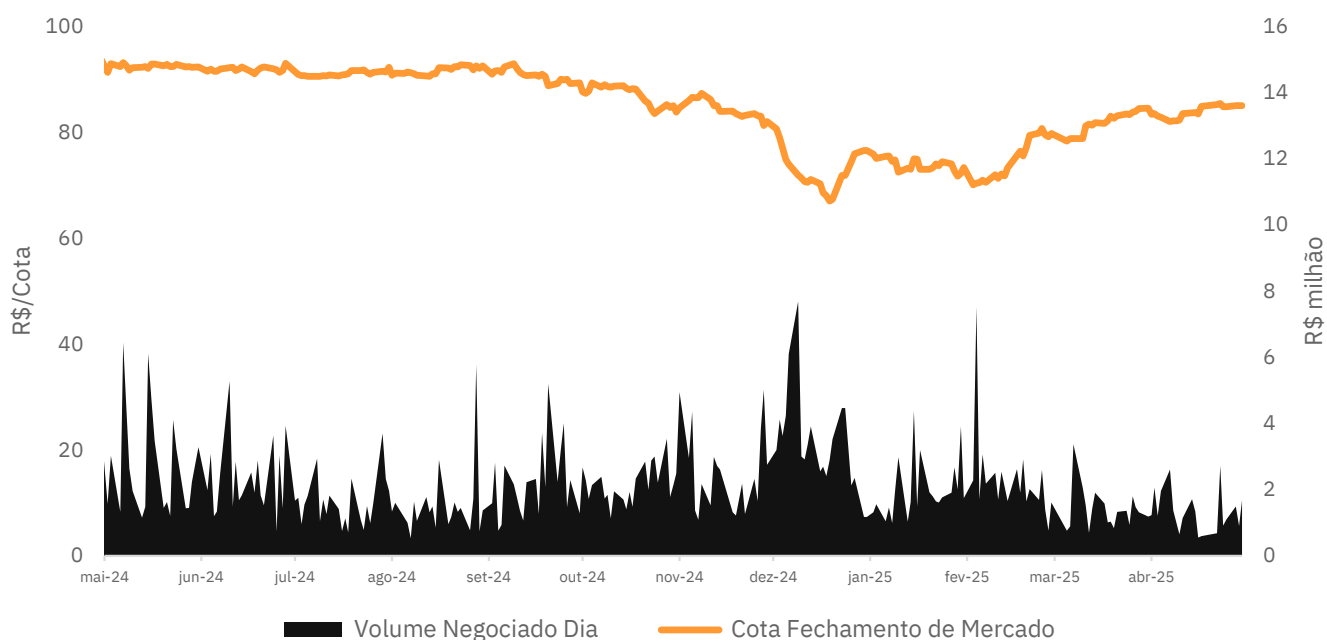
**R\$ 27mm**

Total de cotas negociadas

**321.223**

Cota de Fechamento em  
30/04/25

**85,00**



## Resumo Contábil

DRE GERENCIAL (R\$ milhão)	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
Total de receitas	15,37	15,86	18,22	16,15	15,04	16,89	15,62	17,12	17,40	15,64	16,55	23,50
Receita CRI	15,18	15,67	18,00	15,94	14,88	15,87	14,74	16,64	17,28	15,51	16,37	23,17
Receita Renda Fixa	0,19	0,19	0,22	0,21	0,16	1,02	0,88	0,47	0,12	0,13	0,17	0,34
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	-0,06	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,30	-0,26	-0,14	-0,03	-0,04	-0,05	-0,06
Despesas Fundo	-2,19	-2,99	-3,44	-3,31	-3,03	-3,33	-2,59	-2,07	-2,11	-1,92	-1,71	-1,94
Lucro líquido	13,12	12,82	14,72	12,78	11,96	13,26	12,78	14,91	15,25	13,69	14,78	21,50
Reserva	-1,34	0,43	0,00	-1,00	-0,18	-2,96	0,48	-0,92	-1,26	0,30	1,42	0,58
Lucro por cota (R\$)	0,80	0,90	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,95	0,95	0,95	1,10	1,50
Rendimento (R\$/cota)	0,80	0,90	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,95	0,95	0,95	1,10	1,50



**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)	% da Carteira
1	CRI	20B0929306	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	IPCA	8,00%	10,12%	65,4	57,4	6,5	4,15%
2	CRI	20B0929384	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	IPCA	8,00%	10,12%	65,4	57,4	6,5	4,15%
3	CRI	22C0508211	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	CDI+	4,30%	3,27%	34,9	37,9	4,8	2,74%
4	CRI	21C0731446	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	11,65%	74,7	69,8	1,4	5,05%
5	CRI	21C0732722	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	11,65%	74,7	69,8	1,4	5,05%
1	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	11,16%	111,4	103,2	5,0	7,46%
2	CRI	23J2162618	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	11,16%	32,3	29,9	5,0	2,17%
3	CRI	20C0139730	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	10,90%	50,7	40,5	4,4	2,93%
4	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	10,90%	50,7	40,5	4,4	2,93%
5	CRI	19K0093569	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
6	CRI	19K0093591	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
7	CRI	19K0093603	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
8	CRI	19K0093608	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
9	CRI	19K0093963	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
10	CRI	19K0093990	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,12%	14,5	12,7	6,5	0,92%
11	CRI	23J2238807	OPEA	RES. LORENA	IPCA	8,00%	10,12%	86,8	76,2	6,5	5,51%
12	CRI	21G0785091	VIRGO	S. G. AMARANTE	IPCA	9,25%	10,61%	78,2	73,3	5,2	5,30%
13	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	10,00%	10,89%	73,0	70,7	4,2	5,11%
14	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	14,27%	45,4	43,4	1,4	3,14%
15	CRI	24H2017879	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	10,50%	12,76%	14,0	13,7	1,4	0,99%
16	CRI	20E1000787	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	13,00%	21,1	20,2	1,4	1,46%
17	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	13,00%	21,1	20,2	1,4	1,46%
18	CRI	24B1328842	OPEA	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	12,98%	17,4	16,3	1,4	1,18%
19	CRI	24E3558401	TRUE	URBA	IPCA	9,97%	10,82%	44,9	43,6	3,7	3,15%
20	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	9,00%	9,00%	41,8	41,8	0,5	3,02%
21	CRI	24I1419236	TRUE	MRV	IPCA	11,29%	9,42%	6,3	6,1	3,1	0,44%
22	CRI	24L0007474	TRUE	MRV	IPCA	10,85%	9,44%	33,5	34,7	3,2	2,51%
23	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,75%	8,13%	36,6	35,7	4,2	2,58%
24	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	10,50%	13,94%	12,2	12,0	0,6	0,87%
25	CRI	24C1360385	OPEA	DAMHA	IPCA	10,50%	12,72%	16,4	15,3	2,2	1,10%
26	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,00%	13,92%	26,6	25,8	1,1	1,87%
27	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,75%	8,13%	25,9	25,2	4,4	1,83%
28	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,00%	3,91%	22,2	22,2	1,1	1,61%
29	FII	CYCR11		FII CYRELA CREDITO	IMAB	0,00%	0,00%	20,0	20,0	0,0	1,45%
30	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	10,04%	17,2	16,7	1,2	1,20%
31	CRII	24K1425360	VIRGO	UNACORP	PRE	20,00%	20,93%	0,0	0,0	6,5	0,00%
32	CRII	24K1425359	VIRGO	UNACORP	PRE	20,00%	20,56%	15,6	15,3	4,5	1,10%
33	CRI	21G0479417	TRUE	COWORKING ALLIANZ	IPCA	7,50%	15,19%	13,6	12,6	1,1	0,91%
34	CRI	22L1463473	VIRGO	PORTE	IPCA	11,14%	13,75%	7,5	7,5	0,4	0,54%
35	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,00%	5,08%	5,0	4,9	2,3	0,35%
36	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	8,68%	2,4	2,1	3,9	0,15%
37	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	10,91%	0,3	0,3	3,7	0,02%
38	OVER	OVER		OVER	SELIC	0,00%	0,00%	124,3	124,3	0,0	8,99%
<b>Total</b>								<b>1.476,7</b>	<b>1.382,8</b>		<b>100,0%</b>





## Resumo dos Ativos



### RESIDENCIAL ALTO DAS NAÇÕES



Concentração:  
**11%Carteira**



Juros:  
**IPCA+8% a.a.**  
**CDI+4,3% a.a.**



LTV<sup>1</sup>:  
**75%**



Data Venc. Operação:  
**dez/39**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

- Fiança Acionista
- AF de cotas + unidades autônomas (Unidades JFL 125, JML 747 e NU)
- AF de cotas Terreno Mena Barreto



### HOTEL FASANO



Concentração:  
**10,1%Carteira**



Juros:  
**IPCA+6,25% 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 detém as unidades hoteleiras e studios; e
- Fiança da Gafisa S.A.



### MATARAZZO



Concentração:  
**9,6%Carteira**



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).





## Resumo dos Ativos



### PPP HABITACIONAL



Concentração:  
**5,9%Carteira**



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.



### RES. REBOUÇAS



Concentração:  
**5,5%Carteira**



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



LTV:  
**75%**



Data Venc. Operação:  
**dez/39**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

- Fiança Acionista
- AF de cotas + unidades autônomas (Unidades JFL 125, JML 747 e NU)
- AF de cotas Terreno Mena Barreto



### RES. LORENA



Concentração:  
**5,5%Carteira**



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



LTV:  
**75%**



Data Venc. Operação:  
**dez/39**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

- Fiança Acionista
- AF de cotas + unidades autônomas (Unidades JFL 125, JML 747 e NU)
- AF de cotas Terreno Mena Barreto



## Resumo dos Ativos



### S. G. AMARANTE



Concentração:  
**5,3%Carteira**



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.



### ORIGO ENERGIA



Concentração:  
**5,1%Carteira**



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



LTV:  
**42%**



Data Venc. Operação:  
**abr/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.



### ATHON (VIVO) ATHON (BRK)



Concentração:  
**4,4%Carteira**



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



LTV:  
**<80%**



Data Venc. Operação:  
**ago/35**

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

#### 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:  
**4,1%Carteira**



Juros:  
**IPCA+9,0% a.a.**  
**IPCA+10,5,0% a.a.**



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**out/26**



**São Paulo/SP**

#### 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 Tuiti;
- CF de parte dos resultados do empreendimento Sky Park Tuiti;
- CF das vendas das futuras Unidades; e
- Aval Global Realty e Sócios.



### TECNISA - JD DAS PERDIZES

Concentração:  
**4,1%Carteira**



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).



### URBA

Concentração:  
**3,2%Carteira**



Juros<sup>1</sup>:  
**IPCA+9,97% a.a.**



LTV:  
**67%**



Data Venc. Operação:  
**nov/35**



**Estado de SP – 70%**

#### Garantias

- Subordinação em 25%
- Obrigação de recompra pela Urba
- Seguros
- Fundo de reserva



## Resumo dos Ativos



### PACAEMBU

Concentração:  
**3%Carteira**

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

LTV:  
**65%**

Data Venc. Operação:  
**out/25**

**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.



### MRV

Concentração:  
**2,9%Carteira**

Juros:  
**IPCA+11,29% a.a.**  
**IPCA+10,85% a.a.**

LTV:  
**60%**

Data Venc. Operação:  
**mar/33**

**17% São Paulo/SP**

#### Garantias

- Alienação fiduciária das unidades
- Subordinação da MRV (27,25% do volume total)
- Fundo de Reserva



### DAMHA

Concentração:  
**2%Carteira**

Juros:  
**IPCA+10,5% a.a.**

LTV:  
**22%**

Data Venc. Operação:  
**jun/26**  
**fev/29**

**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



### MOREIAS



Concentração:  
**1,9%Carteira**



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.



### EMBRAED



Concentração:  
**1,6%Carteira**



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



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**abr/27**

**Balneário Camboriu/SC**

#### Garantias

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



### NORTIS



Concentração:  
**1,2%Carteira**



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



LTV:  
**50%**



Data Venc. Operação:  
**out/27**

**São Paulo/SP**

#### Garantias

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



## Resumo dos Ativos



### UNACORP

Concentração:  
**1,1%Carteira**



Juros:  
**PRE+20% a.a.**



LTV<sup>1</sup>:  
**67%**



Data Venc. Operação:  
**nov/29**



São Paulo/SP

#### Garantias

- Aval;
- Alienação de terreno;
- AF de cotas;
- AF de galpão;
- CF de Recebíveis.



### COWORKING ALLIANZ PARQUE

Concentração:  
**0,9%Carteira**



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.



### PORTE

Concentração:  
**0,5%Carteira**



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.



## Resumo dos Ativos



### SERPASA



Concentração:  
**0,4%Carteira**



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



LTV:  
**59%**




Data Venc. Operação:  
**nov/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.




### HOME EQUITY (CREDITAS)




Concentração:  
**0,2%Carteira**



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



LTV:  
**37%**



Data Venc. Operação:  
**fev/35**

**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.