

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\$ 1,39 Bi

Dividendos a pagar
R\$ 0,95/cota

Número de cotistas
31.575

Cota
R\$ 94,20
patrimonial

Cota
R\$ 82,30
mercado

Taxa Média de CRIs MTM
IPCA + 11,4% a.a.



Data base de 30/06/2025
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física

Palavra do gestor >



VECTIS JUROS REAL

JUNHO 2025

Prezado(a) Cotista,

O Fundo distribuirá R\$ 0,95 por cota a serem pagos no dia 11 de julho de 2025, repassando majoritariamente a inflação de abril, que foi de 0,43%. 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 1,38% acima do retorno desse papel, uma vez que a B-29 está cotada em IPCA + 7,58% a.a.¹.

No fechamento do mês, o VCJR11 possuía um deságio de cerca de 12,63% 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 + 13,79% a.a., ou B-29 + 5,78% 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 105% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de junho de 2025. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 1,15% (13,85% anualizado)².

Finalizamos também a reestruturação da operação de Fasano, passando a contar com garantia direta da alienação fiduciária do hotel e dos estúdios, da cessão fiduciária do hotel e de seguro fiança, no valor total da operação, segurado pelo Banco BTG Pactual.

Ao final do mês de junho, o Fundo não possui mais alavancagem e está com 100% do PL alocado, sendo 90% 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 origem 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 81% do PL do VCJR11 em 30/06/2025.

Conforme informado via [Fato Relevante](#), em 10 de junho de 2025, a Patria VBI Securities Ltda. celebrou contrato para aquisição da totalidade das quotas da Vectis Gestão de Recursos Ltda., gestora do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A transação foi concluída, e, desde 1º de julho de 2025, a Vectis Gestão passou a ser controlada pelo Patria Investimentos. A Vectis Gestão é agora gerida pelo time de Real Estate do Patria, liderado por Rodrigo Abbud. Para esclarecimentos sobre a gestão, a partir de agora, favor entrar em contato com o time de RI do Patria através do e-mail: ri.re@patria.com.

¹ Considera o spread sobre o IPCA das NTN-B28 em 30/06/2025.

² *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

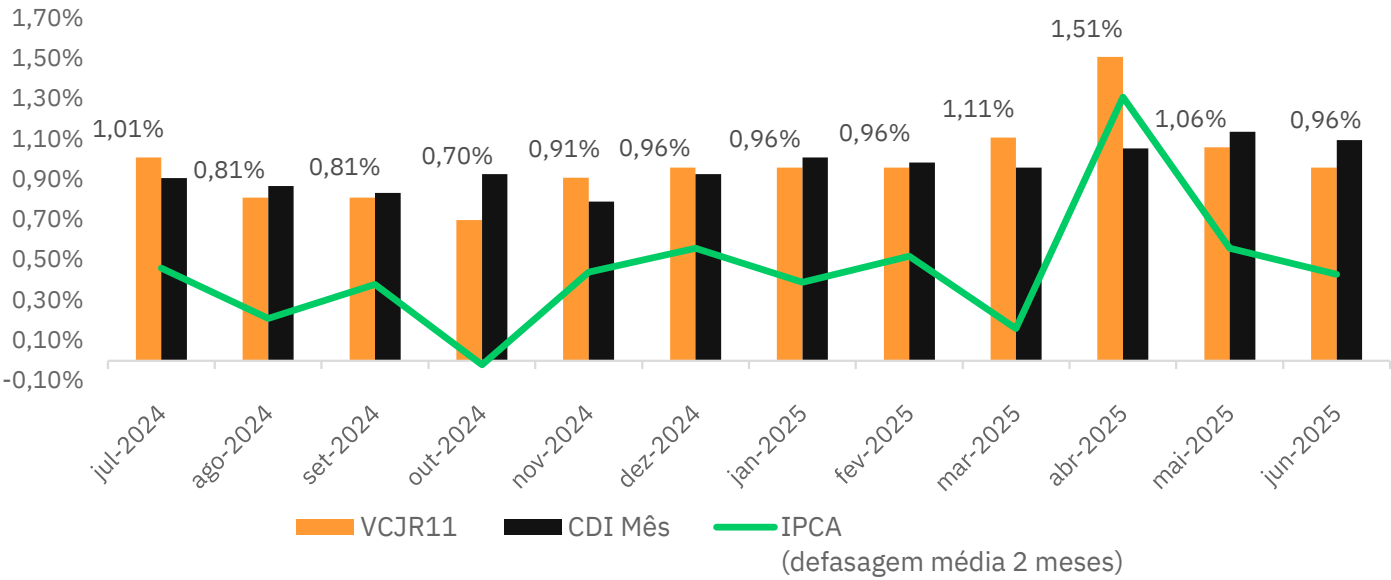
A distribuição de R\$ 0,95 por cota, referente ao mês de junho, será paga no dia 11/07/2025 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 30/06/2025.

Rendimento em: Junho 2025

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

Distribuição de
R\$ 0,95
Por cota

Equivalente a
88%
do CDI*

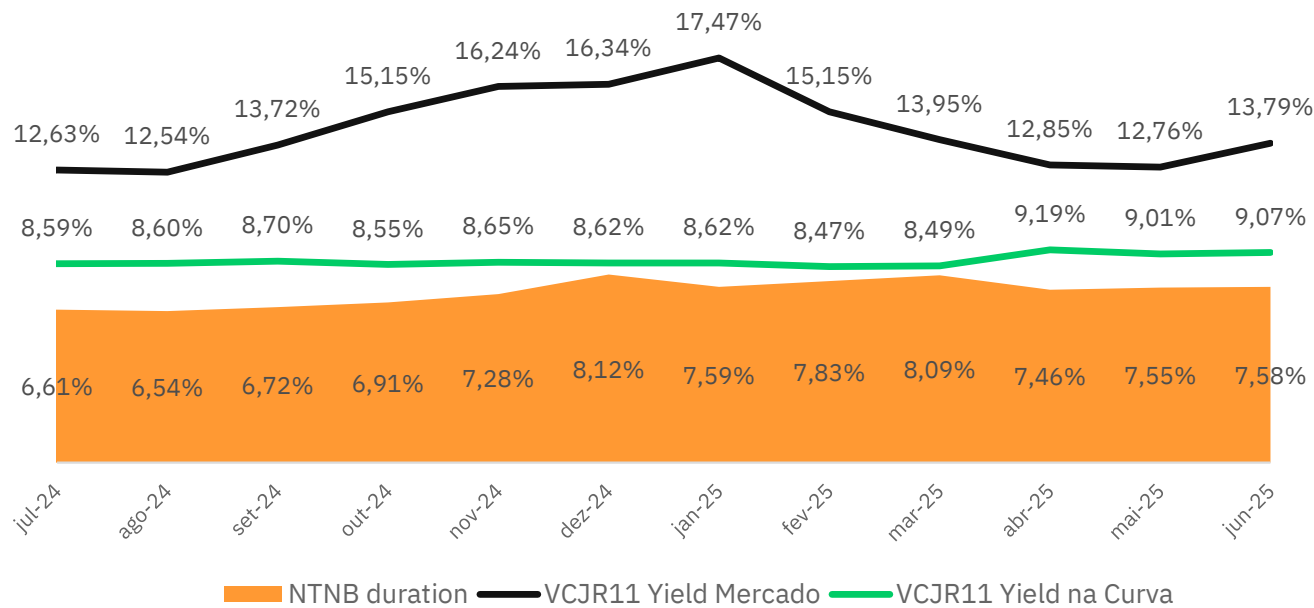


			Cota Média das Emissões		R\$ 99,31
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up¹
jun/25	0,95	1,10%	0,96%	87%	102%
mai/25	1,05	1,14%	1,06%	92%	108%
abr/25	1,50	1,06%	1,51%	142%	167%
mar/25	1,10	0,96%	1,11%	115%	135%
fev/25	0,95	0,99%	0,96%	96%	113%
jan/25	0,95	1,01%	0,96%	95%	112%
dez/24	0,95	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%

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

Yield sobre IPCA

Histórico de *yield*¹ 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.



¹ 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+
85,00	-9,76%	4,97%	12,92%
84,50	-10,29%	5,12%	13,08%
84,00	-10,82%	5,26%	13,24%
83,50	-11,36%	5,41%	13,40%
83,00	-11,89%	5,56%	13,57%
82,30	-12,63%	5,78%	13,79%
82,00	-12,95%	5,87%	13,89%
81,50	-13,48%	6,02%	14,05%
81,00	-14,01%	6,17%	14,22%
80,50	-14,54%	6,32%	14,38%
80,00	-15,07%	6,48%	14,55%



Resumo da Carteira

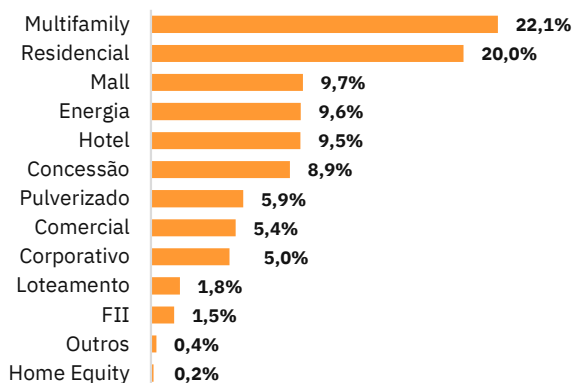
As informações da carteira são atualizadas diariamente na página do Vectis Juros Real.

Clique aqui para conferir!

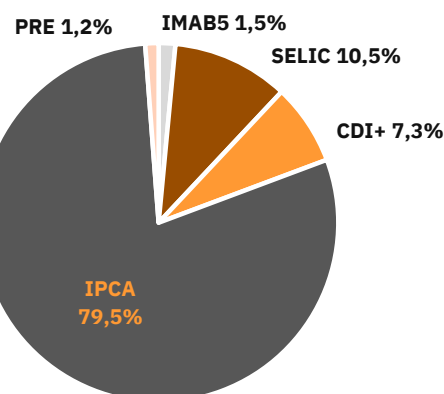
Ativo	Indexador	%PL Alocado	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo Médio	Duration
CRI	IPCA+	79,6%	11,1%	8,5%	7,1	4,0
CRI	CDI+	7,3%	5,9%	6,3%	1,1	2,2
CRI	PRÉ	1,2%	20,0%	20,0%	4,4	4,4
Cotas de FII	IPCA+	1,5%	-	-	-	-
Caixa	%CDI	10,5%	-	-	-	-
Total		100%			6,7	3,8

Resumo dos Ativos

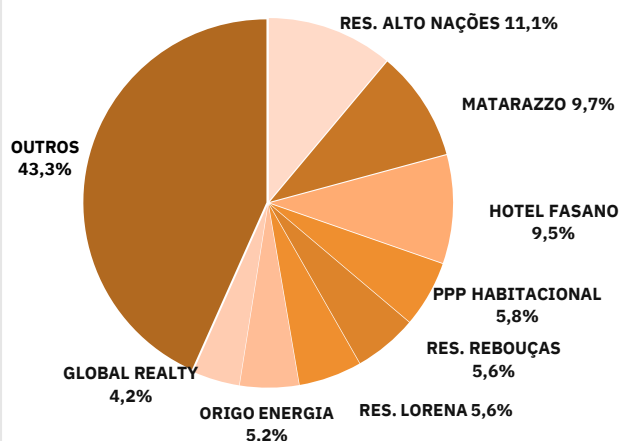
POR SETOR



POR INDEXADOR



MAIORES POSIÇÕES



SÃO PAULO

74% das garantias do fundo concentradas em São Paulo





Negociação e Liquidez

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em junho de 2025, foram negociadas 576.315 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 47 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 2,3 milhões.

Volume Total negociado
no mês

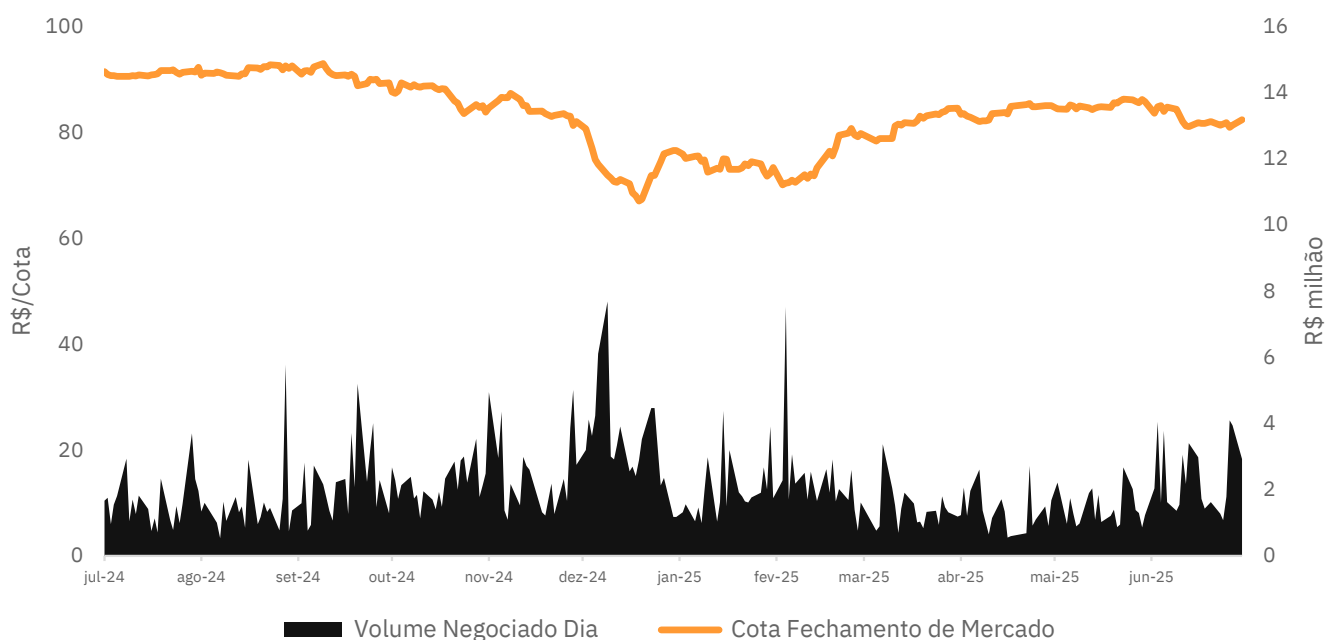
R\$ 47mm

Total de cotas negociadas

576.315

Cota de Fechamento em
30/06/25

82,30



Resumo Contábil

DRE GERENCIAL (R\$ milhão)	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25
Total de receitas	18,22	16,15	15,04	16,89	15,62	17,12	17,40	15,64	16,55	23,50	18,74	15,46
Receita CRI	18,00	15,94	14,88	15,87	14,74	16,64	17,28	15,51	16,37	23,17	17,52	14,21
Receita Renda Fixa	0,22	0,21	0,16	1,02	0,88	0,47	0,12	0,13	0,17	0,34	1,22	1,25
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	-0,06	-0,05	-0,30	-0,26	-0,14	-0,03	-0,04	-0,05	-0,06	-0,36	-0,36
Despesas Fundo	-3,44	-3,31	-3,03	-3,33	-2,59	-2,07	-2,11	-1,92	-1,71	-1,94	-2,09	-2,23
Lucro líquido	14,72	12,78	11,96	13,26	12,78	14,91	15,25	13,69	14,78	21,50	16,30	12,86
Reserva	0,00	-1,00	-0,18	-2,96	0,48	-0,92	-1,26	0,30	1,42	0,58	-0,84	1,12
Lucro por cota (R\$)	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,95	0,95	0,95	1,10	1,50	1,05	0,95
Rendimento (R\$/cota)	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,95	0,95	0,95	1,10	1,50	1,05	0,95



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%	10,02%	65,7	58,1	6,5	4,19%
2	CRI	20B0929384	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	IPCA	8,00%	10,02%	65,7	58,1	6,5	4,19%
3	CRI	22C0508211	TRUE	RES. ALTO NAÇÕES	CDI+	4,30%	3,25%	34,7	37,7	4,9	2,72%
4	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	11,18%	112,5	104,2	4,9	7,51%
5	CRI	23J2162618	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,50%	11,18%	32,6	30,2	4,9	2,18%
1	CRI	21C0731446	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	12,23%	71,1	66,2	1,3	4,77%
2	CRI	21C0732722	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	12,23%	71,1	66,2	1,3	4,77%
3	CRI	20C0139730	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	11,05%	50,8	40,5	4,4	2,92%
4	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	11,05%	50,8	40,5	4,4	2,92%
5	CRI	19K0093569	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
6	CRI	19K0093591	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
7	CRI	19K0093603	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
8	CRI	19K0093608	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
9	CRI	19K0093963	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
10	CRI	19K0093990	TRUE	RES. REBOUÇAS	IPCA	8,00%	10,02%	14,6	12,9	6,5	0,93%
11	CRI	23J2238807	OPEA	RES. LORENA	IPCA	8,00%	10,02%	87,2	77,1	6,5	5,56%
12	CRI	21G0785091	VIRGO	S. G. AMARANTE	IPCA	9,25%	10,62%	79,8	74,9	5,1	5,40%
13	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	10,00%	10,21%	72,5	72,0	4,2	5,19%
14	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	10,50%	13,51%	45,7	44,2	1,2	3,19%
15	CRI	24H2017879	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	10,50%	13,51%	14,1	13,7	1,2	0,99%
16	CRI	20E1000787	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	13,76%	21,3	20,3	1,2	1,47%
17	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	13,76%	21,3	20,3	1,2	1,47%
18	CRI	24B1328842	OPEA	TECNISA - JD PERDIZES	IPCA	9,50%	13,74%	17,6	16,4	1,2	1,19%
19	CRI	24E3558401	TRUE	URBA	IPCA	9,97%	10,60%	44,5	43,6	3,7	3,14%
20	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	9,00%	9,00%	42,1	42,1	0,3	3,04%
21	CRI	24I1419236	TRUE	MRV	IPCA	11,29%	10,09%	5,7	5,4	3,1	0,39%
22	CRI	24L0007474	TRUE	MRV	IPCA	10,85%	10,34%	32,5	32,7	3,1	2,36%
23	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,75%	8,19%	36,4	35,5	4,1	2,56%
24	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,00%	14,73%	26,6	25,8	0,9	1,86%
25	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	10,50%	14,76%	10,5	10,3	0,5	0,74%
26	CRI	24C1360385	OPEA	DAMHA	IPCA	10,50%	13,38%	16,5	15,2	2,1	1,10%
27	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,75%	8,18%	25,8	25,1	4,3	1,81%
28	FII	CYCR11		FII CYRELA CREDITO	IMAB	0,00%	0,00%	20,6	20,6	0,0	1,48%
29	CRII	24K1425360	VIRGO	UNACORP	PRE	20,00%	20,32%	0,0	0,0	6,4	0,00%
30	CRII	24K1425359	VIRGO	UNACORP	PRE	20,00%	19,99%	16,6	16,6	4,4	1,20%
31	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,00%	3,91%	16,0	15,9	1,0	1,15%
32	CRI	21G0479417	TRUE	COWORKING ALLIANZ	IPCA	7,50%	14,76%	13,2	12,3	1,2	0,89%
33	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	10,82%	9,6	9,2	1,1	0,67%
34	CRI	22L1463473	VIRGO	PORTE	IPCA	11,14%	14,60%	5,7	5,6	0,3	0,41%
35	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,00%	5,03%	5,0	4,9	2,2	0,35%
36	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	8,75%	2,4	2,1	3,9	0,15%
37	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	11,04%	0,3	0,2	3,6	0,02%
38	OVER	OVER		OVER	SELIC			145,6	145,6		10,50%
Total								1.477,8	1.386,9		100,0%

**Resumo dos Ativos****RESIDENCIAL ALTO DAS NAÇÕES**Concentração:
11,1%CarteiraJuros:
IPCA+8% a.a.
CDI+4,3% a.a.LTV¹:
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

**MATARAZZO**Concentração:
9,7%CarteiraJuros:
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).

**HOTEL FASANO**Concentração:
9,5%CarteiraJuros:
IPCA+6,25% a.a.LTV:
70%Data Venc. Operação:
mar/28**São Paulo/SP****Garantias**

- AF do Hotel
- AF dos Estúdios
- CF do Hotel
- Seguro Fiança BTG Pactual



Resumo dos Ativos



PPP HABITACIONAL



Concentração:
5,8%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:
5,6%Carteira



Juros:
IPCA+8% a.a.



LTV¹:
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:
5,6%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:
5,4%CarteiraJuros:
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:
5,2%CarteiraJuros:
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%CarteiraJuros:
IPCA+7,75% a.a.LTV:
<80%Data Venc. Operação:
ago/35**Matões/MA, Marabá/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:
4,2%Carteira



LTV:
50%



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



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



LTV:
74%



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



Data Venc. Operação:
jul/27



Jardim das Perdizes - São Paulo/SP

Garantias

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



URBA

Concentração:
3,1%Carteira



LTV:
67%



Juros¹:
IPCA+9,97% a.a.



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%CarteiraJuros:
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:
2,7%CarteiraJuros:
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

**MOREIAS**Concentração:
1,9%CarteiraJuros:
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



DAMHA



Concentração:
1,8%Carteira



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



LTV:
22%



Data Venc. Operação:
jun/26
fev/29

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%



UNACORP



Concentração:
1,2%Carteira



Juros:
PRE+20% a.a.



LTV¹:
67%



Data Venc. Operação:
nov/29

Garantias

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

São Paulo/SP



EMBRAED



Concentração:
1,1%Carteira



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



LTV:
50%



Data Venc. Operação:
abr/27

Garantias

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

Balneário Camboriu/SC



Resumo dos Ativos



COWORKING ALLIANZ PARQUE



Concentração:
0,9%Carteira



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



LTV¹:
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.

Nota¹: Seguro pagamento no valor integral do saldo devedor da dívida.



NORTIS



Concentração:
0,7%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.



PORTE



Concentração:
0,4%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**

Juros¹:
 **IPCA+5,5% a.a.**

LTV:
 **37%**

Data Venc. Operação:
 **fev/35**

São Paulo/SP² – 37%**Demais cidades/SP – 31% | Outras localidades – 32%**

Nota¹: Combinação das séries sênior e mezanino.

Nota²: 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

CNPJ
32.400.250/0001-05

Público Alvo
Investidores em Geral

Custódia
Itaú Unibanco

Ticker
VCJR11

Quantidade de Cotas
14.723.970

Tipo de Fundo e Prazo
Fundo imobiliário fechado, de prazo
indeterminado.

Data de Início do Fundo
09/10/19

Gestor
Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Intrag DTVM Ltda

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 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.