



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\$ **1,38 Bi**

Dividendos a pagar em 14/set/22

R\$ **0,70/cota**

Número de cotistas

12.910

Cota

R\$ **93,96**
patrimonial

Dividend Yield

9,3% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

63% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **91,00**
mercado

9,6% a.a.
Sobre cota do mercado

66% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado



Data base de 31/08/2022

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

**Prezado(a) Cotista,**

Nesta carta, nosso time traz uma análise mais profunda sobre os movimentos recentes do IPCA e os reflexos do que, na nossa visão, é uma deflação de curtíssimo prazo. Entendemos ser importante dar este panorama, principalmente para os nossos investidores, uma vez que a inflação impacta diretamente a performance dos FIIs de papel atrelados ao IPCA, como é o caso do VCJR11. Incluímos esta análise sobre o cenário macroeconômico focado principalmente no tema inflação nos anexos desta carta.

Abaixo, além de comentar sobre as atualizações da carteira do VCJR11, demonstramos o porquê acreditamos que este momento deflacionário é passageiro e se traduz em uma possível oportunidade para os investidores que tiverem mais cautela e visão de longo prazo. Entendemos que alocações em fundos de papel indexados à inflação fazem parte de uma alocação inteligente dentro de uma carteira de investimentos bem diversificada.

Na nossa última carta, já comentamos sobre o impacto que a deflação de julho e uma provável deflação em agosto teriam na distribuição de dividendos do fundo. Fruto do impacto de medidas do governo, como o corte do ICMS, PIS/COFINS e Cide, bem como a queda no valor dos preços de combustíveis e da energia, a deflação desses meses é vista, por muitos economistas, como artificial e não estrutural.

Reforçamos que, desde sua concepção, o VCJR11 tem como objetivo proteger o patrimônio dos investidores de ambientes inflacionários. Por isso, é um fundo que repassa a inflação mensal em seus rendimentos com defasagem de aproximadamente 2 meses, ou seja, agora no fechamento de agosto, o Fundo está distribuindo dividendos calculados majoritariamente com base na inflação de junho.

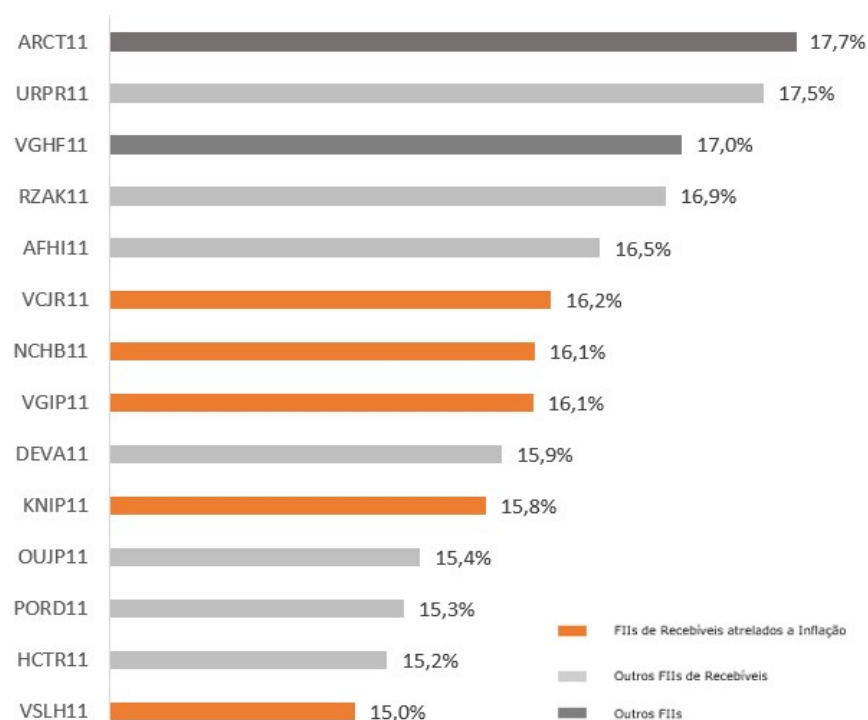
Adicionalmente, é importante lembrar que durante os últimos 12 meses, o VCJR11 apresentou um dividend yield de 16,2% ante a uma inflação acumulada de 7,5%¹. Notem no gráfico a seguir que o VCJR11 foi um dos maiores pagadores de dividendos dos FIIs nos últimos 12 meses.

¹Considera IPCA acumulado de 12 meses, sendo IPCA ago/22: projeção Anbima de -0,33%.

**NOTAS
DO GESTOR**

NOTAS DO GESTOR

Maiores em: Dividendos (Último Ano)



*Fonte: Economática

Isso mostra que, olhando para um horizonte de tempo maior, alguns meses de inflação baixa não inviabilizam a tese do VCJR11 que é oferecer retornos reais superiores aos retornos dos títulos do governo indexados à inflação no longo prazo, ou seja, uma inflação menor, ou deflação, tem efeito pontual em dividendos menores na distribuição dos meses impactados, mas no acumulado do ano, o Fundo continua apresentando uma ótima performance.

Na cota de fechamento de agosto, de R\$ 91,00, a carteira do fundo está rendendo IPCA + 11,2%a.a.. Se considerarmos que, ainda em 2022, segundo o Relatório Focus de 29/08, a inflação deve fechar este ano em 6,7% a.a. e 2023 em 5,3% a.a., a carteira do VCJR11 tem potencial não só de oferecer a seus cotistas rendimentos reais muito atrativos, mas também superiores ao CDI (que, também segundo o Focus, deve fechar o ano de 2023 em 11% a.a.).

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



NOTAS DO GESTOR

No mês de agosto, realizamos mais um desembolso, no volume total de R\$30 milhões, encerrando assim o mês com aproximadamente 101% do Fundo alocado. Maiores informações sobre a operação constam no item "Operações Desembolsadas em Agosto" abaixo.

Todas as operações do Fundo continuam saudáveis, com seus rendimentos pagos em dia.

O Fundo irá distribuir R\$ 0,70 por cota, a serem pagos no dia 14 de setembro. Este valor representa uma rentabilidade líquida para o investidor pessoa física de 66% do CDI sobre a cota de R\$ 91,00 – valor no fechamento de 31 de agosto.

Acreditamos fortemente que o VCJR11 continua sendo um importante instrumento para proteção patrimonial, já que tem como principal objetivo proteger o poder de compra do cotista no longo prazo, repassando mensalmente os efeitos inflacionários na forma de rendimentos isentos para pessoas físicas.

Operações desembolsadas em Agosto

Empresa: PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade do grupo WTorre responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário descrito na seção Resumo dos Ativos, "PNU Nações Unidas".

O CRI destinado para o reembolso de custas e despesas imobiliárias relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, localizado em São Paulo-SP, no valor total de R\$30 milhões, sendo R\$ 20 milhões remunerado a taxa de IPCA + 10% a.a. e R\$ 10 milhões remuneração a taxa de CDI + 4,1% a.a., contando com garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda das futuras unidades do Empreendimento Imobiliário, celebrado entre a PNU Nações Unidas e uma subsidiária da Votorantim S.A., além de seguros de pagamento e fiança.

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.

INFLAÇÃO

Histórico de Inflação

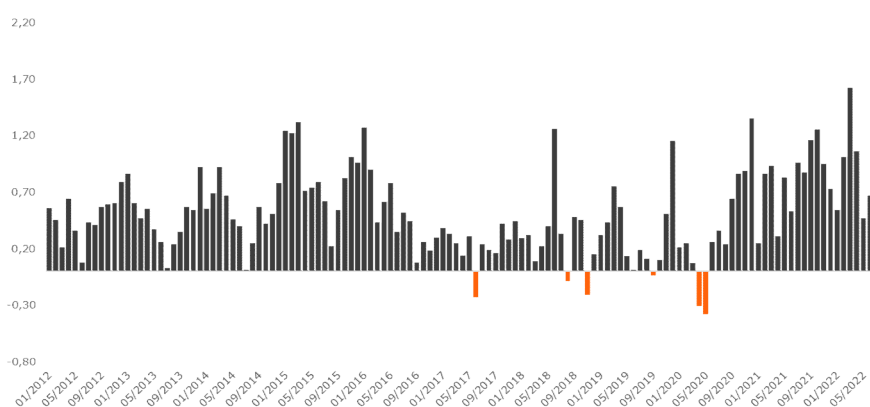
Historicamente, o Brasil é um país que possui altos índices de inflação, fenômeno agravado pela pandemia da Covid-19, a Guerra na Ucrânia e todo o impacto que esses eventos tiveram nas cadeias produtivas globais. Todo esse contexto gerou, ao longo de 2021, um período de inflação extremamente elevada Brasil, fechando o ano em 10,06%.

Fazendo um paralelo com o impacto que essa escalada de preços tem no bolso do consumidor, é possível dizermos que, nos últimos 5 anos, o brasileiro perdeu o seu poder de compra em 32,69%. Isso significa, em termos práticos, que R\$ 50,00 hoje valem R\$ 66,35 há 5 anos atrás – o reflexo da deterioração do valor do dinheiro devido à alta dos preços ao longo dos anos.

Tendo em vista o impacto desse comportamento dos preços no poder de compra da população e na eminência do período eleitoral, o governo lançou mão de medidas para, de forma artificial e com durabilidade questionável, desacelerar os principais preços que compõem o IPCA. Foi o caso da redução do ICMS, na energia elétrica, combustíveis e telecomunicações, setores que representam mais de 10% na composição do índice do IPCA, assim como a redução da CIDE nos combustíveis. Sem essas medidas de controle de preços administrados, a inflação para o mês de julho, que veio negativa em 0,68%, seria positiva em 0,67%.

Para melhor exemplificar o momento incomum que estamos passando, abaixo segue gráfico com a quantidade de meses em que houve deflação nos últimos 10 anos.

Inflação Histórica (%) | IBGE



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Ou seja, podemos observar que desde janeiro de 2010 até julho de 2022, o Brasil apresentou deflação em apenas 7 vezes dos 151 meses históricos.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

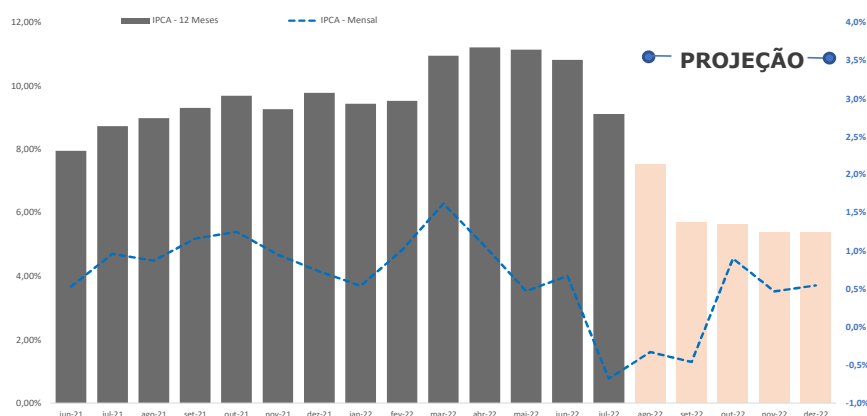
INFLAÇÃO

Para o mês de agosto, a queda da inflação surpreendeu em sua magnitude (prévia de -0,33%), reflexo da redução nos preços das *commodities* nos mercados internacionais em função de uma maior desaceleração no crescimento global e em especial da China.

No entanto, para 2023, ainda não se tem certeza se as medidas tomadas serão suficientes para gerar uma queda generalizada de toda a inflação (não apenas das *commodities*/alimentos e combustíveis/transportes, mas também dos demais grupos do IPCA). O mercado ainda precifica que o IPCA deverá ficar acima da meta, em torno de 5,3% em 2023, conforme o último Boletim Focus. Em 2022, a expectativa é terminar o ano em pelo menos 6,7%.

É possível que tenhamos passado por um momento de choque, onde ocorreu uma inflexão na tendência do IPCA. Isso não significa que exista espaço para vários meses seguidos de deflação, mas que, após esse choque inicial, a inflação passe a ter uma tendência de queda ao longo dos meses, sem gerar de fato um evento deflacionário. Acreditamos que a convergência da inflação para a meta ainda é algo que tende a ocorrer em um horizonte de tempo mais prolongado. Em primeiro lugar, temos o fato de que muitos preços são reajustados anualmente, olhando a inflação passada, o que tende a tornar o processo bastante inercial. Em seguida, ainda vemos uma resistência no aumento dos preços dos serviços, fruto da normalização dos negócios pós-períodos de fechamentos (*lockdowns*) e de um movimento de busca por repasse dos custos represados. Por fim, também dependemos bastante da política fiscal a ser adotada pelo novo governo, à medida que as pressões por maiores despesas públicas, como sempre, se acumulam – qualquer mudança no arcabouço fiscal pode trazer grande deterioração de expectativas, com consequências negativas para a taxa de câmbio e inflação.

A seguir, o gráfico com as projeções referentes ao IPCA:



RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INFLAÇÃO

De toda a forma, esse cenário de IPCA em trajetória de queda pode ajudar o Banco Central a encerrar o ciclo de altas de juros no Brasil, depois da última alta na reunião de agosto. Note que a taxa de juros real de um ano já está oscilando em torno de 7%, quase o dobro da taxa de juros real considerada neutra no Brasil.

O fim do ciclo de alta de juros, em geral, está associado também a uma redução na curva de juros, beneficiando, nesse sentido, não só as marcações a mercado das carteiras dos FIIs e o valor patrimonial de suas cotas, mas também as comparações de rendimentos reais entre os títulos do governo e os retornos dos FIIs.

Em nossa visão, os próximos meses serão cruciais para termos mais evidências sobre a perspectiva desse novo cenário.

Descontos nas Cotas de FIIs

Conforme explicado acima, as recentes medidas adotadas pelo governo têm um impacto direto na inflação, o que vem resultando em uma diminuição progressiva dos dividendos de FIIs, principalmente àqueles fundos de “papel” cuja carteira é majoritariamente indexada ao IPCA. Sendo assim, investidores que acabam analisando apenas o retorno de curtíssimo prazo podem fazer movimentos antecipados de venda a preços descontados, tendo como métrica apenas dividendos de meses específicos.

Esses movimentos geram oportunidades para investidores que possuem uma visão de longo prazo, mais cautela e entendem os movimentos pontuais do IPCA.

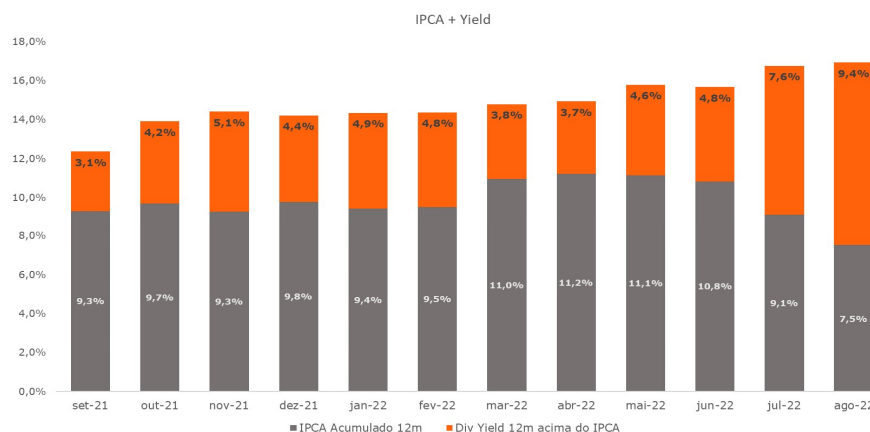
Atualmente, o VCJR11, por exemplo, tem um desconto em relação a sua cota patrimonial de 3,2%, o que se traduz em um retorno esperado de IPCA + 11,2% a.a. para o investidor, sobre a cota de fechamento de 31 de agosto de 2022.

Outra métrica para analisar eventuais oportunidades de investimento são os dividendos distribuídos nos últimos 12 meses pelos fundos. No caso do VCJR11, essa distribuição foi de R\$15,11, o que representa um dividend yield anual de 16,2%.

O gráfico a seguir indica o IPCA e o retorno acima do IPCA em 12 meses pagos pelo VCJR11. O investidor que permaneceu 12 meses investido no Fundo, recebeu rendimentos distribuídos equivalentes a IPCA + 9,4%.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INFLAÇÃO



Dessa forma, analisar os ativos, rendimentos e cenários futuros dos FIIs de “papel” pode resultar em decisões menos precipitadas. Recomendamos cautela nas decisões de investimentos de curto prazo, a fim de evitar medidas que levem o investidor a realizar prejuízos desnecessários, além de ficar desprotegido contra a volta da inflação. Reforçamos que o VCJR11 é um importante instrumento para proteção patrimonial e para a diversificação da carteira de investimentos de nossos investidores.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

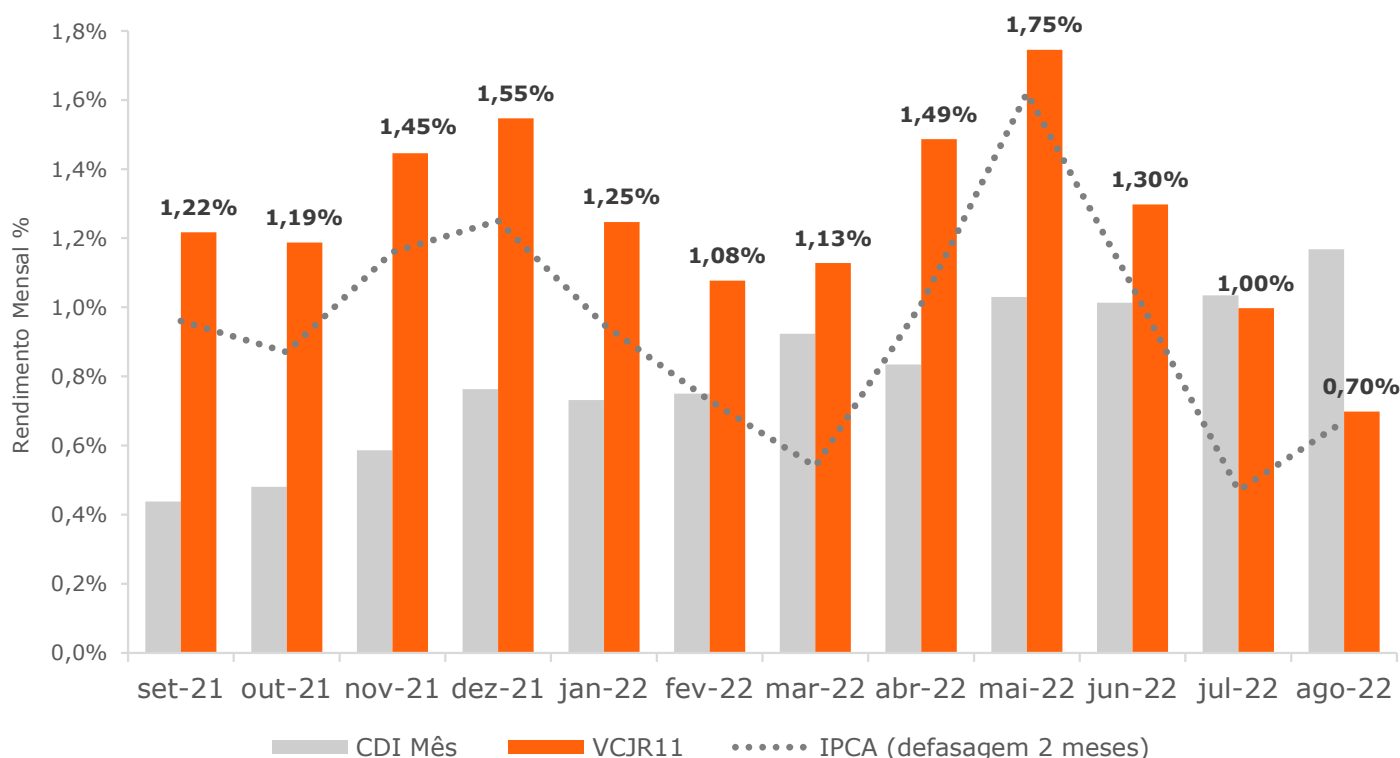
A distribuição de R\$ 0,70 por cota, referente ao mês de agosto, será paga no dia 14/09/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 31/08/2022.

Rendimento em agosto/22

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

Distribuição de
R\$ 0,70
Por cota

Equivalente a
60%
do CDI*



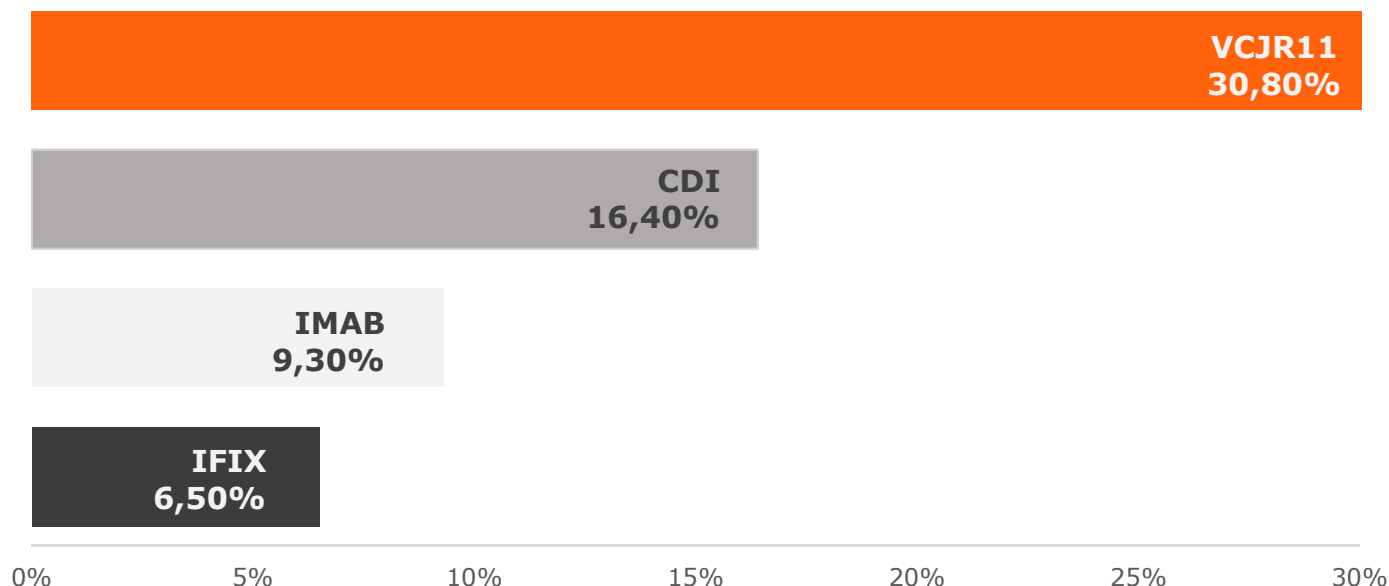
			Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 3ª Emissão ² : R\$ 95,34		
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ²
ago/22	0,70	1,17%	0,70%	60%	70%	0,73%	62%	73%
jul/22	1,00	1,03%	1,00%	96%	113%	1,05%	101%	119%
jun/22	1,30	1,01%	1,30%	128%	151%	1,36%	134%	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%
dez/21	1,55	0,76%	1,55%	203%	238%	-	-	-
nov/21	1,45	0,59%	1,45%	247%	290%	-	-	-
out/21	1,19	0,48%	1,19%	247%	291%	-	-	-
set/21	1,22	0,44%	1,22%	278%	327%	-	-	-

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 3ª Emissão de cotas do Fundo.

RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

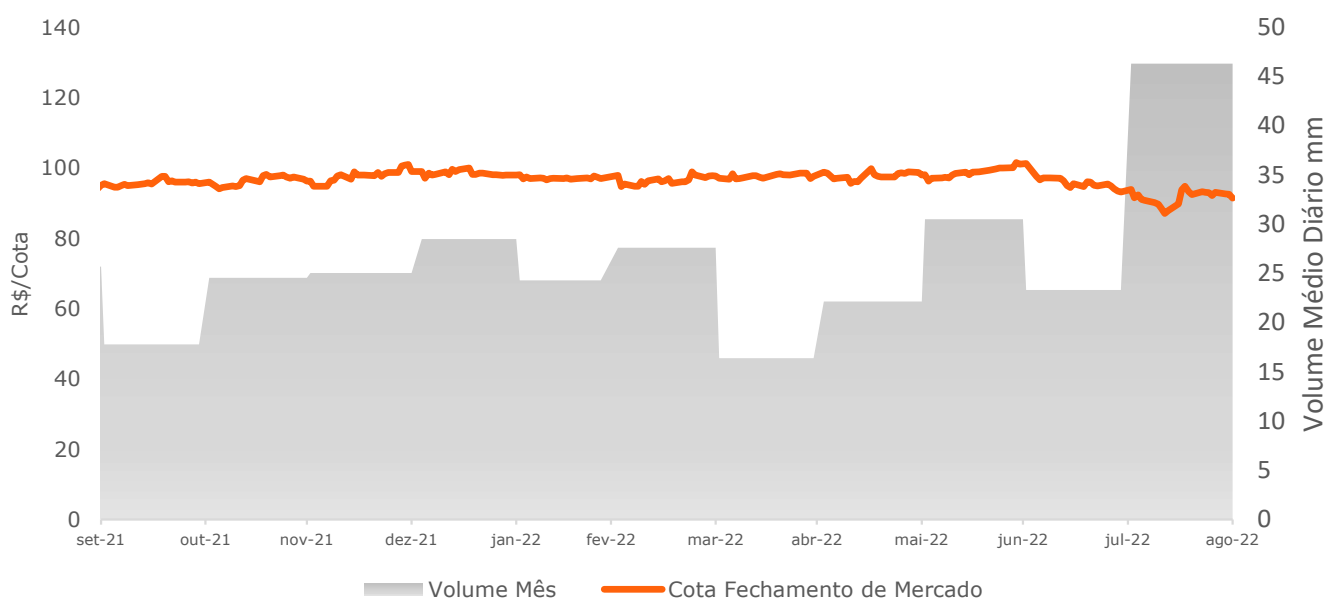
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em agosto de 2022, foram negociadas 509.638 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 46,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 2,0 milhões.

Volume Total negociado	Total de cotas negociadas	Cota de Fechamento em 31/ago/22
R\$ 46,2mm	509.638	91,00



RESUMO DA CARTEIRA

DURATION

3,2 anos

PRAZO MÉDIO

4,3 anos

YIELD MÉDIO CURVA

(INFLAÇÃO+)*

7,4% a.a.

YIELD MÉDIO MTM

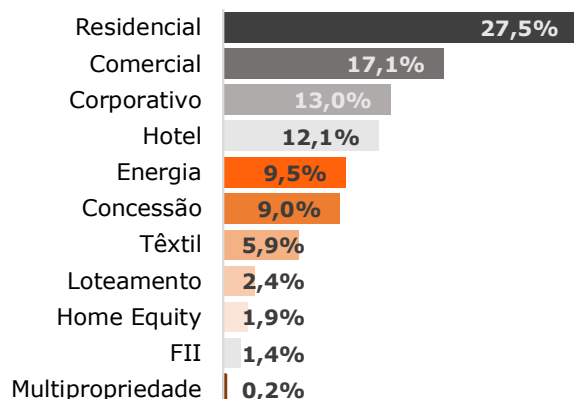
(INFLAÇÃO+)*

10,1% a.a.

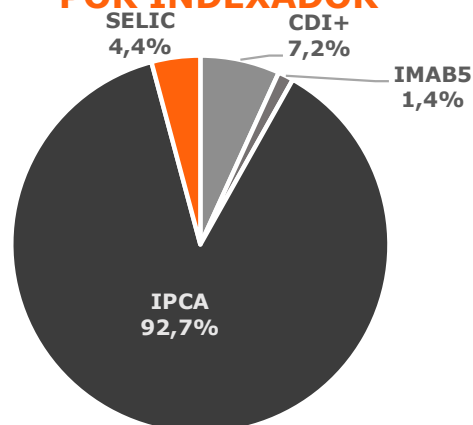
*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS

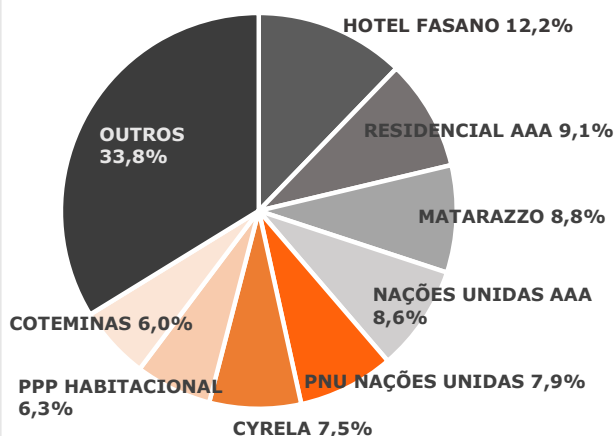
POR SETOR**



POR INDEXADOR



MAIORES POSIÇÕES**



SÃO PAULO

77% das garantias do fundo concentradas em São Paulo

**Referente à Carteira de CRI

RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Total de receitas	28.303.760	14.496.397	18.269.038	20.787.427	16.692.250	15.091.727	18.165.327	22.834.868	29.878.772	23.857.563	17.845.981	14.874.688
Receita CRI	15.696.394	13.079.002	18.246.465	20.500.787	16.425.564	14.230.100	16.766.249	22.110.585	28.686.241	22.867.254	16.914.161	14.000.133
Receita Renda Fixa	12.607.366	1.417.395	274.093	286.640	266.687	861.627	1.399.078	724.282	1.192.531	990.308	931.820	874.555
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-12.499	-249.437	-61.671	-64.494	-60.004	-193.866	-314.793	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659	-196.775
Despesas Fundo	-1.551.910	-1.474.257	-1.443.412	-1.602.515	-1.481.165	-1.453.979	-1.841.289	-1.656.895	-2.907.051	-2.725.398	-2.720.820	-3.058.828
Lucro líquido	26.739.351	12.772.703	17.015.474	19.120.418	15.151.081	13.443.882	16.009.246	21.015.009	26.681.042	20.909.345	14.915.501	11.619.085
Reserva	0	1.088.634	-189.848	-1.134.404	0	1.055.917	-385.492	295.767	-914.094	-1.768.184	-191.531	-1.312.306
Rendimento (R\$/cota)	1,22	1,19	1,45	1,55	1,25	1,08	1,13	1,49	1,75	1,30	1,00	0,70

CARTEIRA DE ATIVOS

Nº	Ativo	Cód. CETIP	Emissor	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Valor Curva RSMM	Valor Mercado R\$ MM	Duration (Anos)	%PL
1	CRI	21C0732722	ISEC	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	9,2%	181,8	169,0	2,6	12,2%
2	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,00%	11,1%	133,9	125,5	2,3	9,1%
3	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,00%	9,2%	122,6	121,1	5,7	8,8%
4	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,00%	11,1%	128,3	119,5	2,5	8,6%
5	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	10,5%	110,5	108,7	2,3	7,9%
6	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	8,2%	113,8	103,3	2,4	7,5%
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	9,6%	107,2	86,5	5,5	6,3%
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,00%	7,7%	81,4	82,3	3,6	5,9%
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,00%	12,2%	76,3	72,6	4,9	5,2%
10	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,25%	10,6%	52,7	50,4	1,5	3,6%
11	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,00%	4,0%	50,1	50,0	1,6	3,6%
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,00%	5,0%	40,3	40,3	2,2	2,9%
13	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,75%	9,0%	38,8	36,0	5,0	2,6%
14	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,00%	12,2%	36,1	33,8	1,7	2,4%
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	9,5%	33,7	33,2	3,5	2,4%
16	CRI	21I0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	7,8%	32,2	31,7	2,8	2,3%
17	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,75%	9,0%	26,7	24,8	5,3	1,8%
18	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,00%	8,4%	24,1	22,3	2,5	1,6%
19	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,50%	10,8%	21,1	19,8	2,1	1,4%
20	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,00%	9,5%	16,7	15,5	2,3	1,1%
21	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,00%	10,8%	10,0	10,1	2,9	0,7%
22	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,10%	4,1%	10,0	10,0	2,3	0,7%
23	CRI	21E0584243	TRUE	SETIN	IPCA	8,50%	11,6%	9,4	8,7	2,9	0,6%
24	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	7,1%	4,6	4,2	4,9	0,3%
25	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,00%	16,2%	2,0	1,9	1,3	0,1%
26	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,00%	21,8%	1,4	1,3	1,2	0,1%
27	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	9,2%	0,7	0,6	4,5	0,0%
28	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			19,2	19,2		1,4%
29	RF	OVER			SELIC			61,5	61,5		4,4%
TOTAL								1.547,3	1.463,7		105,8%

RESUMO DOS ATIVOS



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

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



Concentração:
9,1%PL



Juros:
IPCA+8% a.a.



LTV:
85%¹



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).



Nota¹: Combinação das séries sênior e subordinada.
Nota²: LTV máximo é 77% em ambas as séries.

Olímpia Park



Concentração:
0,1%PL



Juros:
IPCA+10% a.a.¹



LTV:
40% na sênior e
58% na sub²



Data Venc. Operação:
fev/26

Olímpia/SP

Garantias

- CF Fluxo de Recebíveis (VPL mínimo de - 130% do saldo devedor);
- AF de Ações Devedora;
- Fianças Acionistas;
- Fundo de Reserva (2PMTs).



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.

Creditas Home Equity



Concentração:
0,3%PL



Juros:
IPCA+5,5% a.a.¹



LTV:
Aprox. 37%



Data Venc. Operação:
fev/35

São Paulo/SP² - 37%

Demais cidades/SP - 31%

Outras localidades - 32%

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Nota¹: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

PPP Habitacional – Condomínio Júlio Prestes¹



Concentração:
6,3%PL



LTV:
<2%



Juros:
IPCA+6% a.a.



Data Venc. Operação:
jan/36

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.

Júlio Prestes - São Paulo/SP



Nota¹: Projeto foi vinculado após andamento de obras com redução do LTV para 50%.

Residencial AAA nas Nações Unidas para aluguel



Concentração:
8,6%PL



LTV:
50%¹



Juros:
IPCA+8% a.a.



Data Venc. Operação:
mar/27

Garantias

- Fiança Acionistas;
- AF de Participação (SCP proprietária do Imóvel);
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel - a ser constituída);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas - a ser constituída).

Granja Julieta - São Paulo/SP



Nota¹: 74% da carteira é de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 54% na cidade de SP.

CashME - Home Equity



Concentração:
1,6%PL



LTV:
52%



Juros:
IPCA+5,0% a.a.
(série sênior)



Data Venc. Operação:
dez/28

Garantias

- AF de Imóveis;
- Série Subordinada (30% da emissão).

São Paulo/SP¹ - 54%

Demais cidades/SP - 20%

Outras localidades - 26%

RESUMO DOS ATIVOS



Tecnisa - Financiamento de projetos



Concentração:
3,6%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:
7,5%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).



Setin



Concentração:
0,6%PL



Juros:
IPCA+8,5% a.a.



LTV:
72%



Data Venc. Operação:
mai/26

São Paulo/SP

Garantias

- Fiança Acionistas;
- CF Fluxo de Recebíveis;
- Alienação fiduciária de Cotas de 3 SPEs;
- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de reserva e de despesas.

RESUMO DOS ATIVOS



Hotel Fasano Itaim e Studios



Concentração:
12,2%PL



LTV:
Mínimo de 70%



Juros:
IPCA+6,25% a.a.



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:
1,1%PL



LTV:
70%



Juros:
IPCA+6,0% a.a.



Data Venc. Operação:
mar/25

Maceió/AL, Salvador/BA,
Caruaru/PE e Fortaleza/CE

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros.



Damha



Concentração:
2,4%PL



LTV:
22%



Juros:
IPCA+8,0% a.a.



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:
1,4%PL

LTV:
100%¹

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.

Nota¹: Seguro pagamento no valor integral do saldo devedor da dívida.6.6



Coteminas

Concentração:
5,9%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 (Título Verde)

Concentração:
4,4%PL

LTV
<80%

Matões/MA, Marabá/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:
7,9%PL

LTV:
60%

São Paulo/SP

Juros:
IPCA+10,0% a.a.
CDI+4,1% a.a.¹

Data Venc. Operação:
jul/25

Garantias

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

Nota¹: 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:
8,8%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).



Origo Energia



Concentração:
5,2%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:
3,6%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



Moreias



Concentração:
0,7%PL



LTV:
~25%



Juros:
IPCA+11,0% a.a.



Data Venc. Operação:
jun/26

Garantias

- AF de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Quotas;
- AF de Participação Societária em Projeto Hoteleiro;
- Fiança;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva;

Moreias/CE



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 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.

