

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 32.400.250/0001-05

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

No montante de até

R\$ 249.999.999,60



(duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos)

Código ISIN nº BRVCJRCTF005 - Código de Negociação nº VCJR11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/002, em 12 de janeiro de 2022

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), em conjunto com o ITAÚ UNIBANCO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (conforme definido abaixo) (“**Itaú Unibanco**”) e a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“**Itaú Corretora**” e, em conjunto com o Itaú Unibanco, os “**Coordenadores Contratados**” e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), contratados pelo Coordenador Líder para a distribuição de cotas da 3ª Emissão do VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.250/0001-05 (“**Fundo**” e “**Oferta**”, respectivamente), comunicam, na presente data, o início da oferta pública de distribuição de até 2.600.104 (dois milhões, seiscentos mil e cento e quatro) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Cotas da 3ª Emissão**” e “**3ª Emissão**”, respectivamente), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de referência de R\$ 96,15 (noventa e seis reais e quinze centavos), observado na data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente 3ª Emissão (“**Data de Referência**”), que será corrigido pela Variação do Patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à respectiva data de integralização das Cotas da 3ª Emissão (“**Valor da Cota da 3ª Emissão**”), perfazendo na Data de Referência o valor total de até R\$ 249.999.999,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos) (“**Volume Total da Oferta**”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária das Cotas da 3ª Emissão (conforme abaixo definidas), observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras somente poderão ocorrer a partir do dia 14 de janeiro de 2022 (inclusive). O valor unitário da Cota da 3ª Emissão será corrigido pela Variação do Patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à respectiva data de integralização das Cotas da 3ª Emissão, sendo certo que a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo levará em consideração, única e exclusivamente, a marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõe a carteira de investimento do Fundo em função das alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado - tais como variações nas taxas de juros e nos índices de inflação - e que, portanto, independará de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, em especial o artigo 23 da Instrução CVM nº 400/03.

As Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, da seguinte forma: (i) na primeira data de integralização, pelo Valor da Cota da 3ª Emissão; e (ii) nas demais datas de integralização pelo Valor da Cota da 3ª Emissão, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial (“**Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão**”).

Além disso, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, conforme abaixo definido, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 30.000.049,95 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos), considerando o Valor da Cota da 3ª Emissão, representado por 312.013 (trezentos e doze mil e treze) Cotas da 3ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 3ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e as Cotas da 3ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) (“**Volume Mínimo da Oferta**”), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, conforme abaixo definido, antes do prazo máximo de distribuição da Oferta, qual seja, antes de 06 (seis) meses contados a partir da divulgação deste anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400/03 (“**Prazo de Colocação**”), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO

I. NATUREZA DO EMISSOR

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário regido pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro (“**Administrador**”), por meio do “Instrumento Particular de Constituição do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior”, formalizado em 7 de novembro de 2018, devidamente registrado, em 8 de novembro de 2018, sob o nº 3.628.870, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, posteriormente aditado por meio: (i) do “Instrumento Particular de Alteração do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior”, formalizado em 29 de julho de 2019, devidamente registrado, em 31 de julho de 2019, sob o nº 3.646.655, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, alteração de sua denominação e do regulamento do Fundo, e que também aprovou a 1ª (primeira) emissão do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão; (ii) do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, formalizado em 10 de setembro de 2019, devidamente registrado, em 10 de setembro de 2019, sob o nº 3.649.703, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração e consolidação do regulamento do Fundo; (iii) da “Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, realizada em 31 de agosto de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na CVM em 31 de agosto de 2020, nos termos da Instrução da CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019, a qual aprovou a alteração do público alvo e consolidou a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”); e (iv) por meio da “Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, realizada em 07 de outubro de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na CVM, em 07 de outubro de 2020, e registrada perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo em 08 de outubro de 2020, a qual aprovou a 2ª (segunda) emissão do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª (segunda) emissão. A 3ª Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio da “Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, realizada em 09 de dezembro de 2021, cuja ata foi devidamente registrada na CVM, em 09 de dezembro de 2021 e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo em 10 de dezembro de 2021, registrado sob o nº 3.689.294.

II. GESTOR DO FUNDO E RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS

O Fundo é gerido pela **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, nº 758, 13º andar, conjunto 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010, expedido pela CVM, ou outro que venha a substituí-lo (“**Gestor**”).

III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO, SUMÁRIO DA OFERTA E PRESTADORES DE SERVIÇOS

Fundo: Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Tipo e Prazo do Fundo: Condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.

Objeto do Fundo: O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), nos termos do item 4.2 do Regulamento e seus subitens. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”), não tendo o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico, observado o item “Política de Investimento” abaixo.

Público-Alvo: O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam: (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta e que sejam clientes correntistas dos segmentos Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco.

Volume Total da Oferta: O volume total da Oferta será de até R\$ 249.999.999,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), considerando o Valor da Cota da 3ª Emissão, representado por até 2.600.104 (dois milhões, seiscentos mil e cento e quatro) Cotas da 3ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição Primária.

Volume Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.049,95 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos), considerando o Valor da Cota da 3ª Emissão, representado por 312.013 (trezentos e doze mil e treze) Cotas da 3ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 3ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e as Cotas da 3ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas.

Valor Mínimo de Investimento: Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 3ª Emissão, pelo Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 1.057,65 (um mil e cinquenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 3ª Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte.

Se o investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 3ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.

Valor Máximo de Investimento: Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 156.007 (cento e cinquenta e seis mil e sete) Cotas da 3ª Emissão, pelo Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 15.000.073,05 (quinze milhões e setenta e três reais e cinco centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 3ª Emissão.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.

Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão: As Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, da seguinte forma: (i) na primeira data de integralização, pelo Valor da Cota da 3ª Emissão; e (ii) nas demais datas de integralização pelo Valor da Cota da 3ª Emissão, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial.

Taxa de Distribuição Primária: A taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, por Cota da 3ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 3ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que, caso o valor recolhido a título de Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir todos os custos da Oferta, os custos remanescentes não serão cobertos pelo Fundo.

Quantidade de Cotas da Oferta: Até 2.600.104 (dois milhões, seiscentos mil e cento e quatro) Cotas da 3ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.

Cotas Adicionais: São as Cotas da 3ª Emissão que o Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 520.020 (quinhentos e vinte mil e vinte) Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 49.999.923,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e três reais), considerando o Valor da Cota da 3ª Emissão.

Rentabilidade Alvo: O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional indexados à inflação com *duration* média similar à da carteira do Fundo, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores. **ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

As Cotas da 3ª Emissão subscritas pelo investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

A distribuição de rendimentos das Cotas da 3ª Emissão será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

Sem prejuízo do disposto acima, durante a Oferta, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, o Fundo somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do Gestor, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, conforme alterada; e (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei.

Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Colocação das Cotas da 3ª Emissão).

Os pagamentos acima referidos serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Política de Investimento: Tendo em vista o objeto do Fundo descrito acima, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08, SENDO CERTO, PORÉM, QUE O FUNDO NÃO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS OBTIDOS COM A OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE EXIJAM CRITÉRIOS NÃO OBJETIVOS PARA MARCAÇÃO A MERCADO DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 do Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) Fundos Investidos.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 3ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, na forma prevista no item “Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Colocação”, abaixo.

Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Colocação: Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 3ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, da seguinte forma: (1) Até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta, (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e (2) Após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 3ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 serão aplicados somente nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou nas LCI e LH, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Para maiores informações sobre as condicionantes relacionadas à integralização de Cotas da 3ª Emissão, vide item “Procedimento de Distribuição”, abaixo.

Crítérios de Concentração: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Para maiores informações sobre os Critérios de Concentração da carteira do Fundo, verificar o item 4.9 e subitens do Regulamento.

Estrutura de Taxas do Fundo: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída, ou de qualquer taxa de performance, exceto a Taxa de Distribuição Primária.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o item 15.3 do Regulamento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta: Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação pelo Investidor.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores sobre o cancelamento ou revogação da Oferta.

Regime de Colocação: A Oferta de Cotas da 3ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços.

Local de Admissão e Negociação das Cotas da 3ª Emissão: As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Procedimento de Distribuição: A subscrição das Cotas da 3ª Emissão será feita nos termos do Boletim de Subscrição, pelo montante correspondente ao Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão. Adicionalmente, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberão, observados (a) o limite das Cotas da 3ª Emissão emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o Valor Máximo de Investimento; (d) o Público Alvo da Oferta; e (e) o cumprimento do artigo 17 da Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, analisar os Boletins de Subscrição, e então, cancelar sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

As Cotas da 3ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

A totalidade das Cotas da 3ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação no mercado secundário permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, caso haja Cotas da 3ª Emissão disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(a) Os investidores interessados em subscrever Cotas da 3ª Emissão deverão lançar suas ordens por meio do site da Itaú Corretora (acessar o site "<https://bit.ly/329KQ2i>", clicar em "Ofertas Públicas") em qualquer dia útil, após a divulgação do Anúncio de Início, das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após às 14h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas da 3ª Emissão no dia útil imediatamente seguinte; e

(b) Os investidores ao lançarem suas ordens das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 3ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um dia útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar os recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco pelo Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor Atualizado da Cota da 3ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até o horário referido no item "b" acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um dia útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e os investidores deverão celebrar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletins de Subscrição somente no dia útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os investidores interessados em subscrever Cotas da 3ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou Itaú Corretora.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 3ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 3ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 3ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 3ª Emissão, (i) o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 3ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação, ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Colocação e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 3ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item “b” acima serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 3ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 3ª Emissão, (i) o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 3ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Cotas da 3ª Emissão por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento da subscrição de suas Cotas da 3ª Emissão, (i) o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

A totalidade das Cotas da 3ª Emissão adquiridas por Pessoas Vinculadas ficará bloqueada para negociação até o encerramento da distribuição, momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, o cancelamento das Cotas da 3ª Emissão inscritas por tais Pessoas Vinculadas.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

Destinação de Recursos: Os recursos líquidos da 3ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez, em caráter discricionário pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos encargos do Fundo.

Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08. **NA DATA DO PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, SENDO CERTO, PORÉM, QUE O FUNDO NÃO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS OBTIDOS COM A OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE EXIJAM CRITÉRIOS NÃO OBJETIVOS PARA MARCAÇÃO A MERCADO DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO.**

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 3ª Emissão” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 62 do Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Formador de Mercado: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

Administrador: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A., acima qualificado.

Coordenadores Contratados: Itaú Unibanco S.A. e Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificados.

Gestor: Vectis Gestão de Recursos Ltda., acima qualificada.

Custodiante: Itaú Unibanco S.A., acima qualificado.

Escriturador de Cotas: Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificada.

Assessores Legais: Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti Advogados - LRNG.

IV. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	10/12/2021
2	Protocolo do pedido de admissão à negociação das Cotas da 3ª Emissão na B3	13/12/2021
3	Protocolo do cumprimento de exigências	29/12/2021
4	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	12/01/2022
5	Disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início	14/01/2022
6	Período de Distribuição e de Integralização Diária das Cotas entre a Primeira Liquidação e a Última Liquidação	14/01/2022 a 13/07/2022
7	Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/07/2022

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. **Os prazos, condições e forma para subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão estão previstos no item “Procedimentos da Distribuição da 3ª Emissão”, na página 60 do Prospecto.** Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado de acordo com o disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 57 do Prospecto, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.**

V. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento em Cotas da 3ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 85 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 3ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

VI. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3003-7377 para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7247377 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 20h)

Website: <https://bit.ly/329KQ2i>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Fundo, clicar em Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Fundo e clicar em Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento”.

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

Website: www.intrag.com.br

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste site clicar na aba “DOCUMENTOS”, em seguida clicar na aba “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “VECTIS JUROS REAL” e, então, clicar no documento desejado.

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, 13º andar, conjunto 132, São Paulo - SP

Website: www.vectis.com.br/vectisgestao/

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início neste site, acessar “Fundos”, selecionar “Vectis Juros Real FII”, clicar em “Detalhes do Fundo”, localizar “Documentos”, selecionar “Ver demais documentos”, e então acessar o Prospecto e o Anúncio de Início.

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ver Mais”, localizar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar o ano de 2022, mês de janeiro, selecionar “FII Vectis” e clicar em “Anúncio de Início” ou “Prospecto”.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP

Website: bit.ly/329KQ2i

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Fundo e clicar em Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Fundo e clicar em Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento”.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste website acessar a seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início e demais documentos da Oferta, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos produtos e serviços”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta.

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate a Itaú Corretora, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este



produto, assim como receber críticas e sugestões.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

São Paulo - SP

Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h).

Website: www.itaucorretora.com.br

VII. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 12 DE JANEIRO DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/002.

Data do Início da Oferta: A partir de 14 de janeiro de 2022, observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras somente poderão ocorrer a partir do dia 14 de janeiro de 2022 (inclusive).

AS COTAS DA 3ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM 6 DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 71 A 85, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO ITEM 4 DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA O PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 71 A 85 QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COMO SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU



VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O *REGULATION S* E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

A data deste Anúncio de Início é de 14 de janeiro de 2022

Coordenador Líder



Coordenador
Contratado/Custodiante



Coordenador
Contratado/Escriturador



Administrador



Gestor

