



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\$ **1,40 Bi**

Dividendos a pagar em 14/abr/23

R\$ **1,20/cota**

Número de cotistas

15.140

Cota

R\$ **95,32**
patrimonial

Cota

R\$ **87,65**
mercado

Taxa Média de CRIs MTM

IPCA+ 9,8% a.a.



Data base de 31/03/2023
Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física
Palavras do gestor >>



Prezado(a) Cotista,

Antes de falarmos sobre os resultados do VCJR11 no mês de março, gostaríamos de tranquilizar nossos investidores informando que a carteira do Fundo se encontra saudável e com todos os compromissos dos seus ativos honrados.

Estamos acompanhando de perto o atual cenário de crédito, tanto no mercado local como no internacional, e contamos com toda a expertise da nossa equipe de gestão na montagem, análise e acompanhamento das nossas operações em carteira, bem como de futuras alocações.

O VCJR11 é um instrumento de proteção patrimonial contra os efeitos da inflação, uma vez que repassa o IPCA, com dois meses de defasagem. Dessa forma, o IPCA base para a distribuição de março será de 0,53%, referente a janeiro/23. Assim, o Fundo distribuirá R\$ 1,20 por cota a serem pagos no dia 14 de abril de 2023, representando uma rentabilidade líquida de 102% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de março. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 1,21%.

Conforme mencionado, janeiro/23 apresentou um resultado de 0,53% para o IPCA. Para fevereiro/23, o número passa para 0,84%, resultando em um acumulado de 5,60% nos últimos 12 meses. Em relação a março, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15), que mede a prévia da inflação oficial, registrou variação de 0,69%, inferior ao 0,76% de fevereiro deste ano e ao 0,95% de março do ano passado. O relatório Focus (publicado em 24/03/2023) prevê que o IPCA acumulado para o final de 2023 seja de 5,93%, e vem se mantendo em torno deste número já há algumas semanas.

Nos últimos 12 meses, o VCJR11 distribuiu R\$ 11,30 por cota. Com base em uma cota média ponderada de ingresso de R\$99,31, o Fundo apresenta um Dividend Yield líquido de impostos para pessoas físicas de 11,38%, em comparação com o IPCA acumulado de 4,70%¹. Quando comparado com a NTN-B de maio de 2025, que possui vencimento mais próximo da duration do Fundo, 2,8 anos, a carteira do VCJR11 apresenta uma rentabilidade de 3,92% acima do retorno desse papel, uma vez que a NTN-B maio de 2025 está cotada em IPCA + 5,79% a.a.².

A seguir, apresentamos uma análise de sensibilidade dos retornos atuais do VCJR11 (líquido de taxa de administração) em diferentes preços das cotas no mercado secundário.

¹ Considera projeção de inflação Anbima para março de +0,76%

² Considera o *spread* sobre o IPCA das NTN-B25 em 31/03/2023

NOTAS DO GESTOR

Preço Mercado	Deságio sobre Cota Patrimonial	Yield Líquido IPCA+
86,00	-9,8%	12,0%
86,50	-9,2%	11,8%
87,00	-8,7%	11,6%
87,50	-8,2%	11,3%
88,00	-7,7%	11,1%
88,50	-7,2%	10,9%
89,00	-6,6%	10,7%
89,50	-6,1%	10,5%
90,00	-5,6%	10,3%
90,50	-5,1%	10,1%
91,00	-4,5%	9,9%

No momento o Fundo está 105,9% do PL alocado, sendo 102,7% em CRI e FII. Nossas operações possuem garantias concentradas no Estado de São Paulo em aproximadamente 78%. Em linha com a filosofia da Vectis Gestão de manter uma originação e estruturação proprietárias das operações alocadas no fundo, a mesma possui a totalidade ou maioria dos votos em CRIs representativos de R\$1,42BI no VCJR11, o que representa 95% da carteira de CRIs, ou 96% do PL do VCJR11 em 31/03/2023.

Abaixo, os desembolsos que realizamos durante o mês de março:

Matarazzo

Desde o seu início, a operação de Matarazzo previa uma segunda rodada de captação para financiar demais desenvolvimentos do projeto. Para a viabilizar essa 2ª tranche, alteramos o indexador dessa parcela para CDI. Foram captados mais R\$ 120 milhões, com uma taxa de CDI + 3,2% a.a., com as mesmas garantias, sendo elas compartilhadas entre o CRI existente em IPCA e o novo CRI em CDI, mantendo o mesmo nível de garantias, ou seja, o mesmo LTV inicial da dívida. Isso foi possível pela própria evolução do projeto.

Com essa captação adicional, surgiu a oportunidade de aumentarmos nossa exposição no projeto e reestruturarmos nossa operação inicial. Convertemos 20% do CRI inicialmente indexado em IPCA para CDI e reprecificamos a remuneração na parcela indexada ao IPCA de IPCA + 9,00% a.a. para IPCA + 10,50% a.a., mantendo assim o mesmo spread de crédito sobre a curva de juros atual, gerando assim maior rentabilidade para nossos cotistas.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



NOTAS DO GESTOR

Com o objetivo de acelerar os investimentos, o Fundo mantém R\$ 82,3 milhões em operações compromissadas reversas. Tais operações possuem vencimento longo, permitindo maior monitoramento e controle de risco e liquidez de acordo com as políticas de gestão de risco da Gestora que, dentre outros, considera um percentual máximo para essas operações e critérios de custo a serem seguidos.

Gostaríamos de convidar todos os nossos investidores a nos acompanharem em nossas plataformas digitais, como o Instagram, LinkedIn e YouTube. Nestes canais, compartilhamos regularmente nossas perspectivas sobre o mercado e destacamos novas oportunidades de investimento que possam ser de interesse para nossos investidores.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

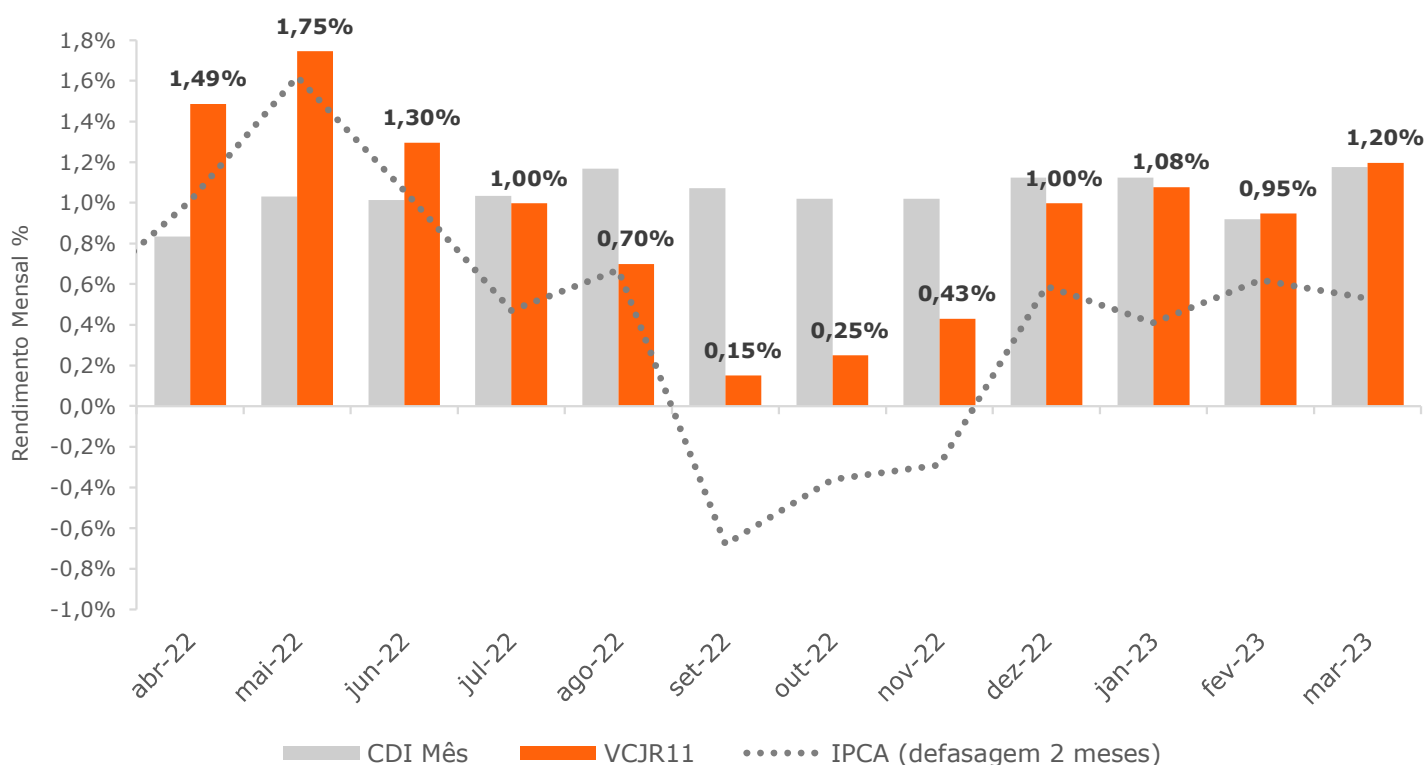
A distribuição de R\$ 1,20 por cota, referente ao mês de março, será paga no dia 14/04/2023 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 31/03/2023.

Rendimento em março/23

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

Distribuição de
R\$ 1,20
Por cota

Equivalente a
102%
do CDI*

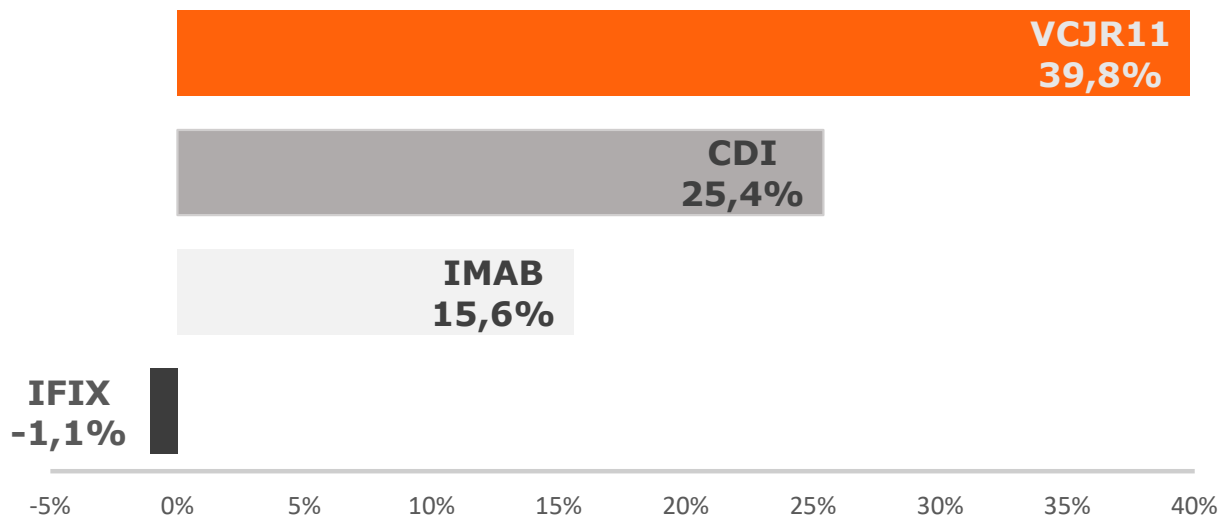


Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média das Emissões		R\$ 99,31
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
mar/23	1,20	1,17%	1,21%	102%	120%
fev/23	0,95	0,92%	0,96%	104%	122%
jan/23	1,08	1,12%	1,09%	96%	113%
dez/22	1,00	1,12%	1,01%	89%	105%
nov/22	0,43	1,02%	0,43%	42%	49%
out/22	0,25	1,02%	0,25%	24%	28%
set/22	0,15	1,07%	0,15%	14%	16%
ago/22	0,70	1,17%	0,70%	60%	71%
jul/22	1,00	1,03%	1,01%	97%	114%
jun/22	1,30	1,01%	1,31%	129%	152%
mai/22	1,75	1,03%	1,76%	170%	200%
abr/22	1,49	0,83%	1,50%	179%	211%

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

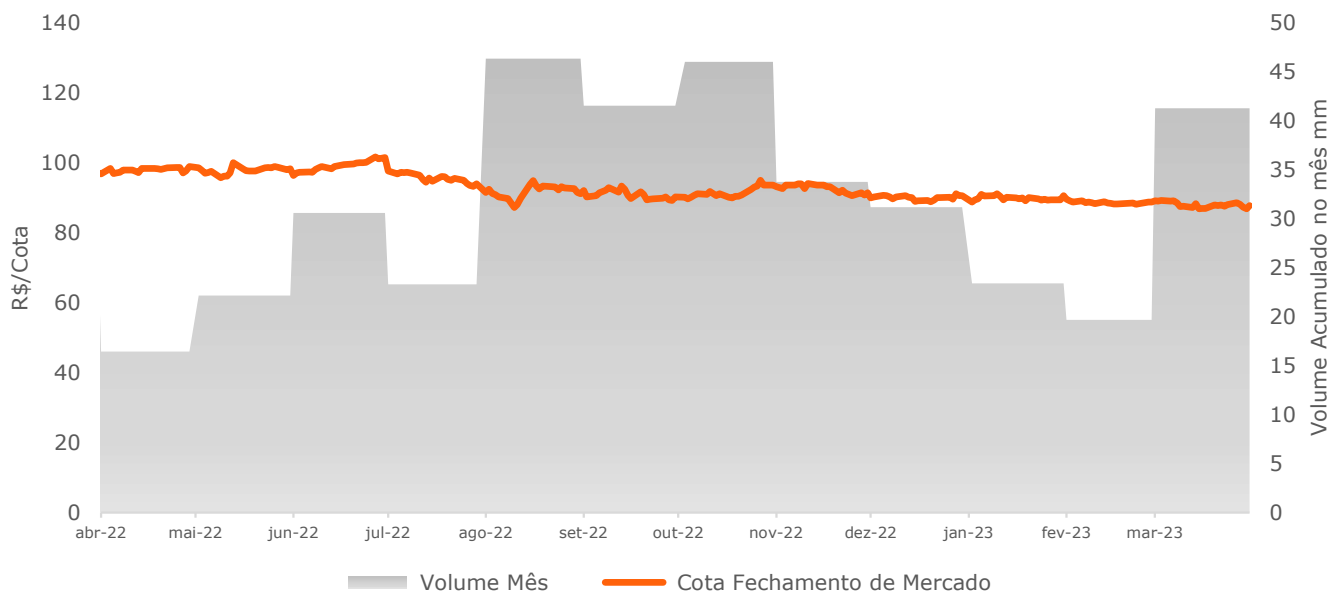
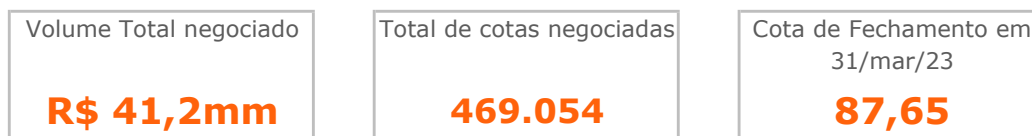
RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

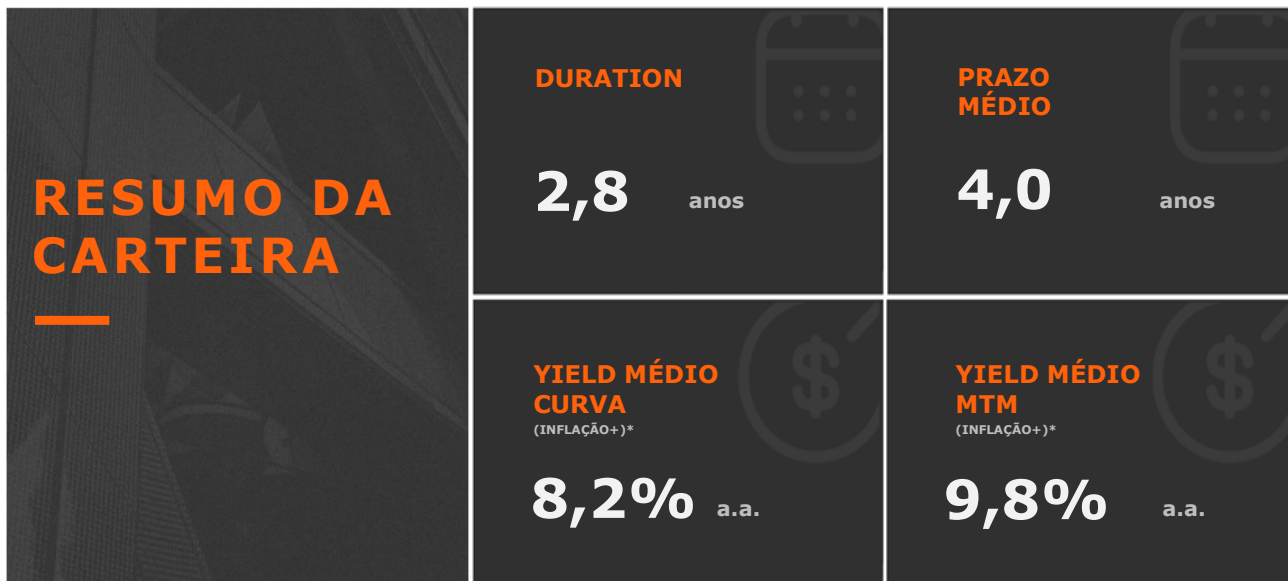
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

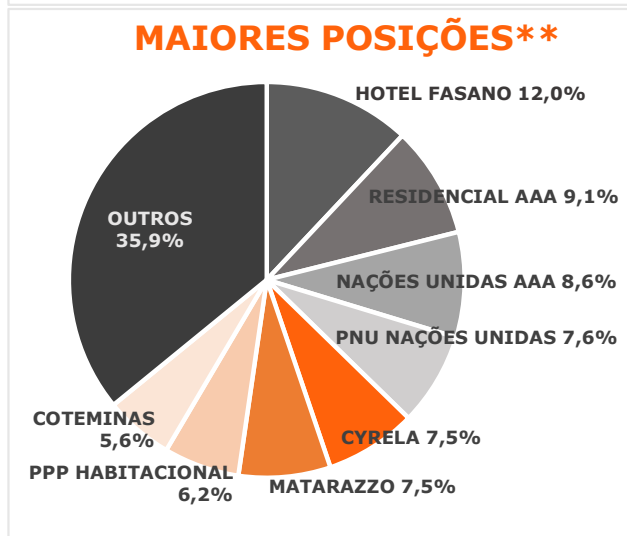
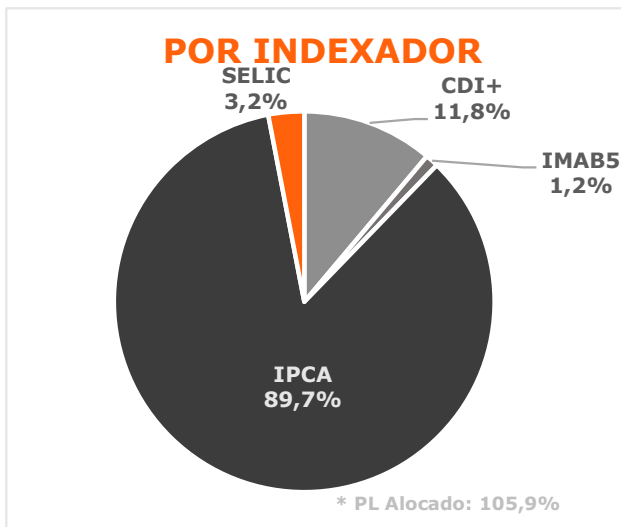
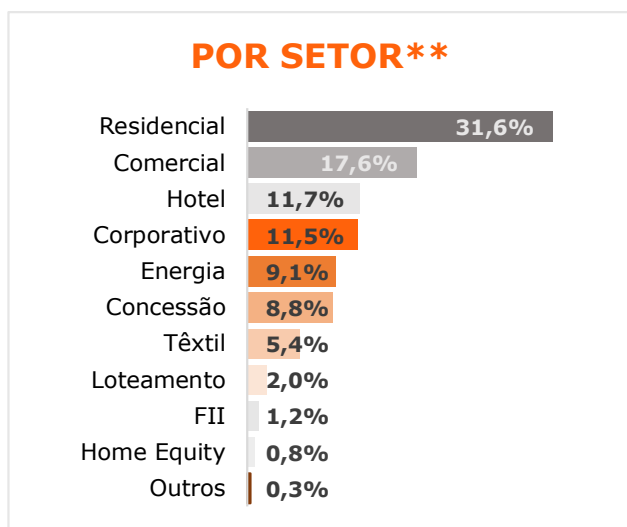
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em março de 2023, foram negociadas 469.054 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 41,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,8 milhões.





*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS



**Referente à Carteira de CRI



RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23
Total de receitas	22.834.868	29.878.772	23.857.563	17.845.981	14.874.688	4.342.178	5.440.403	9.994.373	18.108.145	19.017.117	16.659.997	22.544.642
Receita CRI	22.110.585	28.686.241	22.867.254	16.914.161	14.000.133	3.723.694	4.986.065	9.346.530	17.260.129	18.457.749	16.114.831	21.826.543
Receita Renda Fixa	724.282	1.192.531	990.308	931.820	874.555	618.483	454.338	647.843	848.017	559.368	545.165	718.100
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659	-196.775	-139.159	-102.226	-145.765	-186.600	-125.858	-122.662	-161.546
Despesas Fundo	-1.656.895	-2.907.051	-2.725.398	-2.720.820	-3.058.828	-2.783.106	-2.745.670	-2.706.864	-2.846.990	-3.003.690	-2.486.127	-3.087.034
Lucro líquido	21.015.009	26.681.042	20.909.345	14.915.501	11.619.085	1.419.914	2.592.507	7.141.744	15.074.555	15.887.570	14.051.208	19.296.063
Reserva	295.767	-914.094	-1.768.184	-191.531	-1.312.306	788.682	1.766.876	-810.437	-350.585	0	0	-1.627.299
Lucro por cota	1,45	1,75	1,30	1,00	0,70	0,15	0,30	0,43	1,00	1,08	0,95	1,20
Rendimento (R\$/cota)	1,49	1,75	1,30	1,00	0,70	0,15	0,25	0,43	1,00	1,08	0,95	1,20

CARTEIRA DE ATIVOS

Nº	Ativo	Cód. CETIP	Emissor	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Taxa de Aquisição IPCA +	Taxa MTM IPCA+	Valor Curva R\$MM	Valor Mercado R\$ MM	Duration (Anos)	%PL
1	CRI	21C0732722	VIRGO	HOTEL FASANO	IPCA	6,3%	8,8%	6,25%	8,84%	178,1	168,7	2,2	12,0%
2	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,0%	10,6%	8,00%	10,60%	133,7	128,0	1,8	9,1%
3	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,0%	10,7%	8,00%	10,67%	126,8	120,6	2,0	8,6%
4	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,0%	9,9%	10,00%	10,46%	108,4	107,1	1,9	7,6%
5	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,9%	7,7%	3,91%	7,74%	112,9	105,4	1,9	7,5%
6	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	10,5%	11,0%	10,50%	10,97%	107,1	104,8	5,2	7,5%
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,0%	9,3%	6,00%	9,28%	105,1	86,7	5,2	6,2%
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,0%	8,8%	9,25%	9,25%	76,9	78,0	3,3	5,6%
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	10,7%	12,0%	10,71%	12,02%	75,9	71,9	4,6	5,1%
10	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,0%	4,0%	9,80%	9,80%	43,8	43,8	1,3	3,1%
11	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,3%	9,9%	7,25%	9,93%	43,1	41,9	1,2	3,0%
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,0%	5,0%	10,81%	10,81%	40,3	40,3	1,9	2,9%
13	CRI	22C0508211	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	CDI+	4,3%	4,3%	9,69%	9,69%	35,5	35,4	3,6	2,5%
14	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,8%	9,1%	7,75%	9,10%	38,1	35,4	4,8	2,5%
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,0%	9,3%	9,00%	9,31%	34,0	33,7	3,1	2,4%
16	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,1%	7,5%	7,15%	7,48%	33,2	33,0	2,3	2,3%
17	CRI	23C0118708	OPEA	MATARAZZO CDI	CDI+	3,2%	3,2%	9,14%	9,14%	31,0	31,0	4,6	2,2%
18	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,0%	10,5%	11,00%	10,48%	29,4	29,8	2,6	2,1%
19	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	9,0%	12,7%	9,00%	12,66%	30,7	29,2	1,5	2,1%
20	CRI	22L1463473	VIRGO	PORTE	IPCA	11,1%	10,9%	11,14%	10,92%	28,1	28,1	1,3	2,0%
21	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,8%	9,1%	7,75%	9,11%	26,4	24,4	5,1	1,7%
22	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,5%	10,1%	7,50%	10,13%	18,9	18,0	1,9	1,3%
23	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,1%	4,1%	9,81%	9,81%	10,1	10,1	1,9	0,7%
24	CRI	20H0794682	OPEA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,0%	7,9%	5,00%	7,91%	7,4	7,0	2,3	0,5%
25	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,0%	5,5%	10,44%	10,44%	5,0	5,1	1,7	0,4%
26	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,2%	7,1%	5,22%	7,09%	3,9	3,6	4,7	0,3%
27	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBELX	IPCA	6,0%	9,4%	6,00%	9,36%	3,6	3,4	1,8	0,2%
28	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,3%	9,2%	7,27%	9,19%	0,5	0,4	4,4	0,0%
29	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5					16,6	16,6		1,2%
30	RF	OVER			SELIC					44,3	44,3		3,2%
TOTAL										1.548,8	1.485,7		105,9%



ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

Serpasa: Os sócios da Serpasa estão em processo de negociação de ativos imobiliários pertencentes a família como uma forma de levantamento de recursos e aporte de capital na empresa. A primeira desmobilização de ativos foi concluída dentro do mês de março. Os recursos devem ser utilizados para pagamentos de obrigações financeiras da empresa e recomposição parcial do fundo de reservas da operação de CRI. Nesse meio tempo, a Alvarez e Marsal permanece trabalhando junto a companhia em diversas frentes visando a otimização operacional e readequação do plano de negócios. Estamos acompanhando a situação de perto e ressaltamos que a operação representa 0,4% da carteira do fundo.

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).



Porte



Concentração:
2%PL



Juros:
IPCA+11,14% a.a.



LTV:
Aprox. 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



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.

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.

RESUMO DOS ATIVOS



Nota¹: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

PPP Habitacional – Condomínio Júlio Prestes¹



Concentração:
6,2%PL



Juros:
IPCA+6% a.a.



LTV:
<2%



Data Venc. Operação:
jan/36

Júlio Prestes - São Paulo/SP

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.



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

Nota²: A segunda emissão da operação foi emitida com um volume total de R\$35MM a uma taxa de CDI+4,3% a.a.

Residencial AAA nas Nações Unidas para aluguel



Concentração:
8,6%PL



Juros:
IPCA+8% a.a.
CDI+4,1% a.a.²



LTV:
50%¹



Data Venc. Operação:
mar/27

Granja Julieta - São Paulo/SP

Garantias

- Fiança Acionistas;
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas).



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

CashME - Home Equity



Concentração:
0,5%PL



Juros:
IPCA+5,0% a.a.
(série sênior)



LTV:
52%



Data Venc. Operação:
dez/28

São Paulo/SP¹ – 54%
Demais cidades/SP – 20%
Outras localidades – 26%

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Tecnisa - Financiamento de projetos



Concentração:
3%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).



Moreias



Concentração:
2,1%PL



Juros:
IPCA+11,0% 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



Hotel Fasano Itaim e Studios



Concentração:
12%PL



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



LTV:
Mínimo de 70%



Data Venc. Operação:
mar/28

São Paulo/SP

Garantias

- Alienação fiduciária de cotas;
- CF dos rendimentos dos fundos de investimento que detém as unidades hoteleiras e studios; e
- Fiança da Gafisa S.A.



Moura Dubeux – Estoque residencial e corporativo



Concentração:
0,2%PL



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



LTV:
70%



Data Venc. Operação:
mar/25

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

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros.



Damha



Concentração:
2,1%PL



Juros:
IPCA+9,0% a.a.



LTV:
22%



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:
1,3%PL

Juros:
IPCA+7,50% a.a.

LTV:
100%¹

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.6.6



Coteminas

Concentração:
5,6%PL

Juros:
IPCA+9,25% a.a.

LTV:
50%

Data Venc. Operação:
jul/31

São Gonçalo do Amarante/RN

Garantias

- AF dos imóveis comerciais do Complexo Seridó;
- CF dos recebíveis oriundos de contratos de locação dos Imóveis Comerciais; e
- Fiança dos sócios



Athon (Titulo Verde)

Concentração:
4,3%PL

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

LTV:
<80%

Data Venc. Operação:
ago/35

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

Garantias

- Fiança;
- Alienação fiduciária de quotas;
- Alienação fiduciária de equipamentos;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Aval Corporativo até os inícios das operações.

Título Verde:

Certificado pela Climate Bonds Initiative e pela SITAWI Finanças do Bem.

RESUMO DOS ATIVOS



Global Realty

Concentração:
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:
7,6%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:
9,7%PL

Juros:
IPCA+10,5% a.a.
CDI+3,2% 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).



Origio Energia

Concentração:
5,1%PL

Juros:
IPCA+10,71% 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:
3,1%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



Serpasa

Concentração:
0,4%PL

LTV:
65%

Juros:
CDI+6,0%

Data Venc. Operação:
abr/27

Garantias

- Aval;
- Alienação Fiduciária de imóveis rurais com LTV de, pelo menos, 65% em valor de liquidação forçada;
- Fundos de reserva e despesas;

Muquém do São Francisco / BA



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.

