



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\$ **1,31 Bi**

Dividendos a pagar em 13/abr/22

R\$ **1,13/cota**

Número de cotistas

8.580

Cota

R\$ **95,29**
patrimonial

Dividend Yield

15,1% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

128% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **97,06**
mercado

14,9% a.a.
Sobre cota do mercado

126% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

Data base de 31/03/2022

¹Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

NOTAS DO GESTOR



Prezado Cotista,

Seguimos, em março, em nossa fase final de captação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo. As novas captações aumentam a capacidade de investimentos do Fundo, trazendo benefícios de longo prazo ao investidor, como melhora da taxa de retorno da carteira, aumento de *dividend yield* em relação à inflação, diversificação de contrapartes e aumento da liquidez na negociação de cotas no mercado secundário.

A carteira do VCJR11 antes dessa captação apresentava um retorno sobre a cota patrimonial de IPCA + 8,70%a.a.. Com os novos investimentos, descritos abaixo, o novo retorno para a carteira do Fundo passou para IPCA + 9,02%a.a.¹. Ou seja, a presente Oferta, ainda em andamento, já trouxe um acréscimo no retorno total da carteira de 0,32%a.a. sobre a *duration* de 3,3 anos da carteira.

Com o objetivo de acelerar os investimentos nessa fase de captação, aprovamos junto ao administrador a contratação temporária de operações compromissadas reversas² lastreadas em CRIs. Com isso, já conseguimos alocar mais de 100% dos recursos captados cumprindo com nosso compromisso com os investidores de rapidez nas alocações.

O Fundo irá distribuir R\$ 1,13 por cota e será pago no dia 13 de abril de 2022. O maior impacto no valor dos dividendos em março foi o menor valor de IPCA observado no mês de janeiro (base para cálculo do dividendo de março), de 0,54%a.m. ante 0,73%a.m. em dezembro. O dividendo de março representa uma rentabilidade líquida para o investidor pessoa física de 126% do CDI sobre a cota de fechamento de 31 de março de 2022.

Nota¹: Sobre a cota de captação da Oferta de 3ª emissão em 01/04/22 de R\$ 95,32.

Nota²: As operações compromissadas realizadas possuem vencimento longo, permitindo maior monitoramento e controle de risco e liquidez de acordo com as políticas de gestão de risco da Vectis Gestão que, dentre outros, considera um percentual máximo para essas operações e critérios de custo a serem seguidos.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Página 1 de 4 >>

NOTAS DO GESTOR

Mesmo em processo de captação, a distribuição do VCJR11 segue entre as maiores do mercado.

TOP 3 - Diluição na distribuição de rendimentos devido à captação

	Mar/22		Fev/22		Jan/22		Dez/21		Nov/21	
	R\$/cota	DY	R\$/cota	DY	R\$/cota	DY	R\$/cota	DY	R\$/cota	DY
VCJR11	1,13	13,97%	1,08	14,10%	1,25	15,30%	1,55	18,80%	1,45	18,10%
BRCO11	0,63	7,62%	0,63	7,64%	0,6	7,30%	0,63	7,30%	0,6	8,40%
HGCR11	1,05	11,78%	1,05	12,04%	1,03	10,60%	1,25	14,20%	0,95	11,10%
HGRU11	0,82	8,79%	0,76	8,09%	0,72	7,50%	0,76	7,70%	0,72	8,00%
KNHV11	1,21	13,98%	1,10	12,90%	1,51	17,00%	1,5	16,40%	1,51	17,10%
KNIP11	1,35	15,91%	1,08	12,66%	1,36	15,70%	1,5	17,10%	1,5	17,60%
LVBI11	0,72	8,63%	0,71	8,63%	0,7	8,40%	0,71	8,30%	0,7	9,70%
RBRP11	0,42	7,78%	0,46	8,32%	0,46	7,70%	0,46	7,00%	0,46	7,90%
VILG11	0,70	8,43%	0,70	8,20%	0,64	7,50%	0,7	8,00%	0,64	8,70%
KNCR11	1,00	11,84%	0,83	9,96%	0,65	7,70%	0,82	9,70%	0,65	7,90%

DY*: último rendimento distribuído multiplicado por 12, dividido pela cota de fechamento de mercado em 31/03/2022. Fonte: Research Itaú BBA, Clube FII

Para abril, a base de IPCA será o mês de fevereiro que apresentou grande alta, atingindo 1,01%a.m., em virtude da guerra da Ucrânia. Adicionalmente para abril, o Fundo já inicia o mês com 102,2% do PL aplicado em CRIs e FII. Acreditamos que o efeito da inflação mais alta, em conjunto com o investimento em operações mais rentáveis com os recursos da captação poderá resultar em retornos mais atrativos para os cotistas em abril.

Novas Operações Desembolsadas

→ Cidade Matarazzo

Primeira tranche de R\$ 80 milhões em uma operação total de R\$ 342 milhões para financiar obra de empreendimento comercial localizado na antiga Maternidade Matarazzo, pelo prazo total de 18 anos. O empreendimento, localizado a um quarteirão da avenida Paulista, é um projeto icônico para a cidade de São Paulo, sendo um de seus futuros cartões postais.

A operação possui uma taxa inicial de IPCA + 9% a.a., e conta com garantias de aval da companhia, da alienação fiduciária da parte comercial do imóvel Cidade Matarazzo, em valor, verificado por laudo de avaliação, no mínimo duas vezes o valor da dívida total, e cessão fiduciária de fluxo de recebíveis de direitos de marca (*namings rights*),

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTAS DO GESTOR

estacionamento, e todas as lojas do empreendimento comercial (*Mall*), que atualmente já possuem contratos assinados com valor de aproximadamente R\$ 78 milhões anuais.

Para mais informações referentes ao empreendimento, segue link do projeto:

<https://cidadematarazzo.com.br/>

→ Órigo Energia

A Órigo Energia é uma empresa que atua no setor de energia, tendo sua principal atuação em Minas Gerais. Fundada em 2010, é a maior empresa brasileira de geração distribuída compartilhada.

Realizamos um CRI no volume de R\$ 75 milhões para investimento em novas fazendas solares responsáveis pela geração de energia limpa e renovável a uma taxa inicial de IPCA + 11% a.a. e prazo de 15 anos.

A operação conta com garantias de alienação fiduciária dos equipamentos, das cotas das SPEs, e dos direitos de superfície das fazendas solares para as quais serão destinados os recursos da operação, além de seguro garantia para cobrir eventuais riscos de obra e riscos operacionais e fiança do grupo.

Para mais informações referentes a empresa segue link abaixo:

<https://origoenergia.com.br/>

→ PNU Nações Unidas (WTorre)

CRI no volume de R\$ 50 milhões para reembolso de custos e despesas relacionadas a empreendimento de alto padrão (AAA) localizado na cidade de São Paulo na Avenida das Nações Unidas.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTAS DO GESTOR

A operação conta com uma taxa de IPCA + 10% a.a., prazo de 3,5 anos e garantia de direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda das futuras unidades do empreendimento imobiliário, celebrado entre a PNU Nações Unidas e subsidiária do Grupo Votorantim, além de seguro de pagamento com seguradora de *rating* "A" internacional e fiança. As garantias somam um LTV de 56%.

Até o momento, atingimos R\$208 milhões de captação na Oferta. Contamos com novas entradas de recursos oriundos da 3ª emissão para investimentos em duas novas operações no volume total de aproximadamente R\$ 71MM, que estão em fase final de estruturação e com desembolso previsto para início de abril. Tais operações ajudarão não só na diversificação da carteira, mas também contribuirão para o aumento no retorno total do Fundo.

Para facilitar o processo de investimentos no fundo, segue abaixo o passo a passo para análise de todos os documentos da oferta:

- Entre com sua conta corrente em <https://www.itaucorretora.com.br/>;
- Passando o mouse sobre a aba "Compre", você encontrará a opção "Ofertas Públicas";
- Após clicar em "Ofertas Públicas", você encontrará dentre as ofertas em andamento: [FII] VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (3ª EMISSÃO).

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INFLAÇÃO

GUERRA, MERCADOS E INFLAÇÃO

A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia trará consequências que se propagarão por um longo período.

Antes da guerra, desde outubro/21, a equipe de gestão da Vectis já alertava para o não arrefecimento rápido da inflação brasileira em função do grande aumento do preço dos fertilizantes (que piorou com a guerra), da alta dos combustíveis e do impacto do *lockdown* internacional que quebrou a logística das cadeias produtivas, trazendo uma escassez e falta de componentes para os mais diversos setores da indústria.

Observamos um momento de choque na oferta sobre o qual o aumento na taxa de juros tem efeito lento na redução da inflação. Hoje, já é consenso que a inflação deve permanecer alta durante 2022 e apresentar sinais de melhora apenas a partir de 2023. O IPCA de fevereiro demonstrou isso, acelerando para 1,01%. Foi a maior variação para um mês de fevereiro desde 2015, isso sem considerar o recente reajuste nos combustíveis anunciado pela Petrobrás, que afeta diretamente toda a cadeia produtiva. Outra surpresa recente, que ainda não foi computada pelo índice, refere-se a alta dos alimentos no mercado interno devido aos cultivos de frutas, legumes e grãos que sofreram com condições climáticas adversas (*La Niña*), em conjunto com impacto já mencionado da guerra na Ucrânia nos preços de milho e trigo e, especialmente, fertilizantes no mercado internacional.

É a 11ª semana seguida com alta na expectativa do índice, avançando para 6,86%, de acordo com o relatório Focus.

Na mesma direção, mas sem conseguir até o momento surtir efeito na alta dos preços, a SELIC continua a subir chegando a 11,75%, com expectativa de chegar a 13% no final do ano.

Sendo assim, os momentos de mercados se tornam cada vez mais cautelosos com a necessidade dos investidores se protegerem desse risco inflacionário.

A continuidade da desorganização das cadeias produtivas mundiais associadas às sanções impostas à Rússia, devido ao prolongamento da guerra, tornam-se um problema para os Bancos Centrais, demonstrando que o equilíbrio da economia mundial está num momento bastante delicado. Um exemplo, é a alta dos juros americanos de 0,25%a.a. para 0,50%a.a., primeira alta desde 2018.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



INFLAÇÃO

A decisão demonstra um marco no início do ciclo de alta de juros na maior economia do mundo para combater os aumentos de preços que chegaram aos maiores níveis em 40 anos, decorrentes da junção da pandemia com a guerra.

A expectativa é que os juros americanos terminem 2022 com a taxa de 1,75% e 2023 com taxa de 3% a.a..

Uma das consequências da alta dos juros americanos é atrair mais investimentos para os Títulos do Tesouro daquele país, o que tende a prejudicar os mercados acionários e os emergentes de forma geral.

A volatilidade dos mercados nacionais e internacionais é um reflexo do momento da economia global, e, apesar de requerer cautela, pode ser uma oportunidade para que os investidores possam identificar ativos com boas relações de risco vs retorno, principalmente em investimentos atrelados a alta inflação como o VCJR11.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

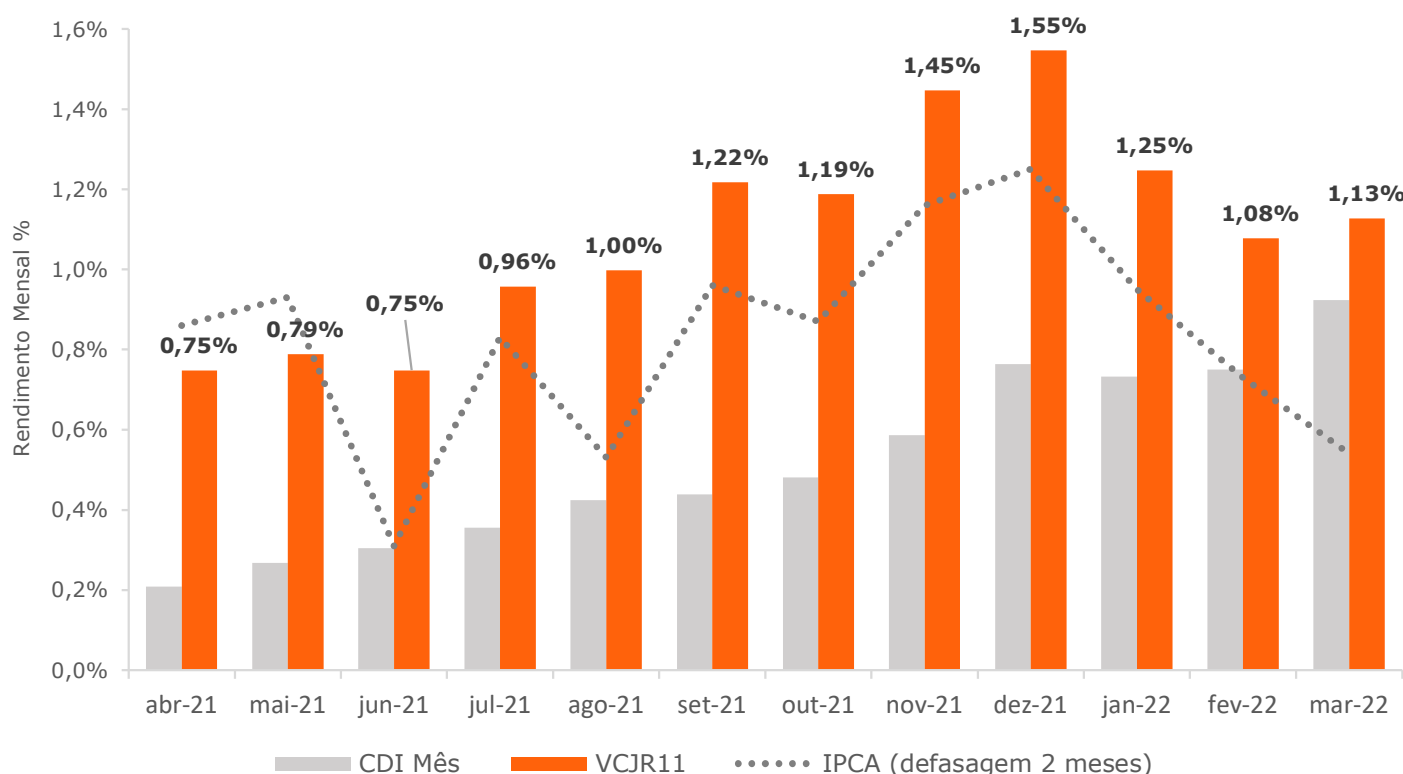
A distribuição de R\$ 1,13 por cota referente ao mês de março será paga no dia 13/04/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 31/03/2022.

Rendimento em março/22

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

Distribuição de
R\$ 1,13
Por cota

Equivalente a
122%
do CDI*



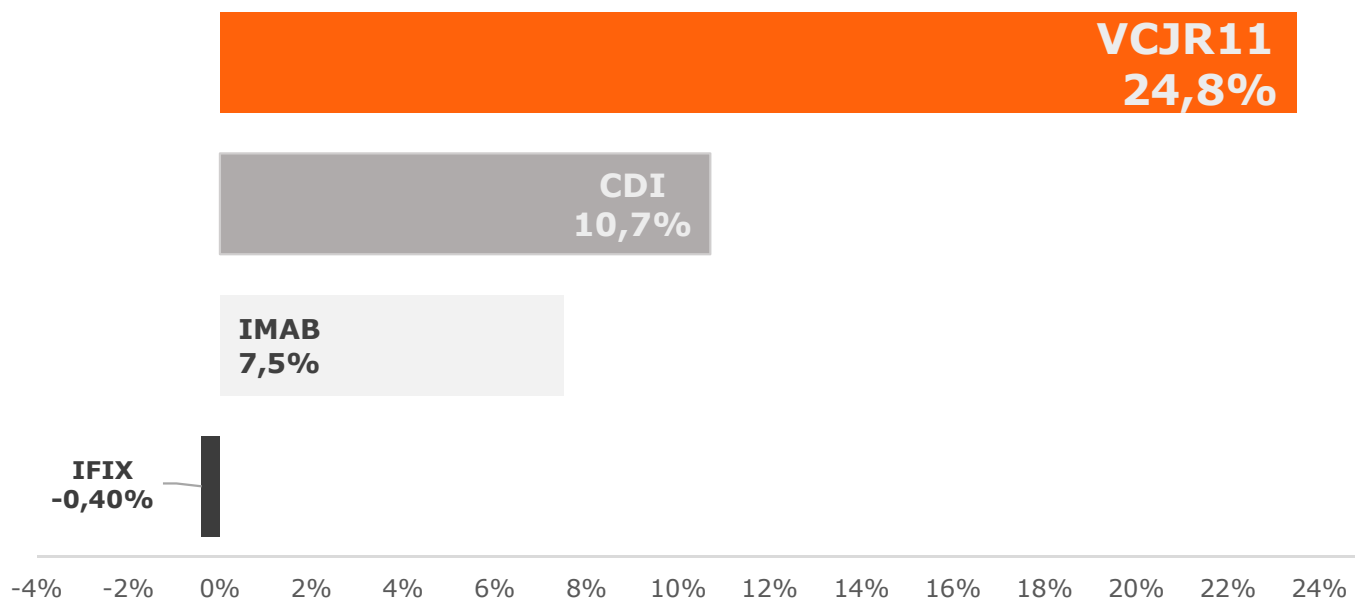
			Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 2ª Emissão ² : R\$ 100,52		
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
mar/22	1,13	0,92%	1,13%	122%	144%	1,12%	121%	142%
fev/22	1,08	0,75%	1,08%	144%	169%	1,07%	143%	168%
jan/22	1,25	0,73%	1,25%	170%	200%	1,24%	169%	199%
dez/21	1,55	0,76%	1,55%	203%	238%	1,54%	201%	236%
nov/21	1,45	0,59%	1,45%	247%	290%	1,44%	245%	288%
out/21	1,19	0,48%	1,19%	247%	291%	1,18%	246%	289%
set/21	1,22	0,44%	1,22%	278%	327%	1,21%	276%	325%
ago/21	1,00	0,42%	1,00%	235%	277%	0,99%	234%	275%
jul/21	0,96	0,36%	0,96%	269%	317%	0,96%	268%	315%
jun/21	0,75	0,30%	0,75%	245%	289%	0,75%	244%	287%
mai/21	0,79	0,27%	0,79%	295%	347%	0,79%	293%	345%
abr/21	0,75	0,21%	0,75%	360%	424%	0,75%	359%	422%

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 2ª Emissão de cotas do Fundo.

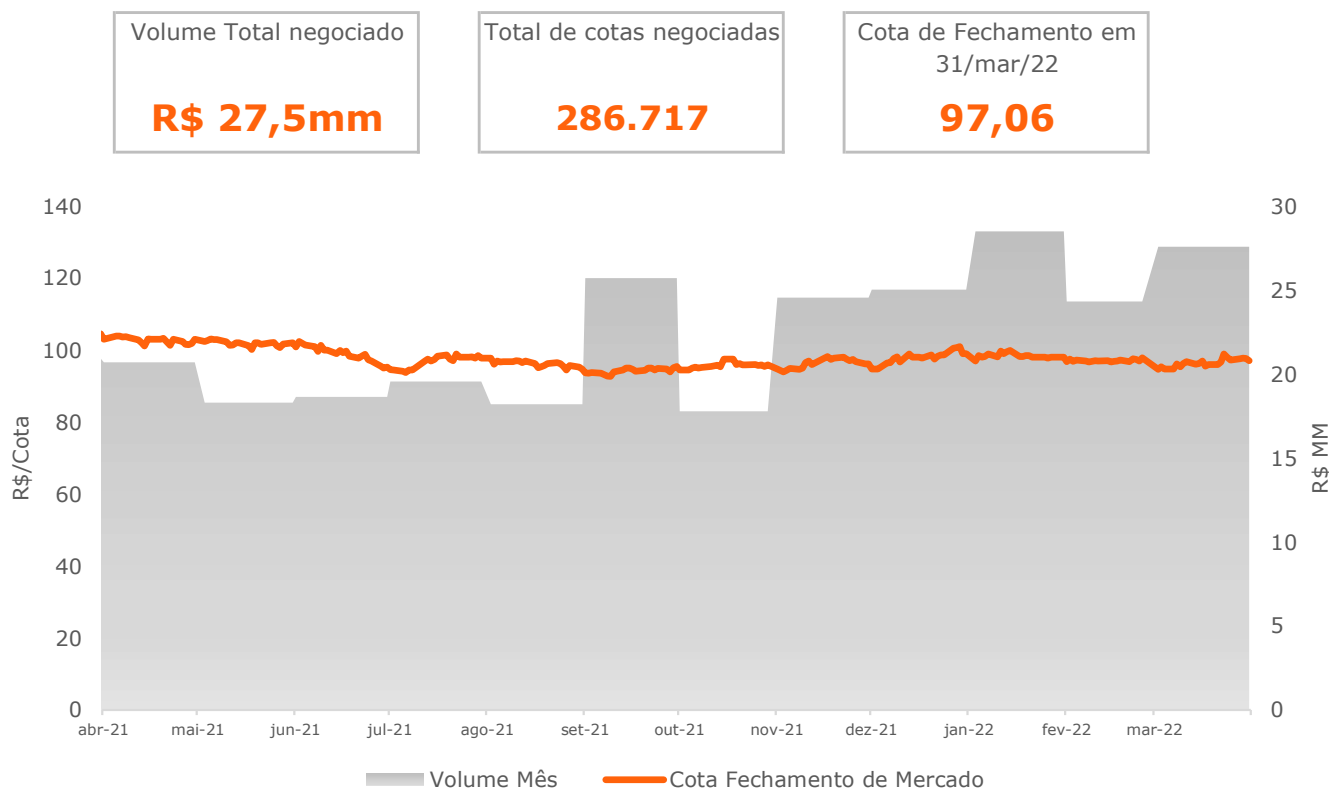
RETORNO DOS DIVIDENDOS ACUMULADO

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 2022, foram negociadas 286.717 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 27,5 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,3 milhão.



RESUMO DA CARTEIRA

DURATION

3,3

PRAZO MÉDIO

4,3 anos

YIELD MÉDIO CURVA

(INFLAÇÃO+)*

7,5% a.a.

YIELD MÉDIO MTM

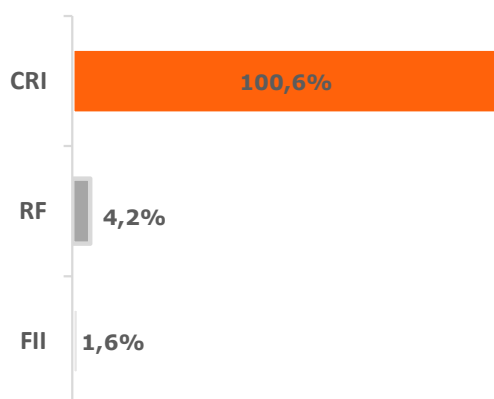
(INFLAÇÃO+)*

9,0% a.a.

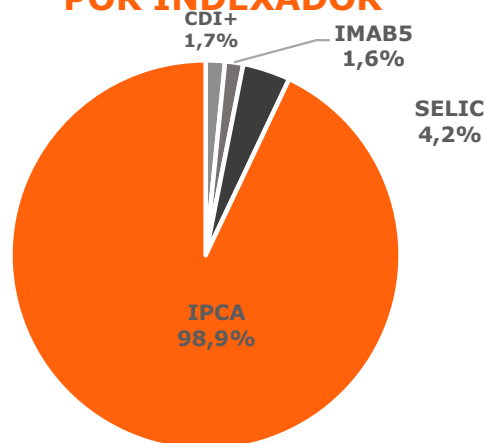
*Yields brutos baseados na carteira do Fundo em 01/04/2022, considerando nova operação desembolsada nesta data.

RESUMO DOS ATIVOS

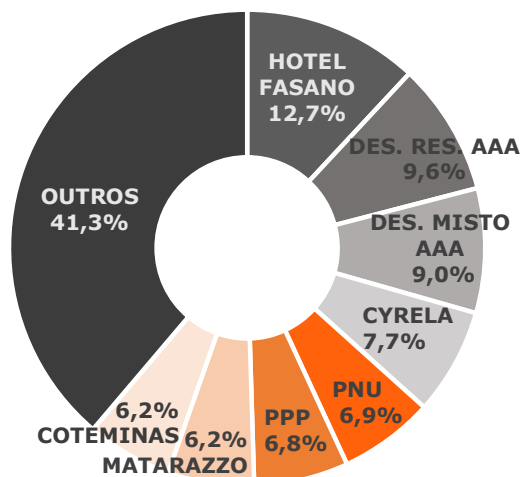
POR TIPO DE ATIVO



POR INDEXADOR



MAIORES POSIÇÕES



SÃO PAULO

80% das garantias do fundo concentradas em São Paulo



RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$ MILHARES)	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22
Total de receitas	10.340	10.931	10.767	13.078	13.451	15.818	14.496	18.269	20.787	16.692	15.092	18.165
Receita CRI	10.298	10.319	8.598	11.997	13.084	15.696	13.079	18.246	20.501	16.426	14.230	16.766
Receita Renda Fixa	20	612	2.169	1.081	366	121	1.417	274,1	287	267	862	1.399
Outras Receitas	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-4	-138	-467	-240	-82	-12	-249	-61,7	-64	-60	-194	-315
Despesas Fundo	-1.511	-1.599	-1.597	-1.682	-1.663	-1.552	-1.474	-1.443	-1.603	-1.481	-1.454	-1.841
Reserva	-122	0	0	0	0	0	1.089	-190	-1.134	0	1.056	-385
Lucro líquido	8.703	9.194	8.703	11.157	11.705	14.253	13.861	16.826	17.986	15.151	14.500	15.624
Lucro por cota	0,75	0,79	0,75	0,96	1,00	1,22	1,19	1,45	1,55	1,22	1,08	1,13
* Rendimento por cota	0,75	0,79	0,75	0,96	1,00	1,22	1,19	1,45	1,55	1,25	1,08	1,13

CARTEIRA DE ATIVOS

Nº	Ativo	Cód. CETIP	Emissor	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Valor Curva R\$MM	Valor Mercado R\$ MM	Duration	%PL
1	CRI	21C0731446	ISEC	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	8,31%	175,6	166,7	2,9	12,7%
2	CRI	19K0093990	TRUE	DESENV. ED. RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,00%	9,92%	131,3	126,1	2,5	9,6%
3	CRI	20B0929384	TRUE	DES. MISTO NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,00%	10,10%	124,3	118,4	2,7	9,0%
4	CRI	20G0855277	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	7,41%	110,3	101,2	2,7	7,7%
5	CRI	21L0970492	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	10,03%	90,2	90,3	2,4	6,9%
6	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	8,45%	104,4	89,6	5,6	6,8%
7	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,00%	8,76%	80,0	81,8	5,8	6,2%
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,00%	8,05%	81,4	81,7	3,7	6,2%
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,00%	11,00%	75,0	75,0	6,4	5,7%
10	CRI	21E0584243	TRUE	SETIN	IPCA	8,50%	10,80%	78,8	74,1	3,1	5,6%
11	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,25%	9,05%	57,4	56,0	1,6	4,3%
12	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,00%	10,71%	40,8	39,0	1,8	3,0%
13	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,50%	8,49%	38,0	36,4	5,2	2,8%
14	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	6,95%	31,5	31,9	3,1	2,4%
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	8,78%	26,5	26,9	3,7	2,1%
16	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,00%	7,41%	27,2	25,7	2,6	2,0%
17	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,50%	8,49%	26,1	25,0	5,4	1,9%
18	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,00%	8,30%	25,1	23,9	2,5	1,8%
19	CRI	21F1007974	VIRGO	GAFISA INVERT	CDI+	3,80%	4,00%	22,7	22,8	2,5	1,7%
20	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,50%	9,53%	21,0	20,1	2,4	1,5%
21	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	7,03%	5,1	4,7	5,0	0,4%
22	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,00%	12,64%	2,5	2,3	1,4	0,2%
23	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,00%	18,00%	1,6	1,6	1,3	0,1%
24	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	9,15%	0,9	0,9	4,6	0,1%
25	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			20,6	20,6		1,6%
26	RF			COMPROMISSADA OVER	SELIC			55,0	55,0		4,2%
TOTAL								1.453.3	1.397.7	106.4%	

Carteira de 01/04/2022

RESUMO DOS ATIVOS



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

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



Concentração:
9,6%



LTV:
85%¹



Juros:
IPCA+8% a.a.



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:
0,3%



LTV:
40% na sênior e
58% na sub²



Juros:
IPCA+10% a.a.¹



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:
0,4%



LTV:
Aprox. 37%



Juros:
IPCA+5,5% a.a.¹



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:
6,8%



LTV:
<2%



Juros:
IPCA+6% a.a.



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%.

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



Concentração:
9,0%



LTV:
50%¹



Juros:
IPCA+8% a.a.



Data Venc. Operação:
mar/27

Granja Julieta - São Paulo/SP

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).



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

CashME - Home Equity



Concentração:
2,0%



LTV:
52%



Juros:
IPCA+5,0% a.a.
(série sênior)



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:
4,3%



LTV:
74%



Juros:
IPCA+7,25% a.a.



Data Venc. Operação:
mai/25

Garantias

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

Jardim das Perdizes - São Paulo/SP



Cyrela - Financiamento de projetos



Concentração:
7,7%



LTV:
45%



Juros:
IPCA+3,9% a.a.



Data Venc. Operação:
abr/25

Garantias

- AF de cotas de SPE (projeto residencial).

Moema - São Paulo/SP



Setin



Concentração:
5,6%



LTV:
72%



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



Data Venc. Operação:
mai/26

Garantias

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

São Paulo/SP

RESUMO DOS ATIVOS



Hotel Fasano Itaim e Studios

Concentração:
12,7%

LTV:
Mínimo de 70%

São Paulo/SP

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

Data Venc. Operação:
mar/28

Garantias

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



Moura Dubeux – Estoque residencial e corporativo

Concentração:
1,8%

LTV:
70%

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

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

Data Venc. Operação:
mar/25

Garantias

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros.



Gafisa – Campo Belo

Concentração:
1,7%

LTV:
77%

São Paulo/SP

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

Data Venc. Operação:
jun/25

Garantias

- Aval e Fiança Gafisa S.A.;
- CF do Fluxo de Recebíveis das unidades;
- Alienação fiduciária de Cotas;
- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fundo de juros e de obras.

RESUMO DOS ATIVOS



Damha

Concentração:
3,0%

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.



WPR Participações – Wtorre

Concentração:
1,5%

LTV:
100%¹

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

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:
6,2%

LTV:
50%

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

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

RESUMO DOS ATIVOS



Título Verde:

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

Athon (Título Verde)



Concentração:
4,7%



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



Lastro vs Valor CRI:
0,86x



Data Venc. Operação:
ago/35

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

Garantias

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



Global Realty



Concentração:
2,1%



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



LTV:
50%



Data Venc. Operação:
out/26

São Paulo/SP

Garantias

- Cotas de SPE (onde será constituído o projeto);
- AF do terreno (onde será constituído o projeto);
 - AF das futuras unidades;
 - AF de 8 unidades do empreendimento Sky Park Tuití;
 - CF de parte dos resultados do empreendimento Sky Park Tuití;
 - CF das vendas das futuras Unidades; e
 - Aval Global Realty



Nortis



Concentração:
2,4%



Juros:
IPCA+7,1474% a.a.



LTV:
50%



Data Venc. Operação:
out/27

São Paulo / SP

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



PNU Nações Unidas

Concentração:
6,9%

LTV
60%

São Paulo / SP

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

Data Venc. Operação:
jul/25

Garantias

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



Complexo Cidade Matarazzo

Concentração:
6,2%

LTV
36%

São Paulo / SP

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

Data Venc. Operação:
jun/40

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).



Órigo Energia

Concentração:
5,7%

LTV
42%

Minas Gerais - Cidade de Papagaios, Passos, Pitangui, Araçuaí, Arcos, São Gotardo

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

Data Venc. Operação:
mar/37

Garantias

- Alienação fiduciária de equipamentos;
- Cotas das SPes;
- Direitos de superfície das fazendas solares;
- Seguro garantia e fiança do grupo.



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.

