



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\$ **1,35 Bi**

Dividendos a pagar em 12/mai/22

R\$ **1,49/cota**

Número de cotistas

10.183

Cota

R\$ **94,71**
patrimonial

Dividend Yield

20,6% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

188% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **98,83**
mercado

19,7% a.a.
Sobre cota do mercado

181% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

Data base de 29/04/2022

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

Prezado Cotista,

O Fundo distribuirá R\$ 1,49 por cota, pagos no dia 12 de maio de 2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida para o investidor pessoa física de 181% do CDI sobre a cota de fechamento de 29 de abril de 2022. O alto dividendo do mês é justificado: i) pelas novas operações desembolsadas com remuneração mais alta que permitiram que a carteira do fundo apresentasse um retorno sobre a cota patrimonial de IPCA + 9,3% a.a.¹ com os investimentos de abril; e ii) pela alta do IPCA que temos destacado em nossas cartas mensais.

Lembramos que o VCJR11 é indexado ao IPCA e respassa esse índice de inflação com 2 meses de defasagem. O dividendo desse mês reflete ainda o IPCA de fevereiro que foi de 1,01%. Como a inflação de março foi de 1,62% e a expectativa para abril é que seja ainda maior, conforme destacamos a seguir, estamos otimistas com o potencial de dividendos do VCJR11 para os próximos meses.

Observamos que a inflação continua em alta e nossa expectativa é de continuidade de alta para os próximos meses. O efeito da guerra continua a refletir em escassez de insumos mundiais impactando diretamente os preços finais aos consumidores. O IPCA-15 de abril/22 acelerou para 1,73%, o que representa a maior inflação mensal deste indicador desde fevereiro de 2003, sendo a maior variação para um mês de abril desde 1995, ou seja, 27 anos.

Nesse momento de incerteza e ambiente inflacionário, o Fundo continua sendo uma ótima opção para proteção das carteiras de nossos investidores.

Novas Operações:

Adicionamos mais uma operação que trará grandes benefícios para a cidade de São Paulo. Temos como foco, não só operações que gerem grande retorno com excelente nível de risco para os nossos cotistas, mas que gerem impacto em suas cidades e população. Neste caso, estamos fazendo parte do financiamento da renovação do estádio do Pacaembú. O VCJR11 participará com a parcela de R\$ 40 milhões de reais da operação total de R\$ 170 milhões. A primeira parcela de R\$ 26 milhões foi desembolsada em abril². A remuneração é de CDI + 5% a.a.³, com garantias de R\$ 70 milhões em fiança

¹ Retorno calculado sobre a cota patrimonial de fechamento em 29/04/22 de R\$ 98,83.

² Segunda parcela deverá ser desembolsada em Julho de 2022.

³ Em caso de evento de liquidez durante o prazo da operação, a taxa da operação poderá chegar a CDI +9%a.a.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTAS DO GESTOR

bancária, cessão fiduciária 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 e fianças dos acionistas pessoa física.

Assinamos ainda uma operação para incorporadora no sul do país, cuja taxa é de CDI + 4% a.a. no valor de R\$ 50 milhões que será desembolsada dentro do mês de maio.

Com o objetivo de acelerar os investimentos nessa fase de captação, aprovamos junto ao administrador a contratação temporária de operações compromissadas reversas⁴ lastreadas em CRIs. Com isso, já conseguimos alocar 100% dos recursos captados, cumprindo com nosso compromisso com os investidores de rapidez nas alocações.

Em abril atingimos o volume base de Oferta de R\$ 250MM e iniciamos a captação do lote adicional de 20%. Contamos com novas entradas de recursos oriundos da 3ª emissão para concluirmos investimentos em novas operações em fase final de estruturação e com desembolso previsto para o mês de maio. 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).

⁴As 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 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.

MERCADO

IMOBILIÁRIO

Mercado Imobiliário e suas prévias operacionais de 1T22.

O Mercado imobiliário sofreu uma desconfiança nos últimos meses devido principalmente ao aumento constante da taxa de juros e a alta da inflação que impacta as margens das construtoras. Contudo, mesmo com essas incertezas o setor de construção cresceu em 2021, aproximadamente 8%, enquanto o PIB brasileiro cresceu 4,6%.

Em 2022, de acordo com o CBIC, a expectativa de crescimento do setor imobiliário é de 2%, enquanto o PIB pode variar entre 0,5% a 1%. Se tomarmos o Boletim Focus como parâmetro, devemos ter um crescimento de 0,7% no PIB este ano, ou seja, em mais um ano o setor de construção deverá crescer acima da economia brasileira.

Neste mês de abril diversas construtoras divulgaram suas prévias operacionais referente ao primeiro trimestre de 2022, dando assim, uma visão do que podemos esperar para o começo do ano. Na média tivemos boas prévias para o setor de médio e alta padrão e maiores desafios no setor de baixa renda, principalmente os que estão dentro do Casa Verde e Amarela.

Abaixo destacamos algumas construtoras e seus resultados.

» Eztec

Realizou o lançamento de 3 empreendimentos que totalizam R\$ 489 milhões (entre lançamento e compra de participação) referentes a participação da companhia, o que representa um aumento relevante em relação ao mesmo período do ano passado no qual lançou apenas R\$ 28 milhões e em linha com o trimestre anterior onde lançou R\$ 491 milhões.

As vendas líquidas chegaram a R\$ 303 milhões, sendo 48% no alto padrão, o que representa um VSO líquido de 11% no trimestre.

» Cyrela

Realizou 6 lançamentos representando R\$ 706 milhões na participação da Cyrela nos empreendimentos, um aumento de 141,5% em relação ao mesmo período do ano passado, que apesar de volumoso, foi 70% menor que o 4T21, onde a empresa lançou R\$ 2,3 bilhões.

As vendas líquidas no trimestre somaram R\$ 1,1 bilhão, sendo 23,5% maior que o mesmo período do ano passado e 25,5% menor que o trimestre anterior. O VSO, do acumulado

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



MERCADO IMOBILIÁRIO

dos últimos 12 meses, no 1T22 aumentou para 46,1%, ante 44% no trimestre anterior, demonstrando uma aceleração na velocidade de vendas.

» Helbor

4 empreendimentos foram lançados no trimestre, resultando em VGV líquido de R\$ 750 milhões, um volume 109% maior que no trimestre anterior.

As vendas líquidas somaram R\$ 325 milhões, um aumento de 26% em relação ao 4T21, o que representa um VSO no trimestre de 9,2%, um aumento de 0,4 p.p. acima de 4T21. 75% das vendas estão no setor de Luxo, Alto e Médio alto padrão.

» Gafisa

1 lançamento e 3 pré-lançamentos com stands em operação totalizando R\$ 414 milhões. Tiveram vendas elevadas no trimestre, superando em 9% as vendas do 4T21, chegando a R\$ 247 milhões. Com um VSO de 11,5% no trimestre.

Entregaram 5 obras, sendo um total de 798 unidades e VGV equivalente a R\$ 437 milhões.

O Estoque total da companhia reduziu em 11%, reflexo das boas vendas do período, totalizando em R\$ 1,8 bilhão.

De maneira geral, as construtoras apresentaram boas prévias impulsionadas principalmente pelas vendas em um primeiro trimestre que é sazonalmente mais fraco. Assim espera-se um número maior de lançamentos ao longo do ano e índices de VSO e vendas sólidas.

Em períodos de incertezas mundiais e com alta da inflação e de juros, os setores de alta e média renda no setor de construção civil, foco de diversos investimentos do VCJR11, tendem a sofrer menos com esses impactos e são os segmentos no quais as construtoras conseguem repassar a totalidade de custos aos clientes, sendo uma forma mais segura para investir no setor.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



MERCADO

IMOBILIÁRIO

Referências

Eztec

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/653fada3-cbcd-4015-9a94-2149f610a321/b9f772fd-6b2a-4d98-7595-6976df233d0a?origin=2>

Cyrela

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/d7617e78-1c42-4341-83ae-a1faa8569ca8/57e575b8-591a-40b1-5dd0-44543c376ed5?origin=1>

Helbor

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/ba1cab91-0f95-45ac-b8fa-d21a98927d35/40ed92e9-b30e-dc38-0bd2-902ea53bc663?origin=1>

Gafisa

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/80a797b3-65be-44e0-9654-344e2f842bc1/185aaa90-007e-7de3-e160-b0fc40d0ed59?origin=1>

CBIC - Slide 19 e 21

https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2021/12/construcao-civil-desempenho-2021-e-cenarios-2022.pdf#new_tab

Boletim Focus

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20220429.pdf>

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

A distribuição de R\$ 1,49 por cota referente ao mês de abril será paga no dia 12/05/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 29/04/2022.

Rendimento em abril/22

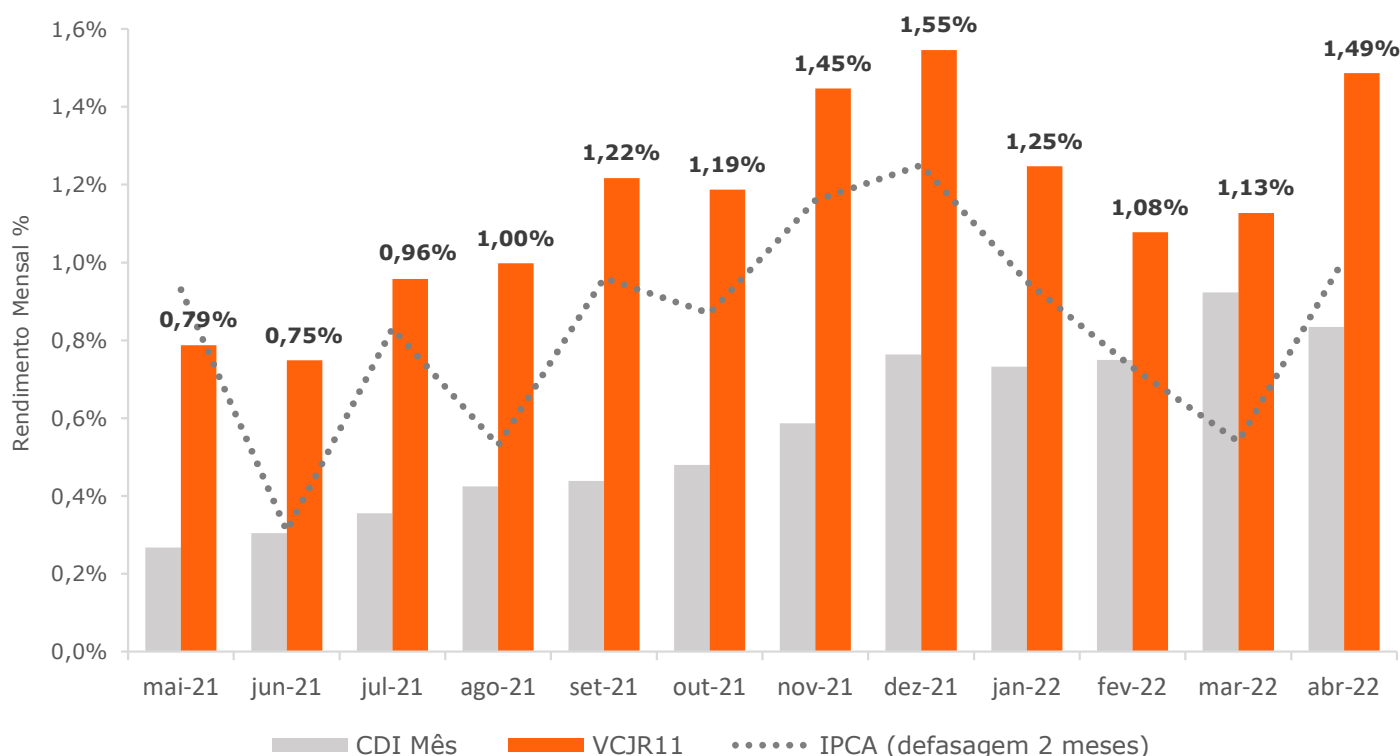
*Rendimento líquido da Cota Média de 1ª Emissão, isento de IR para pessoa física

Distribuição de

R\$ 1,49
Por cota

Equivalente a

178%
do CDI*



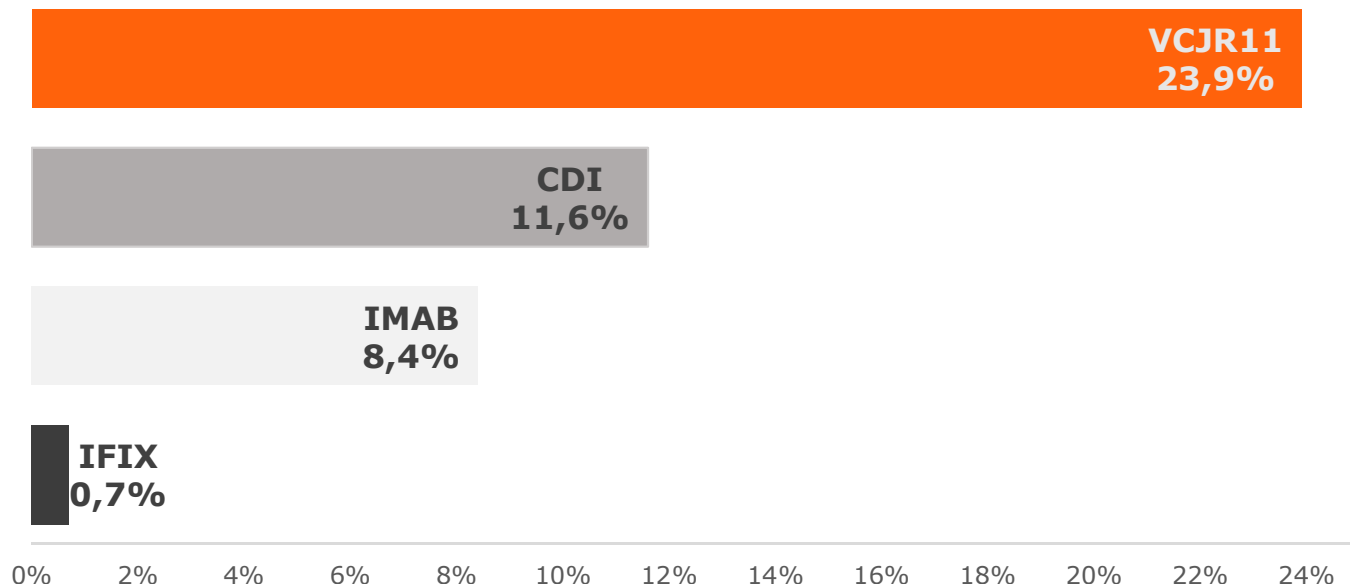
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 2ª Emissão ² : R\$ 100,52		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
abr/22	1,49	0,83%	1,49%	178%	210%	1,48%	177%	208%
mar/22	1,13	0,92%	1,13%	122%	144%	1,12%	121%	142%
fev/22	1,08	0,75%	1,08%	144%	169%	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%

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 2ª Emissão de cotas do Fundo.

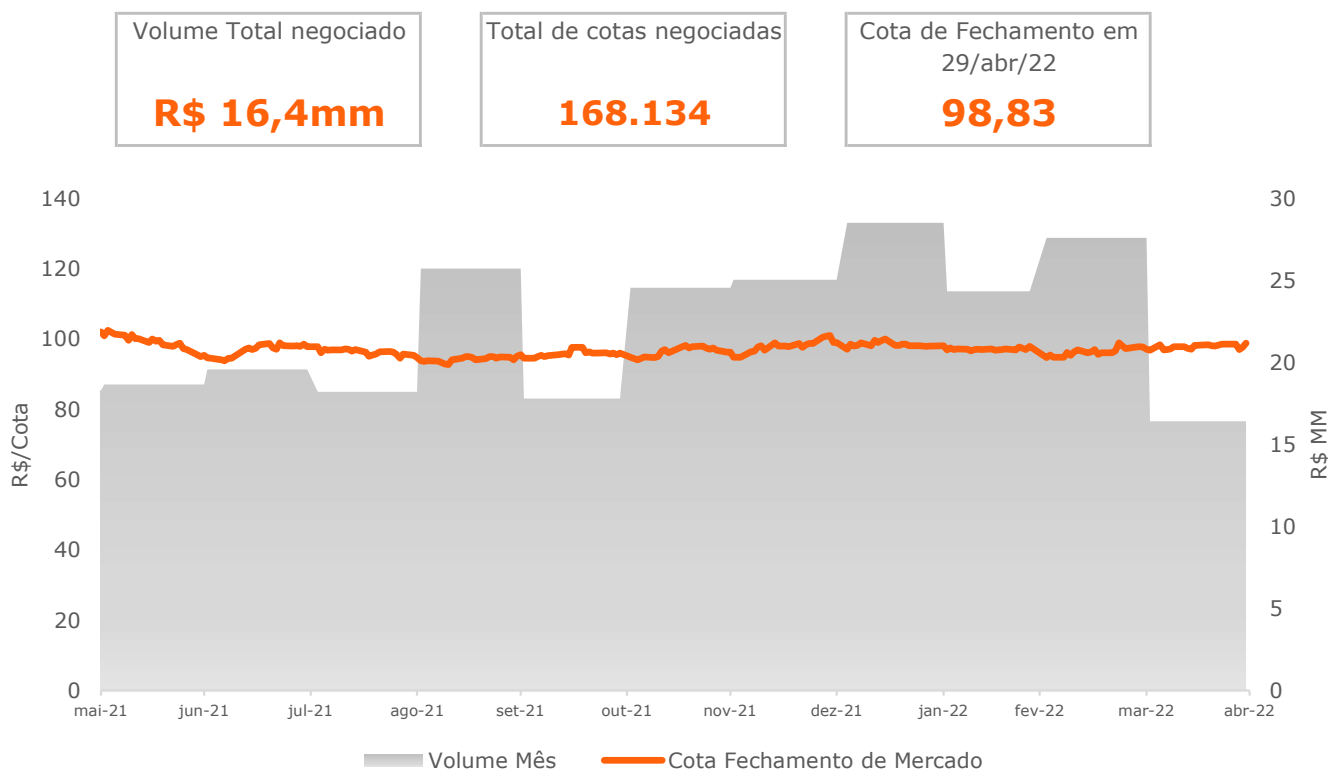
RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

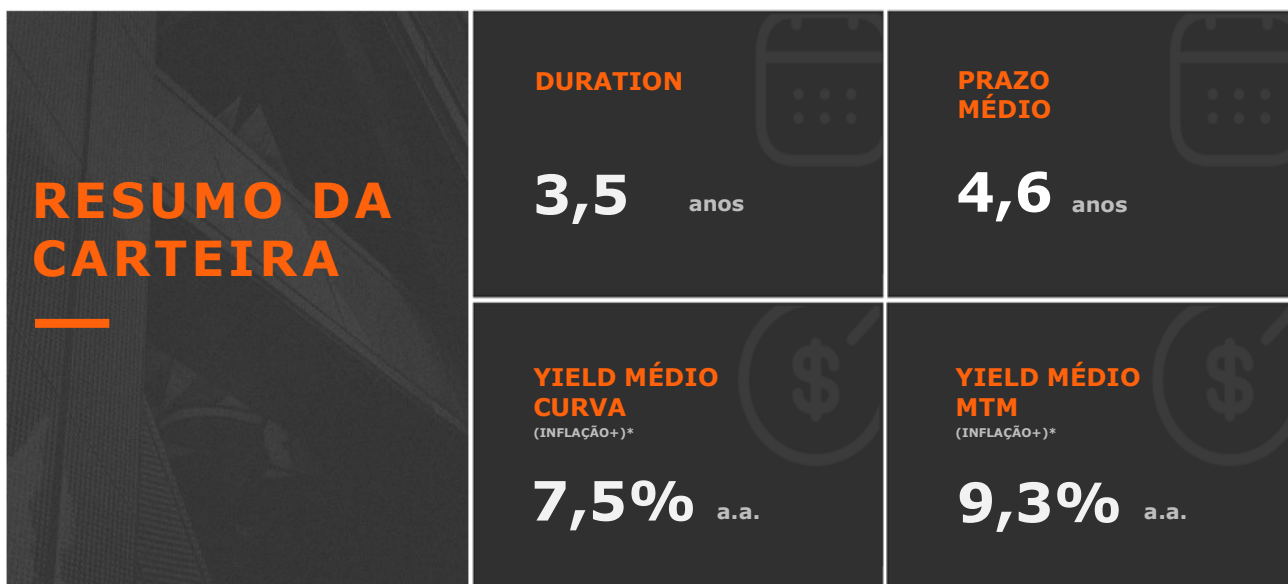
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

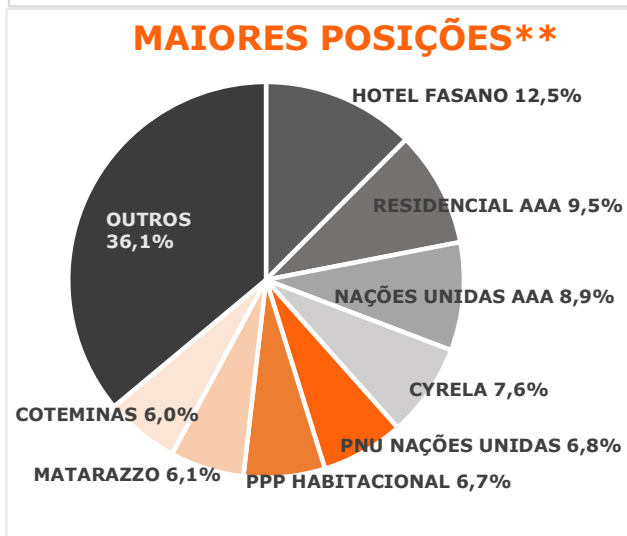
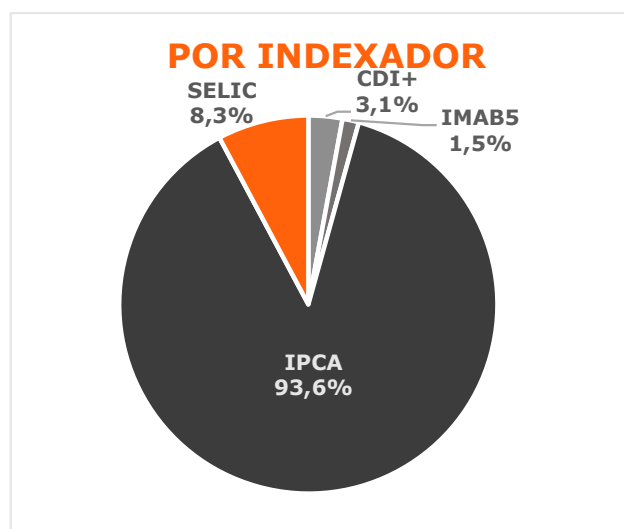
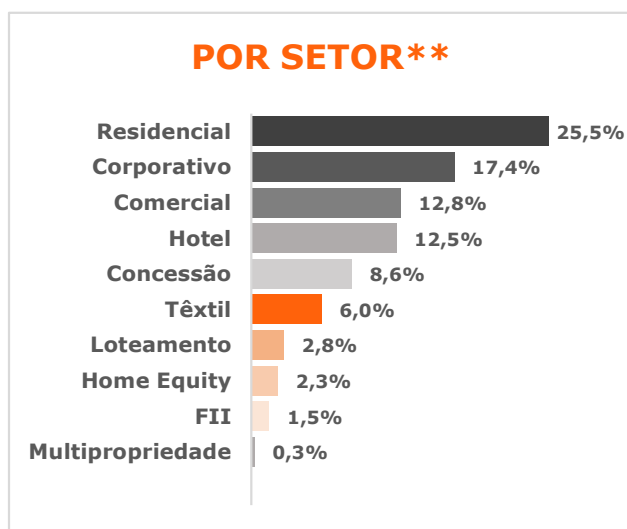
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em abril de 2022, foram negociadas 168.134 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 16,4 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 863 mil.





*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS



**Referente à Carteira de CRI

RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$ MILHARES)	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Total de receitas	10.931	10.767	13.078	13.451	15.818	14.496	18.269	20.787	16.692	15.092	18.165	22.835
Receita CRI	10.319	8.598	11.997	13.084	15.696	13.079	18.246	20.501	16.426	14.230	16.766	22.111
Receita Renda Fixa	612	2.169	1.081	366	121	1.417	274,1	287	267	862	1.399	724
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-138	-467	-240	-82	-12	-249	-61,7	-64	-60	-194	-315	-163
Despesas Fundo	-1.599	-1.597	-1.682	-1.663	-1.552	-1.474	-1.443	-1.603	-1.481	-1.454	-1.841	-1.657
Reserva	0	0	0	0	0	1.089	-190	-1.134	0	1.056	-385	296
Lucro líquido	9.194	8.703	11.157	11.705	14.253	13.861	16.826	17.986	15.151	14.500	15.624	21.311
Lucro por cota	0,79	0,75	0,96	1,00	1,22	1,19	1,45	1,55	1,22	1,08	1,13	1,49
Rendimento por cota	0,79	0,75	0,96	1,00	1,22	1,19	1,45	1,55	1,25	1,08	1,13	1,49

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	21C0732722	ISEC	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	8,61%	176,8	165,8	2,8	12,2%	
2	CRI	19K0093963	TRUE	DESENV. ED. RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,00%	10,21%	132,7	126,1	2,5	9,3%	
3	CRI	20B0929384	TRUE	DES. MISTO NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,00%	10,40%	125,1	117,8	2,7	8,7%	
4	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	7,42%	111,0	101,5	2,6	7,5%	
5	CRI	21L0970492	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	10,30%	90,4	90,0	2,4	6,7%	
6	CRI	20C0139730	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	8,56%	104,6	88,6	5,6	6,5%	
7	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,00%	8,97%	80,5	80,6	5,8	6,0%	
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,00%	8,32%	81,1	80,2	3,6	5,9%	
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,00%	11,00%	76,2	74,8	6,4	5,5%	
10	CRI	20E1000787	TRUE	TECNISA	IPCA	7,25%	9,03%	58,0	56,5	1,5	4,2%	
11	CRI	21E0584243	TRUE	SETIN	IPCA	8,50%	11,11%	58,1	54,0	3,1	4,0%	
12	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,00%	10,82%	39,1	37,2	1,8	2,8%	
13	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,50%	8,75%	38,3	36,1	5,1	2,7%	
14	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	7,25%	31,9	31,8	3,0	2,4%	
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	9,05%	26,8	26,7	3,7	2,0%	
16	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,00%	5,00%	26,0	26,0	2,4	1,9%	
17	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,00%	7,69%	26,8	25,1	2,6	1,9%	
18	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,50%	8,73%	26,3	24,7	5,4	1,8%	
19	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	3,80%	8,58%	22,6	21,3	2,5	1,6%	
20	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,50%	9,80%	21,1	20,0	2,3	1,5%	
21	CRI	21F1007974	VIRGO	GAFISA INVERT	CDI+	4,00%	4,00%	16,2	16,2	2,4	1,2%	
22	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	7,30%	4,9	4,5	4,9	0,3%	
23	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,00%	12,90%	2,4	2,3	1,4	0,2%	
24	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,00%	18,28%	1,6	1,5	1,3	0,1%	
25	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			20,5	20,5		1,5%	
26	RF			COMPROMISSADA OVER	SELIC			86,7	86,7		6,4%	
TOTAL								1.485,7	1.416,4	104,6%		

*Carteira referente ao dia 29/04/2022

RESUMO DOS ATIVOS



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

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



Concentração:
9,3%PL



Juros:
IPCA+8% a.a.



LTV:
85%¹



Data Venc. Operação:
nov/26

Vila Olímpia - São Paulo/SP

Garantias

- Fiança Acionista;
- AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel, CEPACs e direito construtivo);
- AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas – a ser constituída).



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

Olímpia Park



Concentração:
0,3%PL



Juros:
IPCA+10% a.a.¹



LTV:
40% na sênior e
58% na sub²



Data Venc. Operação:
fev/26

Olímpia/SP

Garantias

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



Nota¹: Combinação das séries sênior e mezanino.
Nota²: 67,9% da carteira é constituída de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 37% na cidade de SP.

Creditas Home Equity



Concentração:
0,3%PL



Juros:
IPCA+5,5% a.a.¹



LTV:
Aprox. 37%



Data Venc. Operação:
fev/35

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

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Nota¹: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

PPP Habitacional – Condomínio Júlio Prestes¹



Concentração:
6,5%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%.

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



Concentração:
8,7%PL



Juros:
IPCA+8% a.a.



LTV:
50%¹



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:
1,9%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



Tecnis - Financiamento de projetos

Concentração:
4,2%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).



Setim

Concentração:
4,0%PL

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

LTV:
72%

Data Venc. Operação:
mai/26

São Paulo/SP

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Hotel Fasano Itaim e Studios



Concentração:
12,2%PL



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 detêm as unidades hoteleiras e studios; e
- Fiança da Gafisa S.A.



Moura Dubeux – Estoque residencial e corporativo



Concentração:
1,6%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.



Gafisa – Invert



Concentração:
1,2%PL



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



LTV:
77%



Data Venc. Operação:
jun/25

São Paulo/SP

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:
2,8%PL



LTV:
22%



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



Data Venc. Operação:
jun/26

Garantias

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

Estado SP – 53% | Outras localidades – 47%



WTorre



Concentração:
1,5%PL



LTV:
100%¹



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



Data Venc. Operação:
jul/27

Garantias

- Seguro no valor integral do saldo devedor;
- Cessão fiduciária de Recebíveis; e
- Aval dos sócios.

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

São Paulo/SP



Coteminas



Concentração:
5,9%PL



LTV:
50%



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



Data Venc. Operação:
jul/31

Garantias

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

São Gonçalo do Amarante/RN

RESUMO DOS ATIVOS



Título Verde:

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

Athon (Título Verde)



Concentração:
4,5%PL



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:
2,0%PL



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 e Sócios.



Nortis



Concentração:
2,4%PL



Juros:
IPCA+7,15% a.a.



LTV:
50%



Data Venc. Operação:
out/27

São Paulo / SP

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



PNU Nações Unidas

Concentração:
6,7%PL

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:
6,0%PL

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).



Origo Energia

Concentração:
5,5%PL

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 SPÉs;
- Direitos de superfície das fazendas solares;
- Seguro garantia e fiança do grupo.

RESUMO DOS ATIVOS



Pacaembu

Concentração:
1,9%PL

LTV
65%

Juros:
CDI+5,0%

Data Venc. Operação:
mar/27

São Paulo / SP

Garantias

- Fiança;
- Cessão fiduciária 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.



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.

